

# FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE DOCUMENT DE RÉFÉRENCE



2009



Le Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers,  
le 1<sup>er</sup> avril 2010, conformément à l'article 212-13 de son règlement général.  
Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une  
note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

---

CHIFFRES CLÉS .....	1
I – RAPPORT DE GESTION .....	4
1. STRATÉGIE & PERSPECTIVES .....	5
2. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES .....	6
3. PATRIMOINE .....	7
4. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ .....	14
5. CONTEXTE DU MARCHÉ .....	18
6. RÉSULTATS FINANCIERS .....	24
7. ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	35
8. BOURSE, DIVIDENDE ET RÉMUNÉRATION DE L'ORGANE DE DIRECTION .....	39
9. DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	56
10. GESTION DES RISQUES .....	64
11. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS .....	76
12. AUTRES RAPPORTS DU GÉRANT .....	80

---

---

II – CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ .....	86
1. ADMINISTRATION ET DIRECTION .....	87
2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 9 AVRIL 2010 .....	135
3. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE .....	136
4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE .....	148
5. COMMISSARIAT AUX COMPTES .....	149
III – RENSEIGNEMENTS FINANCIERS .....	152
1. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES .....	154
2. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	155
3. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	160
4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS .....	192

---

---

5.	COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	193
6.	ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	197
7.	RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	217
8.	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	219
9.	PROJET DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 9 AVRIL 2010 .....	221
10.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR L'ÉMISSION DE TITRES FINANCIERS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL SOCIAL SANS SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION .....	233
11.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D'ACTION OU DE TITRES FINANCIERS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION .....	235

---

12. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR UNE OFFRE VISÉE AU II DE L'ARTICLE L411-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER, PAR ÉMISSIONS D' ACTIONS OU DE TITRES FINANCIERS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTIONS .....	237
13. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTIONS, RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE .....	239
14. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION D' ACTIONS .....	241
IV – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES .....	242
1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL ....	243
1.1. Renseignements généraux concernant FEL .....	243
1.2. Renseignements de caractère général concernant le capital .....	247
1.3. Répartition du capital et des droits de vote .....	250

---

---

1.4. Évolution du cours de l'action FEL .....	252
2. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ .....	253
2.1. Historique .....	253
2.2. Organigramme du Groupe .....	254
2.3. Environnement réglementaire .....	254
2.4. Contrats importants .....	263
3. RESPONSABLE DU DOCUMENT .....	264
3.1. Responsable du document .....	264
3.2. Attestation du responsable .....	264
4. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (art 222-7 RG AMF) .....	265
4.1. Publications au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO) .....	265
4.2. Publications sur le site internet de l'AMF .....	265
4.3. Publications sur le site internet de la société Foncière Europe Logistique .....	265
V – TABLE DE CONCORDANCE ET DE RÉFÉRENCE .....	267

---





# CHIFFRES CLÉS

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

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

## INFORMATIONS JURIDIQUES DE LA SOCIÉTÉ

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

La société a opté pour le régime SIIC à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

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

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

Un descriptif :

(i) de l'actionnariat de FEL figure au paragraphe 7.2 de la section I (page 35) du présent document,  
(ii) des droits des actionnaires commanditaires et de l'associé commandité figure au paragraphe (1-1-9) et (1-1-10) de la section IV (page 244) du présent document,  
(iii) des principales stipulations des statuts relatives à la Gérance et au Conseil de surveillance, en particulier à son mode de fonctionnement et ses pouvoirs, figure au chapitre 1 « Administration et direction » de la section II « Contrôle de la société », reproduite dans le présent document de référence (page 87).

La Société s'est dotée de comités spécialisés : comité d'audit et des comptes et comité d'investissement dont les règles de fonctionnement et de responsabilité sont décrites aux paragraphes 3 et 4 de la section II du présent document de référence (page 136 et 148), en sus des règles de contrôle interne existantes au sein de la Société.

Les principaux termes de la rémunération du gérant et du contrat de Property Management au titre de l'exercice clos du 31 décembre 2009 sont décrits au paragraphe 11.5 de la section I (page 78) du présent document.

L'impact financier de ces contrats au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2009 est présenté dans les annexes aux comptes consolidés (Section III, paragraphe 3.5.4 page 185).

## CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

### Recettes locatives

	<b>Exercice 31/12/2009 12 mois IFRS</b>	<b>Exercice 31/12/2008 12 mois IFRS</b>
<b>RECETTES LOCATIVES (en K€)</b>	<b>92 168</b>	<b>97 418</b>
Dont France	83 866	85 888
Dont Allemagne	8 302	11 530

### Patrimoine

	<b>Exercice 31/12/2009 12 mois IFRS</b>	<b>Exercice 31/12/2008 12 mois IFRS</b>
<b>VALEUR DU PATRIMOINE (en K€)</b>	<b>1 139 801</b>	<b>1 340 533</b>
Dont France	1 032 561	1 220 393
Dont Allemagne	107 240	120 140

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

	Exercice 31/12/2009 12 mois IFRS	Exercice 31/12/2008 12 mois IFRS
Chiffre d'affaires	92 188	97 418
Autres produits d'exploitations	162	152
Charges opérationnelles courantes	- 16 395	- 16 002
<b>Résultat opérationnel avant cession d'actifs</b>	<b>75 955</b>	<b>81 568</b>
Cession d'actifs non courants	- 8 950	0
Variation de juste valeur des actifs de placement	- 153 652	- 148 793
Autres produits et charges non récurrents	273	- 1 921
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>- 86 374</b>	<b>- 69 146</b>
Coût de l'endettement financier net	- 36 750	- 41 056
Variation de juste valeur des instruments financiers	- 16 432	- 52 697
Autres Produits et charges financières	- 957	- 2 976
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>- 140 513</b>	<b>- 165 875</b>
Impôt sur les résultats	- 500	- 1 149
Impôt différés	22 175	- 1 389
<b>Résultat net</b>	<b>- 118 838</b>	<b>- 168 413</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	89	99
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>- 118 749</b>	<b>- 168 314</b>

## Détermination du Cash Flow courant et rapprochement avec le compte de résultat (en K€)

	Exercice 31/12/2009 12 mois	Exercice 31/12/2008 12 mois
Recettes locatives	92 350	97 570
Charges opérationnelles récurrentes	- 16 463	- 16 615
Charges financières nettes	- 36 935	- 39 673
<b>Cash Flow courant</b>	<b>38 952</b>	<b>41 282</b>
Variation de juste valeur des immeubles	- 153 652	- 148 793
Impacts IFRS sur le résultat financier	- 17 389	- 55 673
Autres charges et produits non récurrents	- 8 424	- 2 691
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>- 140 513</b>	<b>- 165 875</b>

## Données consolidées par action (en €)

	Exercice 31/12/2009 12 mois	Exercice 31/12/2008 12 mois
Cash-flow courant part du groupe <sup>(1)</sup>	0,4	0,5
Résultat net part du Groupe <sup>(1)</sup>	- 1,1	- 1,9
Actif net réévalué (ANR) Triple Net inclus IFT <sup>(2)</sup>	3,0	4,8
Actif net réévalué (ANR) Triple Net hors IFT <sup>(2)</sup>	3,6	5,4
Dividende <sup>(2) (3)</sup>	0,0	0,0

(1) Calculé sur le nombre moyen de titres de l'exercice en 2008 et en 2009

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

(3) La non distribution de dividende sur l'exercice 2009 a été approuvée par le Conseil de Surveillance et sera proposée à l'Assemblée Générale du 9 avril 2010

## Bilan consolidé simplifié (en K€)

	<b>Net Exercice 31/12/2009 12 mois</b>	<b>Net Exercice 31/12/2008 12 mois</b>		<b>Net Exercice 31/12/2009 12 mois</b>	<b>Net Exercice 31/12/2008 12 mois</b>
<b>ACTIF</b>			<b>PASSIF</b>		
Immeuble de placement	1 009 810	1 257 630	Capitaux propres	333 713	402 277
Autres Actifs non courants	1 381	15 184	Emprunts Long terme	698 989	806 379
Actifs courants	27 562	27 373	Emprunts Court terme	965	8 292
Trésorerie	5 980	5 255	Autres passifs	141 059	145 596
Actifs destinés à la vente	129 993	57 102			
<b>ACTIF</b>	<b>1 174 726</b>	<b>1 362 544</b>	<b>PASSIF</b>	<b>1 174 726</b>	<b>1 362 544</b>

### Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2009

La dette nette s'élève au 31 décembre 2009 à 694 millions d'euros avec un taux moyen de 4,8 % et une maturité moyenne de 4,4 ans. A cette même date, le taux de couverture global ressort à 91,4 %.

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

### Équilibres financiers

À fin décembre 2009, la société présente un ratio de Loan to Value (endettement net rapporté à la valeur des actifs) de 60,6 % et un ratio de couverture des intérêts (Interest Coverage Ratio) de 2,1, en ligne avec ses objectifs prudentiels de gestion et en respect de ses covenants bancaires.

### Informations financières trimestrielles

Les informations financières du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 feront l'objet d'une publication le 5 mai 2010 après la clôture des marchés.

---

# I. RAPPORT DE GESTION

1. STRATÉGIE & PERSPECTIVES .....	5
2. ACTIVITE DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES .....	6
3. PATRIMOINE .....	7
4. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ .....	14
5. CONTEXTE DE MARCHÉ .....	18
6. RÉSULTATS FINANCIERS .....	24
7. ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	35
8. BOURSE, DIVIDENDE ET RÉMUNÉRATION DE L'ORGANE DE DIRECTION .....	39
9. DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	56
10. GESTION DES RISQUES .....	64
11. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS .....	76
12. AUTRES RAPPORTS DU GÉRANT .....	80

# 1. STRATÉGIE & PERSPECTIVES

## 1.1. STRATÉGIE

Foncière Europe Logistique, filiale du groupe Foncière des Régions, est une société de statut SIIC dédiée à la détention long terme d'actifs logistiques et de locaux d'activités. Au 31 décembre 2009, la société détient 40 actifs (dont 33 situés en France et 7 en Allemagne) générant 91,3 M€ de loyers annualisés.

Foncière Europe Logistique s'est concentré en 2009 sur l'asset management de ses actifs en cherchant à sécuriser ses cash-flows futurs. Afin d'augmenter significativement la durée résiduelle moyenne de ses baux, la société a entamé de manière volontaire des renégociations avec la majeure partie des ses locataires actuels.

En matière de logistique, Foncière Europe Logistique a l'ambition d'être un acteur de référence et développer les partenariats existants avec les grands utilisateurs.

Pour les locaux d'activité, l'objectif est de faire progresser le taux d'occupation à un niveau proche de 100 %.

Enfin sur le site de Garonor Aulnay, l'enjeu consiste à concilier le maintien d'une exploitation rentable du site avec une mutation progressive en tirant le meilleur parti de cet emplacement unique.

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

La société a également pour ambition d'être un acteur de référence en termes de développement durable et de respect de l'environnement. Véritable levier pour la valorisation de son patrimoine et de son savoir-faire, la stratégie Développement Durable de Foncière Europe Logistique porte cette ambition en déployant un plan d'action autour de trois engagements :

- Améliorer la performance énergétique, réduire l'empreinte carbone et maîtriser les risques sanitaires et environnementaux de son patrimoine pour maintenir son attractivité et préserver sa valeur,
- Enrichir par des politiques innovantes la culture du groupe en termes de mobilité, diversité, adaptation professionnelle et dynamisme pour répondre aux différentes mutations,
- Contribuer à la diffusion des bonnes pratiques en matière de développement durable.

## 1.2. PERSPECTIVES

Foncière Europe Logistique entend en 2010 se concentrer sur les axes suivants :

- un travail continu d'asset management sur l'augmentation du taux d'occupation et la sécurisation des cash-flows par l'allongement de la durée des baux,
- une adaptation de son patrimoine aux enjeux futurs de la logistique, en particulier sur les sites de Garonor et Pantin :
  - Redévelopper Garonor Aulnay en anticipant et en valorisant les futures normes environnementales,
  - Réhabiliter l'entrepôt Citrail à Pantin afin d'en faire un site exemplaire de logistique urbaine en France.

## 2. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES

### 2.1. FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2009

#### 2.1.1. SÉCURISATION DES REVENUS LOCATIFS

Foncière Europe Logistique a signé des baux portant sur près de 558 000 m<sup>2</sup> de surfaces dont 381 000 m<sup>2</sup> de renouvellements et 177 000 m<sup>2</sup> de nouvelles signatures. Sur le secteur Logistique, ces signatures représentent 43 % du patrimoine en France et témoignent de la volonté de la société d'offrir une visibilité importante sur ses résultats futurs.

La durée moyenne restant à courir des baux du portefeuille Logistique est de 3,5 ans, contre 2,7 fin 2008.

#### 2.1.2. CESSIONS ET PROMESSES SIGNÉES

La société a procédé à la cession de 4 actifs en 2009 pour un montant total de 35 M€ :

- Sénart 7 pour 20 M€,
- Vitrolles pour 8,2 M€,
- Aulnay 24 pour 3,7 M€,
- Steinhagen pour 3,6 M€.

De surcroît, une promesse de vente portant sur le Tri Postal à Pantin a été signée en 2009 pour un montant de 8,7 M€.

#### 2.1.3. RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES DE LA SOCIÉTÉ

Afin de permettre à la société de renforcer ses fonds propres compte-tenu de l'environnement économique et financier actuel, Foncière Europe Logistique a procédé aux opérations suivantes :

- Réduction du capital le 5 mai 2009 d'un montant de 313 066 435 euros à 89 447 553 euros, par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des 89 447 553 actions émises par la Société, laquelle est désormais fixée à 1 euro. Le montant de cette réduction a été affecté à la réserve légale à hauteur de 8 944 755 euros, le solde, soit 304 121 680 euros, à un compte spécial de réserve intitulé « Réserve issue de la réduction de capital ».

- Augmentation de capital le 9 juin 2009 de 50 266 623 euros souscrite à hauteur de sa quote-part par Cardif Assurance Vie (soit 7,5 %) et par Foncière des Régions, actionnaire de contrôle de Foncière Europe Logistique, qui porte sa participation à 67,1 % de la société.

Les étapes et modalités de ces opérations sont plus amplement décrites au paragraphe 7.1 du rapport de gestion (page 35 du présent document).

#### 2.1.4. ÉVOLUTION DE L'ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ

A compter du 1<sup>er</sup> mai 2009, les moyens de gestion assurés par FEL Gestion et l'ensemble du personnel de FEL Gestion, à l'exception du dirigeant, ont été transférés sur FEL ainsi que l'équipe comptable qui était salariée de FDR.

Cette restructuration est plus amplement détaillée au paragraphe 8.7 du rapport de gestion.

### 3. PATRIMOINE

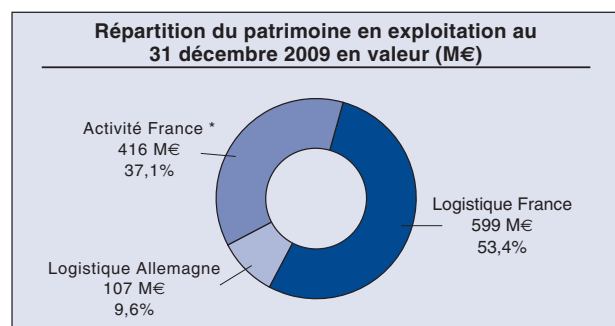
#### 3.1. PRÉSENTATION DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS EN EXPLOITATION

Au 31 décembre 2009, le portefeuille d'actifs en exploitation représente :

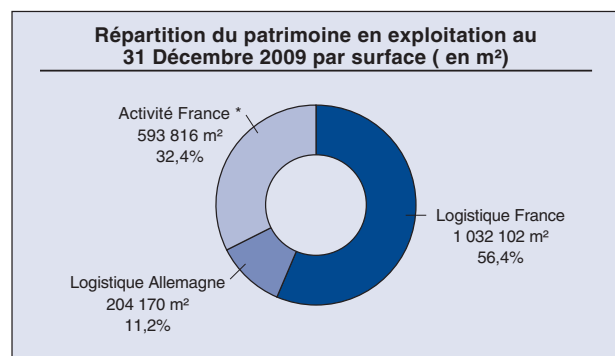
- 1 122,7 millions d'euros hors droits (en valeur d'expertise au 31 décembre 2009),
- Une surface totale de 1 830 088 m<sup>2</sup>,
- 91,3 millions d'euros de loyers annualisés bruts.

Ce portefeuille est constitué de 40 actifs dont 28 sites logistiques en France, 7 sites logistiques en Allemagne et 5 actifs de locaux d'activité situés en France (dont le site de Garonor Aulnay).

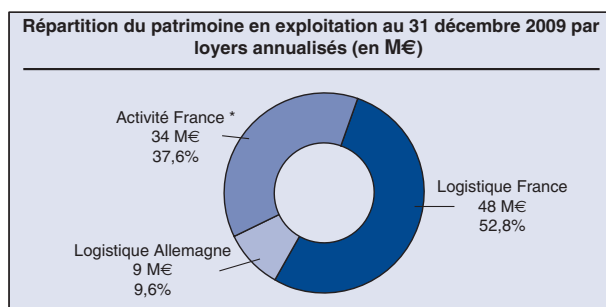
Seuls deux actifs du patrimoine ne sont pas en exploitation. Il s'agit des sites de Pantin Halle Sernam et Tri Postal, pour lequel une promesse de vente a été signée.



\* yc Garonor Aulnay pour 205 M€



\* yc Garonor Aulnay pour 358 305 m<sup>2</sup>



\* yc Garonor Aulnay pour 16 M€

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

	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise en M€
Régions Ile de France	1 063 705	720
Régions Nord Ouest	68 851	43
Régions Rhone Alpes Bourgogne	323 910	171
Régions Sud Est Méditerranée	169 452	82
Logistique Allemagne	204 170	107
<b>Total</b>	<b>1 830 088</b>	<b>1 123</b>

	Loyer en M€	Durée ferme résiduelle des baux
Logistique France	48	3 ans et 5 mois
Activité France	34	2 ans et 1 mois
Logistique Allemagne	9	3 ans et 9 mois
<b>Total</b>	<b>91</b>	

### 3.1.1. PORTEFEUILLE D'ACTIFS LOGISTIQUES

#### 3.1.1.1. Patrimoine Logistique France

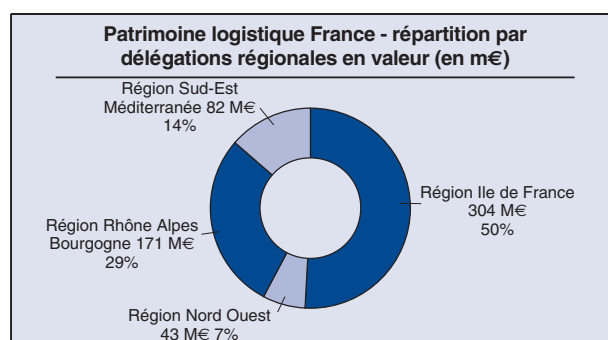
##### ● Présentation du patrimoine

Au 31 décembre 2009, les principales caractéristiques du patrimoine logistique France sont les suivantes :

- 28 actifs en France, dont 17 bâtiments de classe A<sup>1</sup>,
- Surface totale de 1 million de m<sup>2</sup>, ce qui représente 83,5 % du patrimoine logistique de FEL et 56,4 % de la surface totale de ses actifs,
- Valeur des actifs : 599,1 M€, ce qui représente 84,8 % du patrimoine logistique de FEL et 53,4 % de son patrimoine total en exploitation (en valeur d'expertise au 31 décembre 2009),
- Environ 80 locataires,
- Rendement effectif : 8,0 % (calculé sur les loyers en place),

- Rendement potentiel : 9,2 % (calculé sur les loyers en place additionnés aux loyers de marché des locaux vacants).

La répartition géographique du patrimoine logistique en France au 31 décembre 2009 :



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 (m <sup>2</sup> )	Taux d'occupation physique
<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	93,82 %
SAINT WITZ 95470	ZAC Les Guépelles	Pleine propriété	79 756	100,00 %
GARONOR SENART 77	ZAC les Hauldres de Paris Sud, Lieusaint et Combs la Ville	Pleine propriété	43 203	87,39 %
GENNEVILLIERS 92230	97 A 129 rue du Moulin de Cage	Pleine propriété	64 710	96,82 %
ST OUEN L'AUMONE 95310 (SCI Marceau Bethunes)	26/28, av. du Fief et des Bethunes	Pleine propriété	41 712	100,00 %
FLEURY MEROGIS 91700	ZI des Ciroliers/13 rue Clément Ader	Pleine propriété	30 916	100,00 %
LISSES 91090	2, rue Thomas edison Z.I. de la Remise	Pleine propriété	27 282	100,00 %
BUSSY SAINT GEORGES 77600	Entrepôt Parc Gustave Eiffel n° 2 E	Pleine propriété	24 939	100,00 %
RIS-ORANGIS 91130 (SCI Marceau Pomponne)	ZAC de l'Orme Pomponne	Pleine propriété	22 756	100,00 %
BUSSY SAINT GEORGES 77600	rue Gutenberg et 36, avenue de l'Europe	Pleine propriété	17 443	100,00 %
COMPANS 77290	ZAC du Parc / Rue Antoine Saint Exupéry	Pleine propriété	15 410	100,00 %
ROISSY 95700	344 Rue de la Belle Etoile	Pleine propriété	11 795	100,00 %
			<b>469 889</b>	<b>97,22 %</b>

<sup>1</sup> Entrepôts de classe A (entrepôts de dernière génération dont les caractéristiques répondent aux derniers critères du marché en terme notamment de hauteur libre sous poutres, dégagement suffisant pour les aires de camions)



Commune	Adresse	Régime de propriété	Surface (m²)	Taux d'occupation physique
<b>Région Nord Ouest</b>				
CARVIN 62220	Rue Gay Lussac	Pleine propriété	24 848	100,00 %
LIBERCOURT 62820	ZI Les Botiaux	Pleine propriété	17 642	100,00 %
BOURG-ACHARD 27310	ZAC Les Vergers de Quicangrogne	Pleine propriété	3 503	100,00 %
LOON-PLAGE 59279	Route des Amériques, Port autonome de Dunkerque	Pleine propriété	22 858	0,00 %
			<b>68 851</b>	<b>66,80 %</b>
<b>Région Rhône Alpes Bourgogne</b>				
SEVREY & ST LOUP DE VARENNE 71100	Parc Distripôle Châlon - Val de Bourgogne Secteur NE	Pleine propriété	108 085	32,58 %
REVENTIN VAUGRIS 38121	Zone Artisanale de Reventin Vaugris	Pleine propriété	32 500	100,00 %
GENAS 69740	1/11 Chemin de la Fonderie Rte de Geneve / Revoisson	Pleine propriété	30 182	70,71 %
CORBAS 69960 "11 av. du 24 Août"	11 av. du 24 août 1944	Pleine propriété	29 341	100,00 %
ST QUENTIN FALLAVIER 38290 (SCI St Quentin)	Rue de Bretagne, Parc Intl d'Activités du Chesne La Loire	Pleine propriété	22 935	42,12 %
CORBAS 69960 "CORBEGES"	ZAC des Corbeges, Rue de la Vanoise	Pleine propriété	21 464	100,00 %
CORBAS 69960 "MERIEUX"	4, rue Mérieux	Pleine propriété	14 943	100,00 %
CORBAS 69960 "VENISSIEUX"	Rue Fernand Pelloutier / 1 av. du 24 aout 1944	Pleine propriété	13 657	100,00 %
SAINT-VULBAS	Plaîne de l'Ain	Pleine propriété	50 803	100,00 %
			<b>323 910</b>	<b>70,67 %</b>
<b>Région Sud-Est Méditerranée</b>				
SAINT MARTIN DE CRAU 13110	ZI Bois de Leuze, 10 rue Blaise Pascal	Pleine propriété	87 149	99,63 %
SALON DE PROVENCE 13300	RN 113, ZAC de la Crau, 650, rue Nicolas Hoseph Cugnot	Pleine propriété	52 393	100,00 %
BOLLENE 84500	Z.A.C Pan Europarc	Pleine propriété	29 910	0,00 %
			<b>169 452</b>	<b>82,16 %</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE LOGISTIQUE FRANCE AU 31 DÉCEMBRE 2009</b>			<b>1 032 102</b>	<b>84,39 %</b>

### ● Baux, loyers, charges et activité locative

Le patrimoine logistique situé en France génère 48,2 M€ de loyers annualisés ce qui représente 84,6 % des recettes locatives générées par la logistique et 52,8 % du total des recettes locatives de la Société.

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

Pour les sites français, tous les baux en place sur le patrimoine en exploitation dans le domaine logistique sont des baux commerciaux. Les loyers des actifs situés en France sont tous indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) et une quinzaine de locataires ont une indexation encadrée qui varie majoritairement entre 1,5 % et 3,5 %. Au 31 décembre 2009, la durée moyenne résiduelle ferme des baux est de 3 ans et 5 mois (la durée ferme des baux est la durée pendant laquelle les locataires ne peuvent exercer une faculté de sortie des locaux) en augmentation par rapport au 31 décembre 2008 lié à la signature de près de 444 000 m² de baux sur l'année 2009.

## 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 2009, un total de l'ordre de 444 000 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 21,9 millions d'euros en base annuelle.

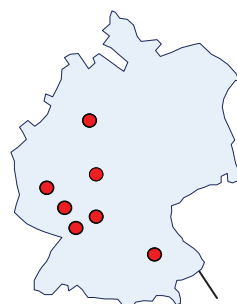
### 3.1.1.2. Patrimoine Logistique Allemagne

#### ● Présentation du patrimoine

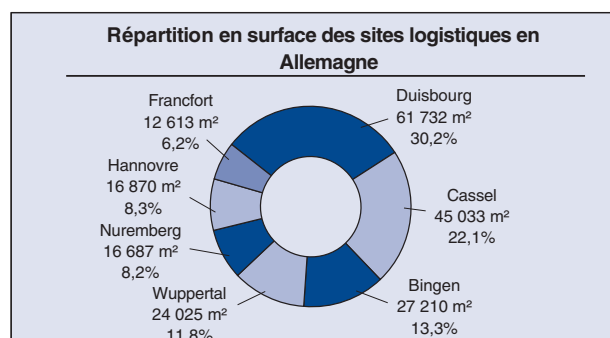
Au 31 décembre 2009, les principales caractéristiques du patrimoine logistique situé en Allemagne sont les suivantes :

- 7 actifs situés dans les principaux pôles logistiques allemands, dont 3 bâtiments de classe A,
- surface totale de 204 000 m<sup>2</sup> ce qui représente 16,5 % du patrimoine logistique de FEL et 11,2 % de la surface totale de ses actifs,
- Valeur des actifs : 107,2 M€ ce qui représente 15,2 % du patrimoine logistique de FEL et 9,6 % de son patrimoine total en exploitation (en valeur d'expertise au 31 décembre 2009),
- Taux d'occupation à fin décembre: 93,9 %,
- Rendement effectif : 8,2 %,
- Rendement potentiel : 8.8 %.

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



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



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

Commune	Adresse	Régime de propriété	Surface (m²)	Taux d'occupation physique
<b>LOGISTIQUE ALLEMAGNE</b>				
DUISBOURG	Am Blumenkamshof 70-72, Duisburg	Bail à construction	61 732	100,00 %
CASSEL	George Stephenson strasse, local district of Fuldabrück, Kassel	Pleine propriété	45 033	100,00 %
BINGEN	Bingen, local district of Grolsheim	Pleine propriété	27 210	59,10 %
WUPPERTAL	Industriestrasse 80, Essener strasse 68, Wuppertal	Pleine propriété	24 025	100,00 %
NUREMBERG	Duisburger strasse 89, Nürnberg	Bail à construction	16 687	100,00 %
HANNOVRE	Am Grossmarkt 6, Hannover	Pleine propriété	16 870	100,00 %
FRANCFORT	Ferdinand-Porsche Strasse 26, 60386 Frankfurt/Main	Bail à construction	12 613	89,34 %
<b>TOTAL LOGISTIQUE ALLEMAGNE AU 31 DÉCEMBRE 2009</b>			<b>204 170</b>	<b>93,89 %</b>

#### ● Baux, loyers, charges et activité locative

Le patrimoine logistique situé en Allemagne génère 8,8 M€ de loyers annualisés ce qui représente 15,4 % des recettes locatives générées par la logistique et 9,6 % du total des recettes locatives de la Société.

Le portefeuille représente 11 baux pour 7 locataires, dont les plus importants sont Kuhne & Nagel Deutschland (présent sur 4 sites) et Volkswagen.

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

La durée ferme moyenne résiduelle des baux est de 3 ans et 9 mois.

#### Activité locative

Sur la période courant de janvier à décembre 2009, un total de l'ordre de 25 000 m² de surface logistique a fait l'objet de nouvelles prises à bail. Ces nouvelles locations représentent un montant de loyers signés de l'ordre de 0,9 millions d'euros en base annuelle.

### 3.1.2. PATRIMOINE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ

#### ● Présentation du patrimoine

Au 31 décembre 2009, 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 594 000 m² ce qui représente 32,4 % de la surface totale du patrimoine FEL,
- Valeur totale hors droits de 416 3 M€ (hors Triname), ce qui représente 37,1 % du patrimoine en exploitation de la Société (en valeur d'expertise au 31 décembre 2009).
- Environ 400 locataires.

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

les actifs parisiens : il s'agit de locaux d'activité développés en partenariat avec la Ville de Paris dans le cadre de baux à construction. Ces immeubles sont exploités par plusieurs locataires, sur des cellules unitaires moyennes de moins de 400 m². Le site le plus représentatif par son échelle, la localisation et configuration des lieux à proximité de la porte d'Aubervilliers et la typologie des PME/PMI y exerçant leurs activités, est celui de Cap 18, situé dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, avec près de 66 000 m² utiles.

- Pantin : c'est un des actifs de référence du portefeuille, avec plus de 150 000 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 360 000 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'activité de FEL.

Commune	Adresse	Régime de propriété	Surface (m <sup>2</sup> )	Taux d'occupation physique
<b>ACTIVITÉ FRANCE</b>				
<b>Région Ile de France</b>				
PARIS 75018	CAP 18 I /189 rue d'Aubervilliers	Bail à construction	61 802	90,31 %
PARIS 75019	CAP 19 / ZAC Manin Haures / 13 rue Georgezs Aurix	Bail à construction	10 456	85,94 %
PARIS 75011	DORIAN I / 1 à 3 bis Passage Sonia et Robert Delaunay	Bail à construction	13 070	100,00 %
PANTIN CITRAIL 93500 (SCI IPB)	110 Bis avenue du Général Leclerc	Pleine propriété	150 183	88,30 %
GARONOR AULNAY 93	ZI Garonor	Pleine propriété	358 305	79,17 %
<b>TOTAL ACTIVITÉ FRANCE AU 31 DÉCEMBRE 2009</b>			<b>593 816</b>	<b>83,22 %</b>

Les locaux d'activité exploités par FEL sont tous situés en Ile de France dont 14 % situés dans Paris intra-muros et 86 % situés en proche périphérie au nord de Paris en terme de surface.

#### ● Baux, loyers, charges et activité locative

##### Loyers et taux d'occupation

Les locaux d'activité génèrent 37,6 % du total des loyers annualisés perçu par FEL pour 32,4 % des surfaces du patrimoine en exploitation de la Société.

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

Les locaux d'activité représentent près de 400 baux, ce qui assure une bonne dispersion du risque. La durée ferme moyenne résiduelle des baux est de 2 ans et 1 mois et le taux d'occupation au 31 décembre 2009 est de 91,3 % sur les actifs parisiens et 81,9 % 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

Selon les baux, les charges font l'objet d'une facturation forfaitaire ou les locataires supportent les charges locatives, les impôts et taxes afférents aux locaux objets des baux et font l'objet d'une régularisation en fin d'exercice annuel.

- Sites Garonor :

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

### Activité locative

Sur la période courant de janvier à décembre 2009, un total de surfaces d'activité de près de 89 000 m<sup>2</sup> a fait l'objet de nouvelles prises à bail et/ou renouvellements. Ces relocations représentent un montant de loyers signés de l'ordre de 5,1 millions d'euros en base annuelle.

## 3.2. PRÉSENTATION DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT

### 3.2.1. OPÉRATIONS DE REDÉVELOPPEMENT

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

#### 3.2.1.1. Pantin (93) : un site aux portes de Paris

Le site de Pantin Logistique dit « Citrail » situé pour partie sur la commune de Pantin, pour partie sur la commune de Bobigny, bénéficie d'un emplacement exceptionnel à moins de trois kilomètres des portes de Pantin et de la Villette.

L'ensemble du site fait l'objet d'un projet de valorisation et de redéveloppement.

Un projet de valorisation du bâtiment Citrail, 150 000 m<sup>2</sup>, est à l'étude et consiste principalement en l'amélioration

de la visualisation du site et de ses accès. L'étude porte également sur la mise en valeur du bâti existant.

Deux autres projets devraient aboutir à la cession des bâtiments non exploités du site, la Halle Sernam (33 000 m<sup>2</sup>) et l'ancien bâtiment du Tri-Postal (22 000 m<sup>2</sup>). Concernant le Tri-Postal, une promesse de vente a été régularisée pour l'acquisition du bâtiment et le permis de construire a été déposé pour la réalisation d'un Data-Center.

#### 3.2.1.2. Garonor Aulnay (93) : Préparation du redéveloppement

Avec un revenu locatif stable en 2009 par rapport à 2008, le site de Garonor Aulnay a confirmé sa bonne capacité de résistance locative. Le schéma directeur du redéveloppement partiel du site, le long de l'A1 et en partie centrale du site, est en cours de finalisation. Le permis de construire d'un premier bâtiment neuf, 10 000 m<sup>2</sup> à vocation logistique, a été déposé mi-2009 pour une obtention prévue au début de l'année 2010. Le bâtiment, conçu aux normes HQE et BBC, sera précommercialisé avant d'en lancer la réalisation.

### 3.2.2. OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT

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

## 3.3. ACTIFS DISPONIBLES À LA VENTE

En 2009, Foncière Europe Logistique a cédé 4 actifs pour un total de 35,5 M€.

Conformément à son programme de rotation d'actifs, Foncière Europe Logistique envisage de céder courant 2010 pour un total de 129,9 M€ (base valeur d'expertise 31/12/2009 pour tous les actifs hors la Halle Sernam en valeur nette comptable dans les comptes au 31 décembre 2009). Ce périmètre de cession 2010 a été validé par le Conseil de Surveillance le 18 novembre 2009.

## 4. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ

### 4.1. EXPERTISES

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine de FEL au 31 décembre 2009 ressort à 1 139,8 M€ contre 1 340,5 M€ au 31 décembre 2008, soit une diminution de 200,7 M€, due aux cessions et à la variation de juste valeur d'un montant de -154 M€.

#### 4.1.1. MÉTHODES DE VALORISATION DES ACTIFS PAR LES EXPERTS INDÉPENDANTS

L'ensemble du patrimoine est expertisé selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre), et suivant les directives respectant :

- les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF),
- les 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),
- les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS),
- le référentiel constitué par la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière selon lequel « la valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties, ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ».

Foncière Europe Logistique se conforme également au Code de Déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), applicable aux sociétés adhérentes de la fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF).

Ainsi, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation de marché
- Le fait que le bien ait été proposé à la vente dans des conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats
- L'absence de facteurs de convenance personnelles et la notion d'équilibre dans la négociation.

Cette valeur vénale correspond généralement à la juste valeur du référentiel IFRS.

Ces travaux d'expertise sont confiés à des cabinets d'expertise indépendants – DTZ Eurexi, Jones Lang LaSalle Expertise et BNP Paribas Real Estate Expertise – membres d'associations professionnelles françaises ou internationales de premier plan – AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières), MRICS, TEGOva.

Une rotation périodique des experts est organisée afin d'assurer une revue régulière et indépendante du patrimoine.

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.

L'évaluation de la valeur vénale est faite par les experts à partir d'une combinaison, à leur convenance, de plusieurs méthodes, dont les principales sont :

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

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

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

- Constater le revenu brut annuel de chaque lot à partir de l'état locatif fourni,

- En déduire le cas échéant un pourcentage correspondant aux frais non récupérables (y compris taxes foncières et taxes sur les bureaux non récupérées) selon les informations communiquées par le propriétaire, en l'occurrence FEL,
- Actualiser les flux de loyer jusqu'à la fin du bail actuel (en tenant compte d'éventuels loyers progressifs et du niveau de loyer par rapport à la valeur locative de marché,
- Calculer le loyer que le propriétaire pourrait percevoir à partir de la fin du bail, en tenant compte de la législation en vigueur,
- En déduire un pourcentage au titre des frais non récupérables subis par le propriétaire,
- Capitaliser la valeur locative de renouvellement à perpétuité, à partir de la fin du bail ou de la prochaine échéance triennale, le cas échéant, avec actualisation du montant obtenu afin de le ramener à sa valeur d'aujourd'hui,
- Additionner les deux montants ainsi obtenus (loyer d'aujourd'hui actualisé + valeur locative de renouvellement capitalisée),
- Déduire pour prendre en compte des frais non récurrents à envisager au titre, notamment de travaux de rénovation, transformation, ravalement, de frais de commercialisation de locaux vacants et de taxes et autres coûts liés aux périodes de vacance,
- Arrondir le montant net ainsi obtenu afin d'obtenir une valeur vénale droits compris,
- Déduire de la valeur droits inclus obtenue, un montant au titre des droits d'enregistrement ou au titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui est vendu sous le régime de la TVA immobilière.

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

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

Cette analyse par le cash flow actualisé repose sur des prévisions et sur un certain nombre d'hypothèses prises par les experts 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,
- Retenir un flux de loyer sur la période considérée en fonction de différentes hypothèses définies par l'expert (valeur locative de marché, de renouvellement, nouveau loyer en cas de départ et aménagements y afférents – franchise de loyer, travaux),
- 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 recoupement des deux méthodes décrites ci-dessus que d'une méthode principale.

Bien entendu, l'expert peut utiliser, en recoupement ou par complément, d'autres méthodes plus spécifiques (méthode par la charge foncière, bilan promoteur, valeur de remplacement).

### 4.1.2. VALORISATION DES ACTIFS DU PORTEFEUILLE

La valeur d'expertise du patrimoine FEL au 31 décembre 2009 est de 1 144,5 M€ contre 1 340,5 M€ au 31 décembre 2008.

Par expert, elle se décompose de la manière suivante :

Classe d'actif	Pays	Expert	VALEUR D'EXPERTISE		Date
			31/12/2009 (en K€)	% sur la valeur totale du patrimoine	
Logistique	France	DTZ	225 400	19,78 %	Décembre 2009
Logistique	France	BNP	80 200	7,04 %	Novembre 2009
Logistique	France	JLL	293 510	25,75 %	Décembre 2009
Logistique	Allemagne	BNP	107 240	9,41 %	Janvier 2010
Activité	France	DTZ	228 451	20,04 %	Décembre 2009
Garonor Aulnay	France	DTZ	205 000	17,99 %	Décembre 2009
<b>TOTAL</b>			<b>1 139 801</b>	<b>100,00 %</b>	

Pour information, les rapports d'expertises pleinières sont détaillés et les rapports d'expertises actualisés sont résumés

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

PÉRIMÈTRE CONSTANT	VALEUR EXPERTISE	
	2008 *	2009
Logistique	802 683	706 350
Activité	224 800	211 300
Aulnay	243 255	205 000
	<b>1 270 738</b>	<b>1 122 650</b>

\* Logistique : hors Steinhagen, Vitrolles, Sénart 7

\* Activité : hors Triname

\* Aulnay : hors bât 24

### 4.1.3. EXPERTS

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

- DTZ Eurexi , 8 rue de l'Hôtel de Ville – 92522 Neuilly sur Seine Cedex,
- Jones Lang LaSalle Expertise, 55, avenue Foch – 69006 LYON,
- BNP Paribas Real Estate Expertise, 28 – 32 rue Jacques Ibert – 92300 Levallois.

### 4.2. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

Au 31 décembre 2009, l'actif net réévalué triple net hors instruments financiers s'élève à 412 M€, soit un ANR par action de 3,6 €.



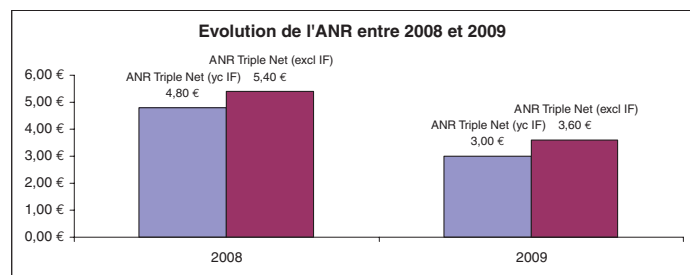
La détermination de l'ANR au 31 décembre 2009 est la suivante :

	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres consolidés Groupe	333 M€	402 M€
Triname	0 M€	14 M€
Retraitement de droits	10 M€	11 M€
Retraitement Fiscalité latente	3 M€	3 M€
<b>ANR consolidé hors droits</b>	<b>346 M€</b>	<b>430 M€</b>
Juste valeur des instruments Financiers (IF)	- 66 M€	- 50 M€
<b>ANR Consolidé hors droit hors IF</b>	<b>412 M€</b>	<b>480 M€</b>
Capitaux propres consolidés Groupe	333 M€	402 M€
Triname	0 M€	14 M€
Fiscalité latente Allemande	6 M€	7 M€
Montant total de droits	65 M€	73 M€
<b>ANR consolidé droits inclus</b>	<b>404 M€</b>	<b>495 M€</b>
Nombre d'actions fin de période hors actions propres	114 899 574	89 342 726
ANR triple net (yc IF)	3.0 €	4.8 €
ANR triple net (exl IF)	3.6 €	5.4 €

Le tableau de passage de l'ANR triple net hors instrument financier entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009 est le suivant (en millions d'euros) :

En M€		% de contribution
ANR triple net hors IF 31/12/2008	480	116 %
Variation de la juste valeur des immobilisations brutes	- 168	- 41 %
Variation de la Juste valeur instruments financiers	0	0 %
Augmentation de capital	50	12 %
Cash-flow récurrent 2009	39	9 %
Autres effets comptables non récurrents	- 10	- 2 %
Variation d'impôt différé	22	5 %
Variation retraitement droit & fiscalité latente	- 1	0 %
ANR triple net hors IF 31/12/2009	<b>412</b>	<b>100 %</b>

Le graphique ci-dessous montre l'évolution de l'ANR triple net par action entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009 (en €).



## 5. CONTEXTE DU MARCHÉ

### 5.1. MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE EN FRANCE EN 2009 (source CBRE)

Après une année 2008 où le marché de la logistique s'est retourné, 2009 a été caractérisée par un fort ralentissement. Dans un contexte où l'attentisme des acteurs a prévalu, engendrant de nombreux reports de projets et de renégociations de baux, la demande placée a accusé un important repli. Les stocks ont atteint des niveaux historiquement élevés, les mises en chantier ont été stoppées et les valeurs attaquées.

#### Tableau de synthèse

	France			Ile-de-France		
	2008 *	2009	Progression	2008 *	2009	Progression
<b>Demande placée</b>	<b>2 532 700 m<sup>2</sup></b>	<b>1 491 000 m<sup>2</sup></b>	<b>- 41 %</b>	<b>448 700 m<sup>2</sup></b>	<b>368 900 m<sup>2</sup></b>	<b>- 18 %</b>
<i>Dont &gt; 50 000 m<sup>2</sup></i>	<i>425 000 m<sup>2</sup></i>	<i>130 000 m<sup>2</sup></i>	<i>- 69 %</i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>58 000 m<sup>2</sup></i>	<i>N.S.</i>
<b>Offre immédiate</b>	<b>2 274 000 m<sup>2</sup></b>	<b>3 276 000 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 44 %</b>	<b>1 050 500 m<sup>2</sup></b>	<b>1 268 800 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 21 %</b>
<b>Projets « en blanc »</b>	<b>987 900 m<sup>2</sup></b>	<b>299 800 m<sup>2</sup></b>	<b>- 70 %</b>	<b>188 800 m<sup>2</sup></b>	<b>53 400 m<sup>2</sup></b>	<b>- 72 %</b>
<b>Projets « en gris »</b>	<b>3 069 300 m<sup>2</sup></b>	<b>3 932 500 m<sup>2</sup></b>	<b>+28 %</b>	<b>400 300 m<sup>2</sup></b>	<b>492 300 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 23 %</b>
<b>Loyer moyen</b> (HT HC/m <sup>2</sup> /an, bâtiments classe A ou B, neufs)	<b>45 €</b>	<b>43 €</b>	<b>- 4 %</b>	<b>50 €</b>	<b>49 €</b>	<b>- 2 %</b>

\* Les données communiquées ont été mises à jour avec les dernières informations connues

N.S. : Non significatif

Sources : CB Richard Ellis et Immostat

#### Fort recul des commercialisations

##### Évolution de la demande placée en France (en milliers de m<sup>2</sup>)

Années *	Régions	Ile-de-France	Total
2000	585	615	<b>1 200</b>
2001	750	550	<b>1 300</b>
2002	1 038	762	<b>1 800</b>
2003	916	334	<b>1 250</b>
2004	1 078	472	<b>1 550</b>
2005	1 710	603	<b>2 313</b>
2006	1 362	991	<b>2 353</b>
2007	2 072	566	<b>2 638</b>
2008	2 084	449	<b>2 533</b>
2009	1 122	369	<b>1 491</b>

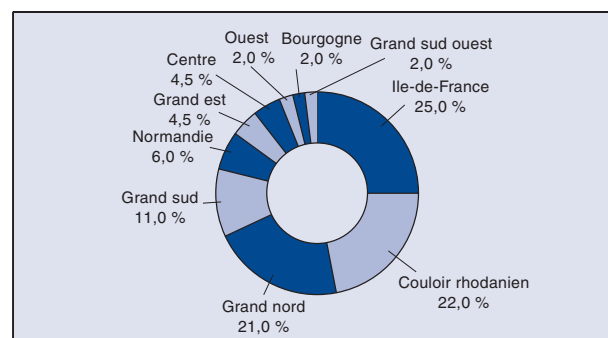
\* Les données communiquées ont été mises à jour avec les dernières informations connues

Sources : CB Richard Ellis et Immostat

Dans un contexte où les différents acteurs ont manqué de visibilité, où beaucoup de chargeurs ont cherché à rationaliser leurs surfaces de stockage et où de nombreux logisticiens ont préféré renégocier leurs baux, les volumes commercialisés en France en 2009 ont chuté de 41 % en un an (1,5 million de m<sup>2</sup> placés).

Les volumes transactés se sont dégradés au fil de l'année, après avoir bénéficié au début de l'année de la réalisation d'opérations engagées en 2008. C'est le dernier trimestre qui a été le plus difficile : 280 000 m<sup>2</sup> placés (-29 % en un trimestre), correspondant à 15 transactions.

#### Répartition géographique de la demande placée en France en 2009



Sources : CB Richard Ellis et Immostat

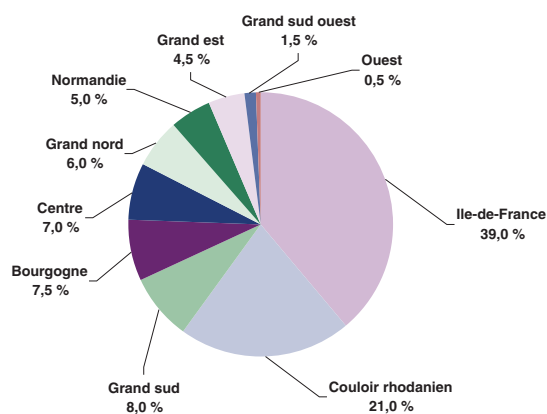
La demande placée a été plus que jamais concentrée sur l'axe Nord/Sud, « colonne vertébrale » de la logistique française. En effet, dans un contexte incertain, le positionnement sur des régions déjà établies est gage de sécurité pour les acteurs. La majeure partie des commercialisations a donc naturellement été réalisée en Ile-de-France, dans le couloir rhodanien et dans le grand nord (respectivement 22 %, 19 % et 18 %, soit 368 900 m<sup>2</sup>, 329 700 m<sup>2</sup> et 318 500 m<sup>2</sup>).

2009 aura également été caractérisée par une augmentation de la part des chargeurs dans les transactions (54 %), qui peut s'expliquer par la prédominance du secteur de la grande distribution dans les demandes exprimées. En outre, la surface des bâtiments commercialisés a diminué, les entrepôts compris entre 10 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup> représentant 60 % des opérations et les transactions sur des produits < 10 000 m<sup>2</sup> ayant augmenté. Enfin, l'inadéquation entre l'offre disponible et la demande a engendré un besoin accru de certains chargeurs en bâtiments clés-en-main.

### Un stock historiquement élevé mais consolidé

L'offre immédiate s'est fortement accrue en 2009 (+ 44 %) pour s'établir à 3,3 millions de m<sup>2</sup> au 31 décembre. Cette augmentation a principalement eu lieu au 1<sup>er</sup> semestre, en raison de libérations d'immeubles restés vacants et de livraisons de projets « en blanc » qui avaient démarré en 2008. Ces derniers ont ensuite été stoppés, entraînant une stabilisation des stocks au 2<sup>nd</sup> semestre.

### Répartition géographique de l'offre immédiate en France au 31 décembre 2009



Source : CB Richard Ellis

C'est toujours en Ile-de-France et dans le couloir rhodanien que les disponibilités ont été les plus élevées (respectivement 1,3 million de m<sup>2</sup> et 700 000 m<sup>2</sup>). Ces deux marchés ont encore été sur-offreurs. Les autres régions n'ont pas été épargnées par cette forte croissance, y compris le grand nord et le grand sud, marchés qui ont commencé à se détendre.

60 % des disponibilités immédiates étaient de bonne qualité fin 2009 (neuves, restructurées ou rénovées), avec une forte proportion de bâtiments de « classe A ».

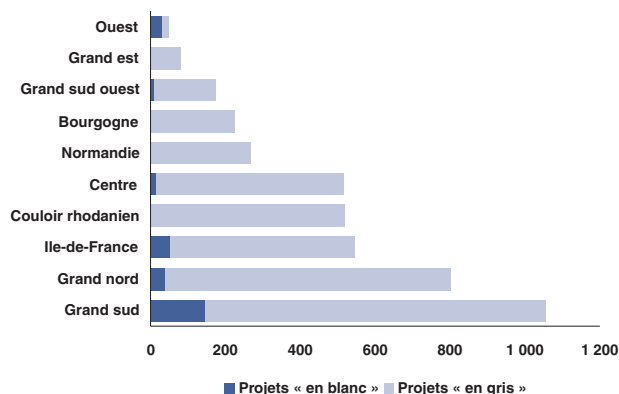
### Gel des développements futurs

En 2009, face aux difficultés de financement, au manque de liquidité des marchés et à l'attentisme des acteurs, les développeurs ont suspendu les mises en chantier. Même si, de la sorte, le renouvellement de l'offre de qualité a été freiné. Ceci a tout de même permis de modérer la hausse des stocks dans les régions déjà sur-offreuses.

L'offre « en blanc » a donc atteint 300 000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2009 (-70 % en un an). Très peu de programmes sont en cours de construction en France. Fin 2009, trois sont à relever dans le grand sud, un en Ile-de-France, un dans le grand nord. Le couloir rhodanien quant à lui ne propose plus aucun développement significatif.

L'offre « en gris » a également augmenté en 2009 pour s'élever à 3,9 millions de m<sup>2</sup> au 31 décembre 2009. Elle a amorcé une stabilisation à la fin de l'année, dans des proportions toutefois moins importantes que les offres certaines.

### Répartition géographique de l'offre future en France au 31 décembre 2009 (en milliers de m<sup>2</sup>)

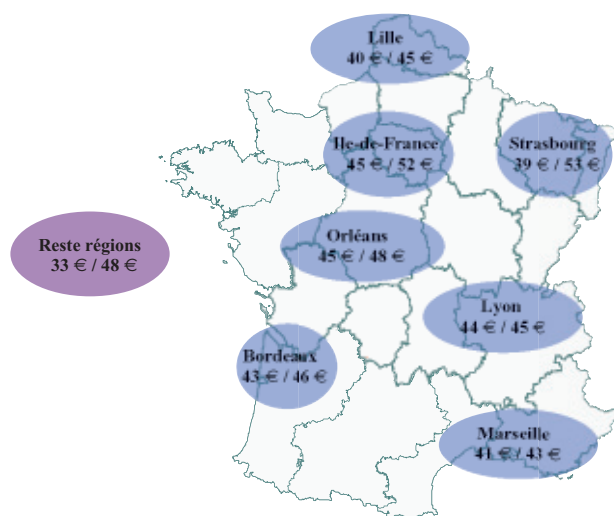


Source : CB Richard Ellis

## Un « repricing » acté

2009 aura été caractérisée par le « repricing » des valeurs locatives, tant faciales qu'économiques. Les loyers ont été attaqués tout au long de l'année, de façon plus ou moins marquée selon les territoires. En outre, les avantages commerciaux consentis lors des négociations ont souvent été élevés, surtout dans les secteurs sur-offreurs et pour les bâtiments de qualité secondaire, ce qui a contribué à la baisse des loyers économiques. À la fin de l'année, une stabilisation de ces valeurs a pu être constatée, qui devrait se confirmer en 2010.

## Valeurs locatives faciales en France au 31 décembre 2009



Source : CB Richard Ellis

Note :

- Grand nord : Nord-Pas-de-Calais et Picardie
- Couloir rhodanien : Rhône-Alpes et Franche-Comté
- Grand sud : Provence-Alpes-Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon

## 5.2. MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE EN ALLEMAGNE EN 2009 (source CBRE)

### Francfort

En 2009, la demande en entrepôts a été atone. Peu de nouveaux appels d'offre ont été réalisés et ont essentiellement porté sur de petites surfaces, entre 3 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup>. En effet, dans un contexte

économique difficile, les preneurs potentiels ont cherché à rationaliser leurs surfaces et à réaliser des économies d'échelle. Les processus de décision se sont par ailleurs allongés.

Les propriétaires dont les bâtiments logistiques sont restés vacants pendant un certain temps ont été prêts à des concessions pour pouvoir les céder, notamment en les louant sur de courtes périodes (de 6 à 12 mois) ou en les divisant.

Ces tendances observées sur les derniers mois de 2009 devraient se poursuivre en 2010.

Au 31 décembre 2009, le loyer moyen pour les entrepôts neufs s'élève à 71 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. Différentes évolutions pourraient avoir lieu, en fonction de la taille des entrepôts. Pour les produits de grande surface, des baisses de loyers ne sont pas à exclure, tandis que, pour les bâtiments de moins de 5 000 m<sup>2</sup>, les valeurs pourraient légèrement augmenter.

### Hambourg

Le marché locatif d'Hambourg a souffert du recul de la consommation des ménages, qui a touché l'Allemagne en 2009. Ainsi, dans le cœur de l'agglomération, la demande placée en locaux d'activités et entrepôts a été faible (175 800 m<sup>2</sup> pour tout 2009). En revanche, en périphérie, au 1<sup>er</sup> semestre, le volume a été relativement important (167 000 m<sup>2</sup>), en raison de deux ventes à utilisateurs sur des bâtiments de grandes surfaces. La demande placée s'est stabilisée au 2<sup>nd</sup> semestre en périphérie, pour atteindre un volume annuel total de commercialisations de 199 800 m<sup>2</sup>.

De nombreux développements se sont achevés en 2009, venant alimenter l'offre immédiate, alors que dans la période faste, le marché était tendu. Par ailleurs, une hausse des sous-locations et une réduction du nombre d'emplacements « prime » sont à noter.

Après deux années caractérisées par un nombre de développements relativement élevés, seuls 115 000 m<sup>2</sup> de nouveaux entrepôts et locaux d'activités devraient voir le jour d'ici à 2012. Dans le contexte actuel, moins de 10 % de ces programmes devraient être construits sur une base spéculative. Les nouveaux projets ne sont aujourd'hui plus lancés sans qu'un certain taux de pré-commercialisation ne soit atteint ou qu'un utilisateur présentant des garanties se soit positionné.

Bien que les évolutions de la demande placée et des surfaces vacantes sur l'année écoulée aient accru la pression sur les loyers « prime », celle-ci a tout de même été moins importante que ce qui avait été prévu. À cet égard, au 31 décembre 2009, le loyer facial « prime » est stable à 68 € HT HC/m<sup>2</sup>/an, avec toutefois des avantages commerciaux qui ont progressé significativement en 2009.

#### Loyers « prime » des entrepôts toutes surfaces en Allemagne (en € HT HC/m<sup>2</sup>/an)

Villes	Fin 2008	Fin 2009
Berlin	54 €	55 €
Düsseldorf	62 €	64 €
Francfort	71 €	71 €
Hambourg	68 €	68 €
Munich	77 €	77 €

Source : CB Richard Ellis

### 5.3. MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ EN ÎLE DE FRANCE EN 2009 (source CBRE)

#### Tableau de synthèse

	Ile-de-France		Progression	Découpage géographique en 2009		
	2008 *	2009		Intra A86	Entre A86 et la Francilienne	Au-delà de la Francilienne
<b>Demande placée</b>	<b>754 900 m<sup>2</sup></b>	<b>624 900 m<sup>2</sup></b>	<b>- 17 %</b>	<b>199 500 m<sup>2</sup></b>	<b>290 400 m<sup>2</sup></b>	<b>135 000 m<sup>2</sup></b>
<i>Dont &gt; 3 000 m<sup>2</sup></i>	<i>241 200 m<sup>2</sup></i>	<i>195 000 m<sup>2</sup></i>	<i>- 19 %</i>	<i>44 800 m<sup>2</sup></i>	<i>79 800 m<sup>2</sup></i>	<i>70 400 m<sup>2</sup></i>
<b>Offre immédiate</b>	<b>1 976 500 m<sup>2</sup></b>	<b>2 310 000 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 17 %</b>	<b>1 064 700 m<sup>2</sup></b>	<b>779 100 m<sup>2</sup></b>	<b>466 200 m<sup>2</sup></b>
<b>Projets « en blanc »</b>	<b>150 700 m<sup>2</sup></b>	<b>57 500 m<sup>2</sup></b>	<b>- 62 %</b>	<b>16 500 m<sup>2</sup></b>	<b>41 000 m<sup>2</sup></b>	<b>N.S.</b>
<b>Projets « en gris »</b>	<b>359 700 m<sup>2</sup></b>	<b>409 700 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 14 %</b>	<b>160 400 m<sup>2</sup></b>	<b>183 700 m<sup>2</sup></b>	<b>65 600 m<sup>2</sup></b>

\* Les données communiquées ont été mises à jour avec les dernières informations connues

N.S. : Non significatif

Source : CB Richard Ellis

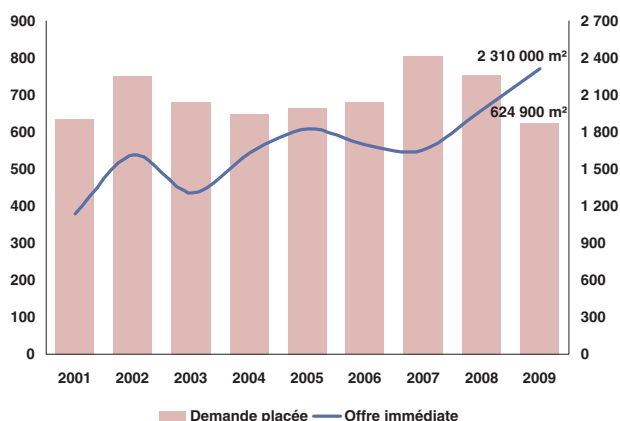
#### Diminution des volumes placés

À l'instar des autres marchés immobiliers, l'attentisme des acteurs a joué négativement sur le marché des locaux d'activités. Aussi, les demandes exprimées, en recul, ont essentiellement porté sur de petites et moyennes surfaces, dans des objectifs de rationalisation des surfaces et d'économies d'échelle.

La demande placée a donc continué à diminuer en 2009 (624 900 m<sup>2</sup> - 17 % en un an). Notons toutefois que ce marché a moins souffert que celui des grands entrepôts.

Fait habituel de ce marché, les transactions ont surtout porté sur de petites surfaces : 41 % inférieur à 500 m<sup>2</sup>, 26 % entre 500 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> et 26 % entre 1 000 m<sup>2</sup> et 3 000 m<sup>2</sup>. De surcroît, la qualité de ce type de locaux est restée moyenne. Les ¾ des bâtiments transactés en 2009 étaient en état d'usage (seuls 14 % neufs). Enfin, la moitié des opérations s'est classiquement localisée entre l'A86 et la Francilienne.

### Évolution de la demande placée et de l'offre immédiate en Ile-de-France (en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis

### Offre immédiate importante, offre future stoppée

L'offre immédiatement disponible s'est établie à 2,3 millions de m<sup>2</sup> au 31 décembre 2009 (+ 17 % en un an), conséquence du contexte économique difficile. Elle a commencé à se stabiliser à la fin de l'année, sous l'effet de l'arrêt des mises en chantier (seuls 57 500 m<sup>2</sup> constituent désormais l'offre « en blanc »).

Ce stock, où seulement 20 % des surfaces sont de bonne qualité, est principalement situé entre l'A86 et la Francilienne (46 %).

Après avoir augmenté au début de l'année et s'être stabilisée à la fin, l'offre « en gris » totalise plus de 400 000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2009.

### Des valeurs locatives stabilisées

Les valeurs locatives ont été attaquées en 2009. Les avantages commerciaux, revus à la hausse, se sont étalés entre 1 et 2 mois de franchise par année de bail ferme, voire davantage sur les secteurs sur-offreurs et selon la qualité des bâtiments.

En ce qui concerne la vente, le « repricing » n'a pas encore eu lieu, notamment dans le Sud de la région qui souffre d'un mauvais rapport qualité/prix.

### Loyers faciaux des locaux d'activités en Ile-de-France au 31 décembre 2009 (en € HT HC/m<sup>2</sup>/an)

Zone géographique	Produits	Neuf	Seconde main
<b>Nord</b>	Activités PME/PMI *	65€ / 110 €	55 € / 90 €
	Activités tertiaires	N.S.	85 € / 120 €
<b>Ouest</b>	Activités PME/PMI *	85 € / 125 €	55 € / 90 €
	Activités tertiaires	150 € / 160 €	90 € / 150 €
<b>Est</b>	Activités PME/PMI *	65 € / 110 €	50 € / 60 €
	Activités tertiaires	75 € / 110 €	60 € / 75 €
<b>Sud</b>	Activités PME/PMI *	60 € / 85 €	50 € / 75 €
	Activités tertiaires	80 € / 105 €	65 € / 85 €

N.S. : Non significatif

\* proportion activités/bureaux ≈ 70/30

Source : CB Richard Ellis

## 5.4. POSITION CONCURRENTIELLE DE FEL

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

FEL, dont le portefeuille d'actifs est en partie issu du transfert de l'immobilier logistique et des locaux d'activité du groupe Foncière des Régions, a développé depuis sa création un portefeuille d'actifs d'une surface de 1,8 millions de m<sup>2</sup> en France et en Allemagne.

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

- les utilisateurs d'actifs logistiques, dans la mesure où ils sont parfois propriétaires de leurs actifs pour des raisons stratégiques,
- les fonds investis en actifs ou portefeuilles logistiques, comme Generali (Parcolog) ou Gazeley,
- les sociétés spécialisées en immobilier logistique, telles que Prologis European Properties, Segro, WDP, Argan.

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

## 6. RÉSULTATS FINANCIERS

### 6.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

#### 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 10 février 2010.

Les états financiers consolidés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 1 « Présentation des états financiers », telle qu'adoptée par l'Union européenne.

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

La présentation et l'analyse de la situation financière et des résultats de l'activité de la Société qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent rapport annuel et en particulier les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2009, établis conformément aux normes IFRS telles qu'applicables à cette date.

#### 6.1.2. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

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

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2009 comprend 25 sociétés contre 27 au 31 décembre 2008. Cette réduction du nombre de sociétés est liée à la transmission universelle de patrimoine des sociétés Garonor France IV et Soviet à la société Foncière Europe Logistique avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2009.

#### 6.1.3. ÉVÉNEMENT SIGNIFICATIF

##### Réduction de la valeur nominale des actions de 4,5 € à 1 €

L'assemblée générale des actionnaires de la Société réunie le 7 avril 2009 a décidé de réduire le capital social d'un montant de 313 066 435,50 €, par voie de réduction de la valeur nominale de 4,5 € à 1 € de chacune des 89 447 553 actions émises par la Société. Cette réduction n'étant pas motivée par des pertes, elle a été décidée sous condition suspensive de l'accomplissement de la procédure à l'égard des créanciers.

Par décision du 5 mai 2009, le Gérant a constaté la réalisation définitive de la réduction du capital social non motivée par des pertes et son affectation à la dotation à plein de la réserve légale et pour le solde à un compte spécial de réserve intitulé « Réserve issue de la réduction du capital ».

##### Augmentation de capital en numéraire de 51 M€

Entre le 15 mai et le 28 mai 2009, la Société a procédé à une augmentation de capital, par émission d'actions avec maintien du droit préférentiel de souscription. Le prix d'émission a été fixé à 2 € à raison de 2 actions nouvelles pour 7 actions existantes.

25 556 442 actions pour un total de 51 112 884 € ont été souscrites principalement par Foncière des Régions et par Cardif Assurance Vie. À l'issue de cette opération, la participation de Foncière des Régions a franchi à la hausse le seuil des deux tiers (59,88 % à 67,09 %), tandis que celles de Morgan Stanley et Sophia GE décroissent respectivement de 18,75 % à 14,59 % et de 12,48 % à 9,71 %. Cardif Assurance Vie reste stable à 7,48 %.

Cette opération a permis à la Société de renforcer sa structure bilancielle, compte tenu de l'environnement économique et financier actuel.



#### 6.1.4. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2009 enregistrent une perte nette part du Groupe de – 118,7 M€. Le tableau ci-dessous présente les principaux agrégats du compte de résultat consolidé 2009.

En K€	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois	Variation
Chiffre d'affaires	92 350	97 570	– 5 220
Charges opérationnelle courantes	– 16 395	– 16 002	– 393
<b>Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placements</b>	<b>75 955</b>	<b>81 568</b>	<b>– 5 613</b>
Cessions nets d'actifs non-courants	– 8 950	0	– 8 950
Variation de juste valeur d'actifs de placement	– 153 652	– 148 793	– 4 859
Autres produits et charges non récurrents	273	– 1 921	2 194
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>– 86 374</b>	<b>– 69 146</b>	<b>– 17 228</b>
Résultat financier	– 54 139	– 96 729	42 590
IS et Impôts différés	21 675	– 2 538	24 213
Part revenant aux intérêts minoritaires	89	99	– 10
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>– 118 749</b>	<b>– 168 314</b>	<b>49 565</b>

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Foncière Europe Logistique, constitué par les loyers versés par les locataires au titre des baux conclus avec la Société, s'établit à 92,4 M€ pour l'exercice 2009. Le chiffre d'affaires est en diminution de 5,2 M€ par rapport à l'exercice précédent sous l'effet d'une baisse des loyers à périmètre constant de – 3,1 M€, les cessions de l'année 2009 pour – 2,3 M€, les actifs en gestion en 2009 qui étaient en développement en 2008 pour + 2,5 M€ et une indemnité versée en 2008 suite au départ d'un locataire pour – 2,3 M€ (actif situé à Bingen).

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 16,4 millions d'euros, dont 12,2 M€ d'autres achats et charges externes (composés principalement des frais de sous-traitance pour 6 M€, des charges d'honoraires et de commissions de gestion pour 2,4 M€, des charges locatives non refacturées pour 1,7 M€, des charges d'entretien et de réparation pour 0,6 M€ et des autres services extérieurs pour 0,8 M€), 2,7 M€ d'impôts et taxes et 1,3 M€ de charges de personnel. Le total des charges opérationnelles courantes de la Société

représente environ 17,8 % du montant des recettes locatives enregistrées sur l'exercice.

Le résultat opérationnel courant s'élève à – 86,4 M€ au 31 décembre 2009, ce qui représente une baisse de 17,2 M€ par rapport au 31 décembre 2008, liée principalement à la diminution des recettes locatives de – 5,2 M€, les cessions nets d'actifs non courants de – 9 M€ en 2009 (0 M€ en 2008) et à la variation de juste valeur des actifs de placement qui varie de – 4,9 M€ entre l'exercice 2008 et l'exercice 2009.

Le résultat financier qui s'élève à – 54,1 M€ est composé des charges d'intérêts payés sur emprunts pour – 37,1 M€, de la variation négative de la juste valeur des actifs et passifs financiers pour – 16,4 M€, des charges nettes financières des provisions pour – 1,4 M€, des charges financières d'actualisation pour – 0,2 M€ et des produits financiers pour 0,9 M€.

Au 31 décembre 2009, le résultat net de la Société s'élève à un montant de – 118,8 M€.

## 6.1.5. BILAN CONSOLIDÉ

Le bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2009 se présente comme suit :

ACTIF ( en K€ )	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)	PASSIF ( en K€ )	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)
ACTIFS NON-COURANTS			CAPITAUX PROPRES		
Immobilisations corporelles	89	14 492	Capital émis	139 241	503 484
Immeubles de placement	1 009 810	1 257 630	Autres réserves	312 476	66 378
Immobilisations financières	495	183	Résultat de l'exercice	- 118 749	- 168 314
Impôts différés Actifs	797	509	Inérêts minoritaires	745	729
			<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>333 713</b>	<b>402 277</b>
			PASSIFS NON COURANTS		
			Emprunts et dettes financières à long terme	698 989	806 379
			Instruments Financiers	66 329	49 536
			Impôts différés passifs	35 604	57 491
			Autres dettes à Long Terme	11 270	11 039
<b>TOTAL ACTIFS NON-COURANTS</b>	<b>1 011 191</b>	<b>1 272 814</b>	<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>812 192</b>	<b>924 445</b>
ACTIFS COURANTS			PASSIFS COURANTS		
Clients et comptes rattachés	17 857	18 046	Fournisseurs et comptes rattachés	10 942	10 726
Autres actifs courants	9 705	9 327	Emprunts à court terme	965	8 292
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5 980	5 255	Autres passifs courants	16 914	16 804
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>33 542</b>	<b>32 628</b>	<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>28 821</b>	<b>35 822</b>
<b>ACTIFS NON-COURANTS DISPONIBLES À LA VENTE</b>	<b>129 993</b>	<b>57 102</b>			
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 174 726</b>	<b>1 362 544</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 174 726</b>	<b>1 362 544</b>

### 6.1.5.1. Bilan actif

À l'actif, les immeubles de placement s'élevaient à 10 098 M€, soit une diminution de 2 478 M€ qui correspond notamment :

- la variation négative de la juste valeur de ces actifs pour un montant global de - 150 M€,
- les travaux comptabilisés sur la période pour + 7,3 M€,
- le transfert d'actif d'immeuble de placement vers les actifs non courant disponibles à la vente pour 1 051 M€

Les actifs destinés à la vente représentent 130 M€ au 31 décembre 2009 (dont une variation de juste valeur de - 3,7 M€). Ces actifs sont Corbas St Priest, la Halle Sernam, le Tri Postal, et l'ensemble des actifs allemands.

Le total des actifs courants s'élève à 33,5 M€ au 31 décembre 2009, contre 32,6 M€ au 31 décembre 2008, et comprend principalement la trésorerie disponible pour 6,0 M€, les créances clients pour

17,9 M€ (dont 1,5 M€ de créances douteuses et 13,1 M€ de charges à régulariser) et les autres actifs courants pour 9,7 M€.

### 6.1.5.2. Bilan passif

Les capitaux propres consolidés Groupe sont passés de 401,5 M€ au 31 décembre 2008 à 333,0 M€ au 31 décembre 2009, soit une diminution de 68,6 M€ qui s'explique principalement par un résultat consolidé négatif de - 118,7 M€ et une augmentation de capital de 50,3 M€ réalisé en 2009.

Les emprunts auprès des établissements de crédit s'élevaient au 31 décembre 2009 à 706,2 M€, dont 705,3 M€ à long terme et 0,9 M€ à court terme. Le taux moyen est de 4,8 % et la maturité moyenne, de 4,4 ans. Le taux de couverture global ressort à 91,4 %.

Les dettes fournisseurs représentent 10,9 M€ au 31 décembre 2009.

Les avances et acomptes clients sont de 8,9 M€ et concernent principalement les appels de charges de fin d'année réalisés auprès des locataires.

Les autres dettes d'un montant de 5,4 M€ sont principalement constituées des dettes fiscales pour

2,4 M€ correspondant principalement à la TVA sur FEL et Garonor France III et de dettes diverses pour 2,9 M€.

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

## 6.1.6. ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

### 6.1.6.1. Endettement financier net de la Société au 31 décembre 2009

L'endettement financier net du Groupe FEL au 31 décembre 2009 est présenté dans le tableau ci-après.

Endettement financier net du Groupe FEL au 31 décembre 2009 en milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
A. Trésorerie	3 928	5 212
B. Equivalents de trésorerie (Certificats de dépôt négociables et autres)		
C. Titres de placement (SICAV)	2 052	43
<b>D. Liquidités (A) + (B) + (C)</b>	<b>5 980</b>	<b>5 255</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>		
F. Dettes bancaires à court terme (y compris banques créditrices)	965	9 594
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>965</b>	<b>9 594</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I) - (D)</b>	<b>- 5 015</b>	<b>4 339</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	705 313	812 031
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>705 313</b>	<b>812 031</b>
<b>O. Endettement financier net (J) + (N)</b>	<b>700 298</b>	<b>816 370</b>
P. Frais sur emprunts	6 324	6 954
<b>Q. Dette Nette (O) - (P)</b>	<b>693 974</b>	<b>809 416</b>

### 6.1.6.2. Crédits souscrits par la Société

À la date du 31 décembre 2009, les dettes bancaires de la Société se décomposent de la manière suivante:

	<b>Dettes "Roma"</b>	<b>Dettes "George"</b>	<b>Dettes "Soviet"</b>
<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 acquisition de 84 M€
<b>CRD au 31/12/2009</b>	436,7 M€	189,8 M€	78,7 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	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	Comprise entre 85 et 110 bps en fonction du ratio LTV Périmètre
<b>Remboursement</b>	In fine, LTV périmètre max de 65 % à compter de l'année 5	In fine, LTV périmètre max de 65 % à compter de l'année 5	In fine, LTV périmètre max de 55 % à compter de l'année 5
<b>Sûretés</b>	Hypot. formalisées inscrites à hauteur de 5 %	Hypot. formalisées inscrites à hauteur de 10 % Caution FEL pour le crédit acquisition	Hypot. formalisées inscrites 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 »

### 6.1.6.3. 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 65 %
- Interest Coverage Ratio (ratio de couverture d'intérêt) minimum de 1,50

Au 31 décembre 2009 ces deux ratios sont respectés.

## 6.1.7. CASH-FLOW

### 6.1.7.1. Détermination du cash-flow

Le tableau ci-dessus détaille le calcul du cash-flow de l'exercice à partir du résultat avant impôts qui s'élève à – 140,5 M€ au 31 décembre 2009 :

	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (en K€)</b>	<b>- 140 514</b>	<b>- 165 875</b>
Amortissements immobilisations Exploitation	+	32
Provisions actif circulant Exploitation	+	- 845
Provisions risques et charges	+	978
Variation de Juste Valeur d' Actif de Placements	-	- 153 652
Charges nettes de dotations financières	+	1 360
Charges financières d'actualisation	+	169
Variation négative de Juste valeur actifs et passifs fin	+	16 432
Variation Positive de juste valeur des actifs et passifs fin	-	0
Produits financiers d'actualisation	-	572
Correction autres prod et ch opérationnelles	+	- 273
Cessions nettes d'actifs n/courants	-	- 8 950
Charges non récurrentes	+	- 418
<b>CASH FLOW RÉCURRENT</b>	<b>38 951</b>	<b>41 282</b>

### 6.1.7.2. Cash-flow récurrent par action

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

	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
<b>CASH-FLOW RÉCURRENT (en K€)</b>	<b>38 951</b>	<b>41 282</b>
Nombre de titres à l'ouverture (au 1 <sup>er</sup> janvier)	89 447 553	89 447 553
Nombre de titres à la clôture (31 décembre)	115 003 995	89 447 553
Nombre moyen de titres hors actions propres	103 695 860	89 342 726
Cash-flow par action	0,38	0,46

Calculé sur la base du nombre moyen de titres hors actions propres de l'année 2009, le cash-flow par action s'élève à 0,38 € au 31 décembre 2009.

## 6.2. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ont été principalement marqués par :

- Evolution du capital :
  - Par décision du Gérant le 5 mai 2009, il a été réalisé une réduction du capital social, non motivée par des pertes, de 402 514 K€ à 89 448 K€, par réduction du nominal qui passe de 4,5 € à 1 € ; le produit de 313 066 K€ dégagé est affecté à la réserve légale pour 8 945 K€ et le solde, soit 304 122 K€, à un compte spécial de réserve intitulé « Réserve issue de la réduction de capital ».
  - Suite à l'autorisation de l'assemblée du 7 avril 2009 et par décision du gérant du 5 & 13 mai 2009 et 10 juin 2009, les fonds propres ont été augmentés de 51 113 K€ (soit 25 556 K€ en capital et 25 556 K€ en prime d'émission). À cette occasion, Cardif Assurance Vie a souscrit à hauteur de sa quote part (soit 7,5 %) et Foncière des Régions, actionnaire de contrôle de Foncière Europe Logistique, porte sa participation à 67,1 %. Il a été imputé 846 K€ de frais liés à cette augmentation de capital sur la prime d'émission.

- Transmission universelle de patrimoine des sociétés Garonor France IV et Soviet à Foncière Europe Logistique
- Cession de l'actif Sénart 7 le 10 mars 2009 pour 20 M€.
- Afin de poursuivre l'autonomisation des filiales et leur permettre de faire face à l'environnement économique tendu, Foncière des Régions a transféré le personnel dédié à la logistique vers Foncière Europe Logistique, soit 20 personnes au 31 décembre 2009.

### 6.2.1. AFFECTATION DU RÉSULTAT

La résolution suivante sera soumise à l'Assemblée Générale des actionnaires du 9 avril 2010 :

#### « TROISIÈME RÉSOLUTION (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 50 014 026 €, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, décide sur proposition du gérant d'imputer la perte de l'exercice, en totalité, sur le compte « Report à nouveau », qui après imputation sera ainsi porté de - 15 265 575 € à - 65 279 601 €.

Compte tenu du report à nouveau négatif, il n'y a pas de dividende prélevé sur le bénéfice de la Société exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts au titre de l'exercice.

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

Exercice	Nombre d'actions	Dividende net versé	Dividende ouvrant droit à abatement
2008	89 447 553	-	-
2007	89 447 553	0,11 €	0,11 € *
2006	1 600 000	-	-

\* Ce dividende a ouvert droit à un abatement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1er janvier 2006. »

### 6.2.2. ÉVOLUTION DU COMPTE DE RÉSULTAT DES EXERCICES 31 DÉCEMBRE 2008 ET 31 DÉCEMBRE 2009

Les principaux éléments constitutifs des comptes de résultat au 31 décembre 2009 sont les suivants :

(en K€)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois	Ecart
Recettes de loyers	52 811	53 831	- 1 020
Prestation de service et autres produits	0	0	0
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>52 811</b>	<b>53 831</b>	<b>- 1 020</b>
Reprise sur provision et transfert de charges	3 161	2 041	1 120
Autres produits	1	20	- 20
Charges d'exploitation	- 94 269	- 70 700	- 23 569
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>- 38 297</b>	<b>- 14 808</b>	<b>- 23 489</b>
Produits financiers	26 265	11 156	15 109
Charges financières	- 39 165	- 110 736	71 571
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 12 900</b>	<b>- 99 580</b>	<b>86 680</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>- 51 197</b>	<b>- 114 388</b>	<b>63 192</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 183</b>	<b>- 2 584</b>	<b>3 767</b>
IS	0	0	0
<b>PERTE</b>	<b>- 50 014</b>	<b>- 116 973</b>	<b>66 959</b>

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2009 est composé de 45,7 M€ de loyers, de 5,0 M€ de charges refacturées, dont 3,2 M€ de taxes foncières refacturées aux locataires, et de 2,0 M€ de produits annexes qui correspondent aux refacturations des honoraires Asset aux filiales de FEL.

Les reprises de provisions d'un montant de 3,2 M€ incluent notamment 2,1 M€ de transferts de charges (dont 0,8 M€ de frais d'augmentation de capital, 0,6 M€ de frais d'émission sur emprunt, 0,4 M€ de remboursement de taxe foncière suite à la cession de Sénart 7), 0,7 M€ de reprise sur créances douteuses, 0,2 M€ de reprise de provision sur actif et 0,1 M€ de reprise de provision pour risque et charge.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 94,3 M€ au 31 décembre 2009 contre 70,7 M€ au 31 décembre 2008 soit une augmentation de 23,6 M€, comprennent essentiellement :

- Les contrats de sous-traitance pour 4,4 M€ (honoraires versés à GFR Property et à FEL Gestion pour 3,5 M€, et frais de réseaux versés à Foncière des Régions pour 0,9 M€)
- d'autres honoraires pour 3,0 M€ (dont 0,8 M€ d'honoraires liés à l'augmentation de capital, 0,6 M€ d'honoraires de frais d'émission sur emprunt, 0,4 M€ d'honoraires de commercialisation, 0,2 M€ d'honoraires CAC, 0,2 M€ d'honoraires sur travaux, 0,2 M€ de frais sur contentieux),
- d'autres achats et charges externes pour 3,3 M€ (dont 1,6 M€ de charges locatives non refacturées et 1,0 M€ d'assurances),
- les impôts et taxes pour 4,3 M€ dont 3,9 M€ de taxe foncière (3,2 M€ à refacturer),
- les dotations aux amortissements pour 21,7 M€,
- les dotations aux provisions pour 56,2 M€, liées à des actifs dont la valeur d'expertise est inférieure à la VNC contre 33,6 M€ au 31 décembre 2008.

Le résultat financier est négatif de - 12,9 M€ et se compose de :

- produits financiers pour 26,3 M€, dont 18,0 M€ de reprise de provision sur les instruments de gestion du risque de taux, 3,0 M€ de reprise de provisions dur les titres de participations, 1,9 M€ de dividendes reçus de ses filiales, 1,7 M€ des produits d'intérêts sur prêts accordés aux filiales, 1,5 M€ de produits financiers sur comptes courants, 0,2 M€ des produits sur le SWAP
- charges financières pour 39,2 M€ dont 20,9 M€ de charges d'intérêts, 17,3 M€ de dotation aux provisions, et 0,3 M€ de charges financières sur compte courant.

Le résultat exceptionnel de + 1,2 M€ correspond essentiellement à + 1,3 M€ de plus value de cessions des immobilisations corporelles, + 0,3 M€ de résultat sur opération de gestion et -0,4 de dotations exceptionnelles.

#### *Dépenses non déductibles fiscalement*

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

## 6.2.3. RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

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

en €	31/12/2006 12 mois	30/06/2007 6 mois	31/12/2007 6 mois	31/12/2008 12 mois	31/12/2009 12 mois
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
1- Capital Social	2 560 000	15 067 143	402 513 989	402 513 989	115 003 995
2- Nbre des actions ordinaires existantes	1 600 000	3 348 254	89 447 553	89 447 553	115 003 995
3- Nbre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
<b>OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>					
1- Chiffre d'affaires hors taxes	1 184 343	-	23 550 615	53 831 031	52 811 072
2- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(80 924)	(204 373)	4 729 789	(32 947 338)	23 510 806
3- Impôts sur les bénéfices	107 725				
4- Participation des salariés					
5- Résultat après impôts, participations des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(6 681 874)	(700 042)	(12 397 141)	(116 972 718)	(50 014 026)
6- Résultat distribué	-	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
1- Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortis. et provisions	(0,12)	(0,06)	0,05	(0,37)	0,20
2- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(4,18)	(0,21)	(0,14)	(1,31)	(0,43)
3- Dividende net attribué à chaque action	-	-	0,11	-	-
<b>PERSONNEL</b>					
1- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	7	-	-	-	20
2- Montant de la masse salariale de l'exercice	477 376	-	-	-	990 860
3- Montant des sommes versés aux titres des avantages sociaux de l'exercice	191 041	-	-	-	436 975

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



## 6.2.4. ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

Le bilan de FEL se présente comme suit :

ACTIF	31/12/2009	31/12/2008	PASSIF	31/12/2009	31/12/2008
	12 mois	12 mois		12 mois	12 mois
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>			<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Immobilisations incorporelles	29 743	58 334	Capital social	115 004	402 514
Immobilisations corporelles	551 765	613 781	Primes d'émission	24 710	101 445
Immobilisations financières	174 095	182 073	Réserve légale	313 066	256
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>755 603</b>	<b>854 187</b>	Réport à nouveau	- 15 266	6
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			Résultat de l'exercice	- 50 014	- 116 973
Créances	107 576	68 337	Provisions réglementées	946	527
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 057	62	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>388 447</b>	<b>387 775</b>
Comptes de régularisation	72	82	Provisions pour risques & charges	3 616	22 578
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>109 704</b>	<b>68 481</b>	<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>3 616</b>	<b>22 578</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	7 105	4 606	Dettes financières *	436 786	490 055
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>872 413</b>	<b>927 274</b>	Dettes d'exploitation	8 366	7 185
			Autres dettes *	31 708	19 680
			Comptes de régularisation	3 490	0
			<b>TOTAL DETTES</b>	<b>480 350</b>	<b>516 921</b>
			<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>872 413</b>	<b>927 274</b>

\* les avances et acomptes reçues sur commandes en cours de l'année 2008 qui étaient en Dettes financières ont été reclassées en Autre dettes

L'actif immobilisé passe de 854,2 M€ au 31 décembre 2008 à 755,6 M€ au 31 décembre 2009 lié principalement à la sortie de l'actif Sénart (- 24,7 M€) et à l'augmentation des dotations sur actifs immobilisés (+ 76,0 M).

L'actif circulant s'élève à 109,7 M€ au 31 décembre 2009 contre 68,5 M€ au 31 décembre 2008, cette variation provenant pour l'essentiel de l'augmentation des avances de trésorerie faites aux filiales.

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'élèvent au 31 décembre 2009 à 388,4 M€ contre 387,8 M€ au 31 décembre 2008. La stabilité des capitaux propres provient de la baisse du résultat pour - 50,0 M€ compensée par l'augmentation de capital de 50,3 M€.

La diminution des provisions pour risques qui passe d'un montant de 22,6 M€ au 31 décembre 2008 à 3,5 M€ au 31 décembre 2009 correspond à la reprise de 18 M€ de perte latente sur les instruments de couverture pris par FEL et liés à des emprunts situés dans les filiales

constatée en 2008, suite à la refacturation aux filiales de ces instruments financiers et des opérations effectuées sur ces couvertures fin 2009.

Les dettes financières s'élèvent à 436,8 M€ au 31 décembre 2009 contre 490,1 M€ au 31 décembre 2008. La diminution des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de 53,2 M€ est liée essentiellement à :

- tirage de la ligne de crédit sur les tranches A et B moins important qu'au 31 décembre 2008 pour
- 20,1 M€ grâce à la trésorerie générée par l'activité,
- remboursement de 12,8 M€ sur un emprunt auprès de Calyon et ING suite à la cession de l'actif Sénart 7,
- remboursement d'un emprunt pour 14,2 M€ suite à l'augmentation de capital du 10 juin 2009.

Les dettes d'exploitation sont passées de 7,2 M€ au 31 décembre 2008 à 8,4 M€ au 31 décembre 2009. Elles sont composées des 6,7 M€ de dettes fournisseurs (dont 1,7 M€ liés à un contentieux fournisseur et 5,0 M€ de factures non parvenues) et 1,6 M€ de dettes fiscales et sociales.

Le délai de règlement des dettes fournisseurs est le suivant :

en K€	Exercice 2009
Solde non échu (date facture < 60 jours)	-
Solde non échu (date facture > 60 jours) *	-
<b>Total non échu</b>	<b>-</b>
Echu depuis moins de 30 jours	-
Echu depuis 30 à 90 jours	-
Echu depuis plus de 90 jours	1 676
<b>Total échu</b>	<b>1 676</b>
<b>Total factures non parvenues</b>	<b>5 048</b>
<b>Total Dettes Fournisseurs</b>	<b>6 724</b>

Concernant l'exercice 2008, l'information n'était pas connue.

Les autres dettes sont de 31,7 M€ au 31 décembre 2009 contre 19,7 M€ au 31 décembre 2008. Elles correspondent aux comptes courants passifs avec les filiales pour 25,2 M€ et à des acomptes sur créances clients pour 6,4 M€.

Les comptes de régularisation sont des produits constatés d'avance liés à la vente de Cap.

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

## 7. ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

Afin d'accompagner son développement, Foncière Europe Logistique s'appuie sur un actionnariat institutionnel solide comprenant au 31 décembre 2009 : Foncière des Régions (67,09 %), Morgan Stanley via son fonds MSRESS III Investment Management Sarl (14,59 %), GE Real Estate France via sa filiale Sophia GE (9,71 %) et Cardif Assurance Vie, la branche assurance-vie de BNPP (7,48 %).

### 7.1. OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL

#### 7.1.1. RÉDUCTION DE LA VALEUR NOMINALE DES ACTIONS DE 4,5 € À 1 €

L'assemblée générale des actionnaires de la Société réunie le 7 avril 2009 a décidé de réduire le capital social d'un montant de 313 066 435,50 €, par voie de réduction de la valeur nominale de 4,5 € à 1 € de chacune des 89 447 553 actions émises par la Société. Cette réduction n'étant pas motivée par des pertes, elle a été décidée sous condition suspensive de l'accomplissement de la procédure à l'égard des créanciers.

Par décision du 5 mai 2009, le Gérant a constaté la réalisation définitive de la réduction du capital social non motivée par des pertes et son affectation à la dotation à plein de la réserve légale et pour le solde à un compte spécial de réserve intitulé « Réserve issue de la réduction du capital ».

#### 7.1.2. AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMÉRAIRE DE 51 M€

Entre le 15 mai et le 28 mai 2009, la Société a procédé à une augmentation de capital, par émission d'actions avec maintien du droit préférentiel de souscription. Le prix d'émission a été fixé à 2 € à raison de 2 actions nouvelles pour 7 actions existantes.

25 556 442 actions pour un total de 51 112 884 € ont été souscrites principalement par Foncière des Régions et par Cardif Assurance Vie. À l'issue de cette opération, la participation de Foncière des Régions a franchi à la hausse le seuil des deux tiers (59,88 % à 67,09 %), tandis que celles de Morgan Stanley et Sophia GE décroissent respectivement de 18,75 % à 14,59 % et de 12,48 % à 9,71 %. Cardif Assurance Vie reste stable à 7,48 %.

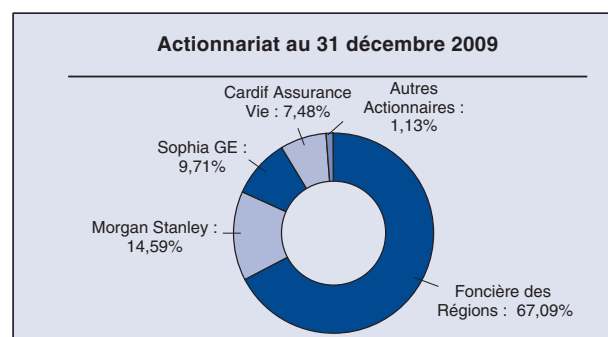
Cette opération a permis à la Société de renforcer sa structure bilancielle, compte tenu de l'environnement économique et financier actuel.

### 7.2. RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2009, le capital social de la Société s'élève à 115 003 995 euros divisé en 115 003 995 actions de 1 euro de nominal entièrement libérées et toutes de même rang.

Le capital est réparti comme suit :

Dénomination des actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage
Foncière des Régions	77 151 899	67,09 %
Morgan Stanley	16 773 406	14,59 %
Sophia GE	11 164 566	9,71 %
Cardif Assurance Vie	8 600 096	7,48 %
Autres actionnaires	1 314 028	1,13 %
<b>TOTAL</b>	<b>115 003 995</b>	<b>100,00 %</b>



### 7.3. INFORMATIONS RELATIVES À L'AUTOCONTRÔLE ET AU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

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

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 14 avril 2008 a renouvelé l'autorisation pour la Société, en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, d'opérer sur ses propres actions, dans la limite d'un nombre d'actions ne pouvant excéder 10 % du capital social pour une période de dix huit mois à compter de cette assemblée.

Un nouveau programme de rachat d'actions a été approuvé par l'assemblée générale mixte de la Société réunie le 7 avril 2009, qui a ainsi renouvelé l'autorisation pour FEL d'opérer sur ses propres actions, dans la limite d'un nombre d'actions ne pouvant excéder 10 % du capital social pour une période de dix huit mois à compter de ladite assemblée, dans les conditions suivantes :

Le programme de rachat d'actions prévoit que le prix d'achat maximum 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 65 000 000 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 :

- la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- la conservation et la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5 % du capital social de la Société ;
- leur annulation ;
- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou

- de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

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

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

La présente autorisation remplaçait toute autorisation précédemment consentie portant sur le même objet.

Faisant application de l'autorisation de l'assemblée générale, le présent programme de rachat d'actions a été mis en œuvre par décision du Gérant en date du 22 avril 2009.

Cette mise en œuvre a fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'action diffusé sur le site internet de la Société.

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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, au titre du contrat de liquidité précité, le nombre de titres auto-détenus par FEL représentait 74 500 actions.

La moyenne des échanges mensuels pour l'exercice 2009 s'établit comme suit :

	Achat		Vente	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
<b>2009</b>				
<b>Premier programme</b>				
Janvier	20	2 895	20	2 895
Février	41	2 957	268	3 044
Mars	1020	2 889	22	2 978
Avril	270	2 852	24	2 879

Au 21 avril 2009, date d'expiration du premier programme de rachat, 75 517 actions Foncière Europe Logistique étaient détenues dans le cadre du contrat de liquidité.

	Achat		Vente	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
<b>2009</b>				
<b>Deuxième programme</b>				
Mai	97	2 847	12	2 841
Juin	17	3 061	395	3 211
Juillet	770	2 654	20	2 802
Août	219	2 825	771	2 945
Septembre	123	2 783	39	2 976
Octobre	22	3 088	756	3 150
Novembre	524	3 560	999	3 460
Décembre	319	3 398	522	3 447

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

Foncière Europe Logistique détenait ainsi au 31 décembre 2009, à la clôture de l'exercice social, 104 421 de ses propres actions (dont 74 094 actions au titre du contrat de liquidité et 30 327 actions, acquises en 2008 en vue de leur conservation et leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de croissance), qui représentent 0,09 % du capital de la Société. La valeur nominale de ces actions propres est de 1 €, et leur valeur au cours d'achat du jour de clôture de l'exercice de 3,40 €.

Au titre de l'exercice 2009, le montant des frais de négociation s'est élevé à 24 159,20 euros TTC au titre du contrat de liquidité.

## 7.4. OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS OU D'ACHAT D'ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ

Néant.

## 7.5. OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

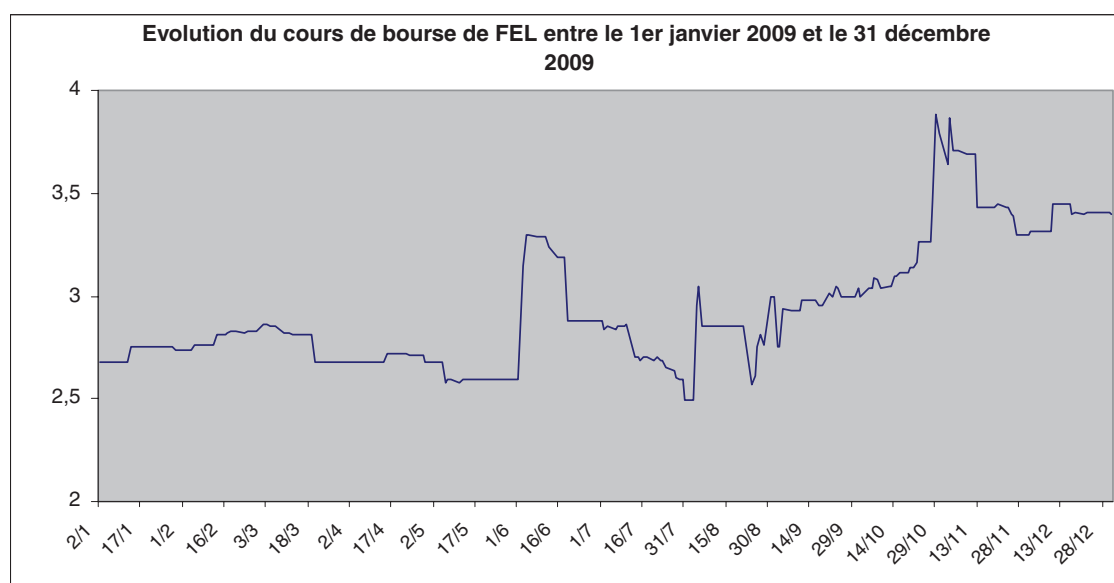
Mandataires Sociaux	Achats de titres			Ventes de titres		
	Date d'opération des achats	Nombre de titres	Valeur du titre (en euros)	Date d'opération des ventes	Nombre de titres	Valeur du titre (en euros)
Foncière des Régions	10 juin 2009	23 587 466	2			
CARDIF Assurance Vie	10 juin 2009	1 911 132	2			
M. Cédric Guillemot				13 octobre 2009	1	3,05 (cours du jour)
M. Alfonso Munk	14 octobre 2009	1	3,10 (cours du jour)			

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

1

### 8.1. COURS DE BOURSE AU 31 DÉCEMBRE 2009

Les actions de Foncière Europe Logistique sont admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, compartiment B. Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 3,40 € par action portant la capitalisation boursière à 391 013 583 € au 31 décembre 2009.



Le cours moyen du titre sur la période a été de 2,95 €, le cours le plus haut de 3,88 € (29 octobre 2009) et le cours le plus bas de 2,49 € (31 juillet 2009).

### 8.2. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Il sera proposé à l'assemblée générale mixte du 9 avril 2010 de ne pas distribuer de dividende.

## 8.3. TABLEAU DES DÉLÉGATIONS EN COURS

### 8.3.1. DÉLÉGATIONS CONSENTIES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (AU 31 DÉCEMBRE 2009)

Objet de la délégation	Plafond	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
1. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par émission d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que celles donnant droit à des actions de préférence), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, avec possibilité en cas de demandes excédentaires, d'augmenter le montant de l'émission dans la limite de 15 %	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 500 000 000 euros  Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 1 000 000 000 euros	14 mois (à compter du 7 avril 2009)	À hauteur de 25 556 442 euros
2. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par émission d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que celles donnant droit à des actions de préférence), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec possibilité en cas de demandes excédentaires, d'augmenter le montant de l'émission dans la limite de 15 %	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 200 000 000 euros *  Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 400 000 000 euros **	14 mois (à compter du 7 avril 2009)	Néant
3. Délégation de compétence à l'effet de procéder à des augmentations de capital de la Société, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (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 7 avril 2009)	Néant
4. Délégation de compétence à l'effet de réduire le capital social de la Société par annulation d'actions déjà détenues et/ou achetées dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée du 7 avril 2009	Dans la limite de 10 % du capital social	24 mois (à compter du 7 avril 2009)	Néant

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

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

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



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

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

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

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

D'autre part, l'article 8 des statuts prévoit pour les personnes morales détenant plus de 10 % du capital social, directement ou indirectement, un plafonnement

des droits de vote au dixième du nombre d'actions détenues et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif, au plus tard le troisième jour ouvré précédent la date de toute assemblée générale de la Société. La régularisation pourra intervenir, lors de la plus prochaine assemblée générale, par inscription de l'intégralité des actions détenues sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédent cette assemblée générale.

En outre, l'article 10 des statuts prévoit également une obligation de déclaration de tout franchissement de seuil de 1 %. À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, 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.

## 8.5. DIRECTION DE FEL

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

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 actuellement au nombre de dix, ils ont été nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, ou cooptés entre deux assemblées par le Conseil de surveillance, avec ratification par l'assemblée générale. La durée de leur mandat est de trois années au plus et chacun est 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.

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 dans la section II « Contrôle de la Société », au chapitre 1 « Administration et direction », du présent document.

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

## 8.6. RÉMUNÉRATION DE L'ORGANE DE DIRECTION

### 8.6.1 RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

Le tableau suivant donne le détail du montant, en euros, des jetons de présence versés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités:

	<b>Montant des jetons de présence versés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 (en euros)</b>
<b>Membres</b>	
M. Yan Perchet	5 200
M. Christophe Kullmann	3 100
M. Charles Ruggieri	1 900
Foncière des Régions	3 100
M. François Trausch	3 100
M. Philippe-Pierre Dornier	3 100
Morgan Stanley (pour M. Adrien Blanc, M. Cédric Guillemot jusqu'au 18 novembre 2009, et M. Alfonso Munk à compter du 18 novembre 2009)	5 800
M. Jean-Claude Halb	3 900
CARDIF Assurance Vie	3 100
Mme Marielle Prioult Seegmuller	0 *
<b>TOTAL</b>	<b>32 300</b>

\* Madame Marielle Prioult Seegmuller, membre du comité d'audit et des comptes, a renoncé à ses jetons de présence pour l'exercice 2009.

## 8.6.2 MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 al. 4 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice 2009 :

Mandats exercés par FEL Gestion au titre de l'année 2009

2009	Gérant commandité	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même Président	GARONOR FRANCE III (SAS)
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même gérant	SNC GARONOR MELUN 7 SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES PERCIER UIS 062 ST QUENTIN FALLAVIER (SCI) SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBINY – IPB (SCI) SCI MARCEAU POMPONNE SCI MARCEAU BETHUNES SCI TRINAME IMMOPORA (SCI) SCI BOLLENE LOGISTIQUE

Mandats exercés par les mandataires sociaux au titre de l'année 2009

### Yan PERCHET

2009	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS (SA)
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président du conseil d'administration	PARCS GFR (SA) BP 3000 (SA)
	Président et administrateur	Beni Stabili Hotel SA (société de droit luxembourgeois)
	Président	FDM Gestion SAS Foncière Ulysse SAS FDM 1 SAS MILAUMA SAS
	Administrateur	Financière du Dôme SA Maison des Centraliens Beni Stabili Gestioni SpA SGR (société de droit Italien)
	Gérant	Foncière Manon SARL Loire SARL Société Foncière de Santé SARL MEDI 5000 SARL Murdelux SARL (société de droit luxembourgeois)
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs SCA

## Yan PERCHET (Suite)

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

## Christophe KULLMANN

2009	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS (SA)
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIERE DES MURS SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	FDR 2 (SAS) FDR 3 (SAS)
	Administrateur	GFR PROPERTY (SAS) BENI STABILI SpA (société de droit italien) FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SA) IPD IEIF
	Gérant	GFR KLEBER (SARL)

**Christophe KULLMANN (Suite)**

	Représentant permanent de PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	URBIS PARK SAS GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLEROT SAS SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLEROT, Gérant	SCI DU 1 RUE DE VERDUN SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)
	Membre du bureau exécutif	EPRA

**M. Charles RUGGIERI**

2009	Président d'honneur	BATIGERE SAS
	Président du Conseil d'administration	BENI STABILI SpA (société de droit italien)
	Président	BATIPART SAS
	Président du Conseil de surveillance	FONCIERE DES REGIONS (SA)
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) IMMEO WOHNEN GMBH (société de droit allemand)
	Vice Président du Conseil de surveillance	KORIAN SA
	Administrateur	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA) PROMEO SA CIC EST (établissement de crédit) L'ARSENAL (association)
	Représentant légal de BATIPART, Président	ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BATIPART SANTE SAS
	Représentant légal de BATIPART, Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE

## FONCIERE DES REGIONS

2009	Administrateur	PARCS GFR (SA) FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA) TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV) FSIF (syndicat professionnel)
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) ALTAREA (SCA)
	Président	URBIS PARK SAS GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERIOD SAS SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant de GFR BLERIOD, Gérant	SCI DU 1 RUE DE VERDUN SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN

## Marc HENRION, Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS

2009	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, membre du conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Représentant permanent de FDR 3, membre du conseil de surveillance	ALTAREA (SCA)
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, administrateur	TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV)
	Administrateur	GFR PROPERTY (SAS) BENI STABILI HOTEL SA (société de droit luxembourgeois)
	Gérant de société de droit luxembourgeois	FDR LUX S.à.r.l.

## M. François TRAUSCH

2009	Président Directeur Général	Sophia GE (SA)
	Membre du conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	IPBM (SAS) GE Real Estate Partners (SAS) FONCIERE ARIANE (SAS) PATRIGES CAP D'AIL (SAS) GEREF Investment Management (SAS) Sophia GE Investment Management (SAS)
	Président du conseil d'administration	GE Real Estate France OPCI Diversifiée (SPPICAV) GE Real Estate France OPCI Value Add (SPPICAV)
	Président du conseil de surveillance	MARSHALL(SAS)
	Administrateur	GE Capital Financements Immobiliers d'Entreprise (SAS)
	Gérant	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)
	Co-Gérant	GE Real Estate France (SARL) 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 (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)

**M. François TRAUSCH (Suite)**

	Représentant de SOPHIA GE, Gérant	12 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
	Managing Director	GE Capital Investments Holding (BV)

**M. Philippe-Pierre DORNIER**

2009	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) MADAGASCAR SEAFOOD (SAS)
	Gérant	LOGPROFILE (SARL) CEDRUS (SCI)

**Adrien BLANC**

2009	Administrateur	OGIC Foncière 7 Investissement
	Représentant permanent de MORGAN STANLEY PROPERTIES SAS au conseil d'administration	FundLogic Structured Products Sicav
	Membre du conseil de surveillance	ALTAREA (SCA) FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	Société d'exploitation hôtelière de Roissy SAS Elba Paris 1 Elba Paris II Elba Strasbourg 1 Elba Strasbourg II Elba Roissy SAS MSC Immobilier SAS MSC Holding SAS Société d'Exploitation hôtelière du Palais Société Immobilière de Strasbourg Herrenschmidt
	Gérant	CHIPS HOLDING SARL CHIPS PLAGE SARL FINANCIERE PALMER SARL SNC FONCIERE PALMER SNC PALMER PLAGE SNC PALMER TRANSACTIONS Tepia Pascal Défense Pascal Immobilier Première SNC MSEOF Pascal France ABC Beaujon SCI SCI ABC Bassano SCI MSEOF Montparnasse MSEOF Montparnasse France SARL MSC Europe SCI MSC Boétie SCI Airport SARL Brouckere Tower Invest Louise leasehold



**Adrien BLANC (Suite)**

Administrateur dans sociétés de Jersey	<p>Industrious Holdings Limited  Industrious Guarantee Company Limited  Industrious MTL Security Limited  Industrious Warehousing Limited  Pinstripe Limited  Garville Limited</p>
Administrateur dans sociétés américaines	<p>MSQ Co-Investment Partnership IV, LP  MSQ GP, L.L.C.  MSREF V Green Investments GP LLC</p>
Administrateur dans sociétés hollandaises	<p>68 Brook Street BV  103 Colmore Row (2) BV  103 Colmore Row BV  11 Angel Court BV  130 Newington Butts (2) BV  130 Newington Butts BV  1 Aldgate Union Retail (2) BV  1 Aldgate Union Retail BV  1 Finsbury Square (2) BV  1 Finsbury Square BV  1 Sandyford BV  22 Queen Square BV  2 Aldgate Union (2) BV  2 Aldgate Union BV  34 Henrietta Street (2) BV  34 Henrietta Street BV  41 Lothbury BV  42 Leicester Square (2) BV  42 Leicester Square BV  42 St. Andrew's Square BV  50 West Register Street BV  67 Lombard Street (2) BV  67 Lombard Street BV  78 Fenchurch Street BV  8 Park Row (2) BV  8 Park Row BV  Cascata BV  First Serviced Offices Holdings BV  First Serviced Offices Real Estate Holdings  BV  Ifanco Consultancy BV  MSREF V Galileo BV  MSREF V Pluto BV  MSREF V Saturnus BV  MSREF V Tulip BV  Goodmans Fields I BV  Goodmans Fields II (2) BV  Goodmans Fields II BV  Drapers Gardens (2) BV  Drapers Gardens BV  Edridge Road BV  MSREF V Rooster BV  MSREF V Emerald BV  Redland House BV</p>

**Adrien BLANC (Suite)**

	Gérant dans société hollandaise	Kroonstaete BV
	Manager	MSEOF Quattro Fixtre Co SARL

**Alfonso MUNK**

2009	Président du conseil d'administration	Compagnie La Lucette
	Administrateur	Foncière 7 Investissement
	Membre du conseil de surveillance	Eurosic FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	Société des Hôtels Réunis MSREF Hotel Danube I SAS MSREF Hotel Danube II SAS
	Directeur Général	SER Société Immobilière de Strasbourg Herrenschmidt Elba Paris I SAS Elba Paris II SAS Elba Roissy SAS Elba Strasbourg I SAS Elba Strasbourg II SAS Société d'Exploitation hôtelière du Palais
	Gérant	Carlton Danube Cannes
	Membre du conseil d'administration dans société espagnole	Grupo Lar

**Jean-Claude HALB**

2009	Administrateur	COFIGEST COFILIT
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)

**CARDIF Assurance Vie**

2009	Administrateur de SA	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS
	Membre du Conseil de surveillance de SCA	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE
	Administrateur de SICAV	CAMGESTION CONVERTIBLES EUROPE CAMGESTION OBLIGATIONS EUROPE VALTITRES VALTITRES 4 CAMGESTION INDEX EUROPE CAMGESTION OBLIGATIONS INTERNATIONALES VALRETRAITE 1 CAMGESTION ACTIONS DYNAMIQUES
	Gérant de SCI	ASNIERES 1 SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BEAUSEJOUR SCI BNP PARIBAS PIERRE I SCI BNP PARIBAS PIERRE II SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULEVARD MALESHERBES SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULOGNE CENTRE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

**CARDIF Assurance Vie (Suite)**

	BOULOGNE NUNGESSER 104-106 RUE DE CAMBRONNE CARDIMMO COROSA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE COURBEVOIE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DEFENSE ETOILE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DEFENSE VENDOME SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ETOILE SCI ETOILE DU NORD SCI PARIS CENTRE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE IMMEUBLE DEMOURS 100 RUE LAURISTON SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LEVALLOIS 2 SOCIETE IMMOBILIERE MALESHERBES- COURCELLES-CIMACO SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RUE MEDERIC SCI RUE MOUSSORGSKI SCI ODYSSEE PARIS COURS DE VINCENNES PANTIN LES MOULINS 8-10 PLACE DU COMMERCE SCI PORTE D'ASNIERES SCI RUEIL CAUDRON RUEIL ARIANE 6 SQUARE FOCH SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SURESNES 3 VALEUR PIERRE EPARGNE 14 RUE VIVIENNE
Gérant de SNC	SNC LES RESIDENCES

**Nathalie ROBIN,  
représentant permanent de  
CARDIF Assurance Vie**

2009	Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, Administrateur	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA)
	Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE	OPCI AEW IMMOCOMMERCIAL OPCI TECHNICAL TPF2
	Censeur	REPM GERE

### 8.6.3. RÉMUNÉRATION 2008 ET 2009 VERSÉE PAR LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS ET LES SOCIÉTÉS QU'ELLE CONTRÔLE AUX DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX EXERÇANT UN MANDAT DANS FEL

Conformément à la recommandation AMF du 22 décembre 2008 et à au rapport de l'AMF sur les rémunérations des dirigeants des sociétés cotées et sur la mise en œuvre des recommandations AFEP/MEDEF en date du 9 juillet 2009, les tableaux, ci-dessous, reprennent les rémunérations et les avantages de toute nature versés à chacun des dirigeants et mandataires sociaux de la Société au cours du dernier exercice social et de l'exercice précédent par la société Foncière des Régions et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L 233-16 du code de commerce.

#### Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social :

##### Nom et fonction du dirigeant mandataire social :

**François de La Rochefoucauld, Président de FEL Gestion à compter du 01/12/2008, Gérant commandité de FEL**

	Montants dus au titre de l'exercice 2008	Montants dus au titre de l'exercice 2009
rémunération fixe	19 422	225 000
rémunération variable	11 000	85 000
rémunération exceptionnelle		750
jetons de présence avantages en nature véhicule		
<b>TOTAL</b>	<b>30 422</b>	<b>310 750</b>

##### Nom et fonction du dirigeant mandataire social :

**Christophe Kullmann, Président du Directoire de Foncière des Régions – Membre du Conseil de surveillance de FEL**

	Montants dus au titre de l'exercice 2008	Montants dus au titre de l'exercice 2009
rémunération fixe	351 132	354 037
rémunération variable	338 000	480 000 <sup>(1)</sup>
rémunération exceptionnelle	19 500	10 750
jetons de présence	87 771	81 100
avantages en nature véhicule	5 761	5 761
<b>TOTAL</b>	<b>802 164</b>	<b>931 648</b>

(1) dont 130 K€ versés en actions gratuites

##### Nom et fonction du dirigeant mandataire social :

**Yan Perchet, Membre du Directoire de Foncière des Régions – Président du Conseil de surveillance de FEL**

	Montants dus au titre de l'exercice 2008	Montants dus au titre de l'exercice 2009
rémunération fixe	334 009	335 750
rémunération variable (versé en mars N+1). Pour 2009, voir note (1)	206 000	215 750 <sup>(1)</sup>
rémunération exceptionnelle	0	0
jetons de présence	26 630	15 200
avantages en nature véhicule	3 229	3 229
<b>TOTAL</b>	<b>569 868</b>	<b>569 929</b>

(1) dont 48 K€ versés en actions gratuites

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

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

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

Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Christophe KULLMANN		aucune levée d'options n'a été opérée en		2009 au titre des
Yan PERCHET				années précédentes

**Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social**

Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Christophe KULLMANN	N° 5 du 20/11/2009	néant	48,87 €	20/11/2012	20/11/2014
Yan PERCHET	N° 5 du 20/11/2009	néant	48,87 €	20/11/2012	20/11/2014

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

Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution
Christophe KULLMANN	N° 2 du 11/10/2006	2000	80 €	2009
Yan PERCHET	N° 2 du 11/10/2006	1500	80 €	2009

Dirigeants mandataires sociaux de la société qui contrôle	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
	Christophe KULLMANN Début Mandat : 1/10/2001		x		x		x	
Yan PERCHET Début Mandat : 4/05/2007	x			x		x		x

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

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants dus au titre de l'exercice 2008	Montant dus au titre de l'exercice 2009
Charles Ruggieri, Président du Conseil de surveillance de Foncière des Régions – Membre du Conseil de Surveillance de FEL		
Jetons de présence	96 600	110 600
Autres rémunérations	0	0
Marc Henrion, représentant permanent de Foncière des Régions, membre du Conseil de surveillance de FEL		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	233 585	213 836
<b>TOTAL</b>	<b>330 185</b>	<b>324 436</b>

La rémunération variable des mandataires sociaux est constituée pour l'exercice 2009 d'une part d'un objectif général lié à la maîtrise de l'endettement du Groupe, d'autre part à l'atteinte d'objectifs opérationnels individualisés. Le comité des rémunérations a par ailleurs fixé :

- un objectif de cash flow courant récurrent en deçà duquel aucun bonus ne serait versé.
- la possibilité de verser un « upside », limité à 50 % du bonus cible, en cas de dépassement des objectifs et de surperformance. Cet upside potentiel n'est pas versé en cash comme le reste du bonus, mais en actions de performances, soumises au critère de présence au terme des 3 ans de la période d'attribution

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

### 8.6.4. RÉMUNÉRATION DU GÉRANT ET DE L'ASSOCIÉ COMMANDITÉ

FEL Gestion est associé commandité et gérant de la Société.

Les modalités de la rémunération du Gérant sont prévues par l'article 13 des statuts de Foncière Europe.

Celles-ci ont été revues en 2009 par l'assemblée générale mixte des actionnaires réunie le 7 avril 2009. En effet, dans une logique d'autonomisation de la Société, les fonctions de la gérance ont été modifiées et, par voie de conséquence, la rémunération qui lui est due. La convention statutaire rémunère désormais le seul coût de la Direction Générale et de la mise à disposition du dirigeant pour un montant fixe de 1 millions d'euros annuel (révisable annuellement en fonction des variations de l'indice Syntec).

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, FEL Gestion a ainsi perçu une rémunération pour son mandat de 2 141 032,08 euros hors taxes, qui se répartie en 1 474 032, 08 euros au titre du 1er janvier au 30 avril 2009 et 667 000 euros au titre du 1er mai au 31 décembre 2009.

Les modalités de la rémunération du gérant sont plus amplement détaillées dans la section II « Contrôle de la Société », au chapitre 1 « Administration et direction », du présent document.

Par ailleurs, le dividende précipitaire, tel que prévu par l'article 27 des statuts et qui représente une somme égale à 500 000 euros versée au commandité ès-qualité sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, à compter de l'exercice 2007, continue de rémunérer le risque indéfini et solidaire de l'associé commandité.

## 8.7. EFFECTIFS DE FEL

En 2009, la redéfinition des fonctions de la gérance a conduit à ce que certains moyens de gestion, jusque là assumés directement ou indirectement par le gérant commandité soient transférés à la Société. Cette migration a été concrétisée, au 1er mai 2009, par le transfert des fonctions suivantes et des effectifs associés : asset management et fonctions administratives et financières logées dans la société FEL Gestion, ainsi que la comptabilité sociale, consolidée et fournisseurs jusque là centralisées au niveau du groupe Foncière des Régions, sur FEL. La Société compte ainsi 20 salariés au 31 décembre 2009.

Cette dernière continue de bénéficier d'une assistance du groupe pour la réalisation de certaines tâches fonctionnelles pour lesquelles il ne serait pas économiquement justifié qu'elle dispose de moyens propres complets et autonomes. Ces prestations sont encadrées par une convention de « frais de réseau » avec Foncière des Régions.

## 9. DÉVELOPPEMENT DURABLE

La Stratégie développement durable de Foncière des Régions, rédigée début 2009, se décline en plans d'actions très concrets et constitue aujourd'hui une composante structurante majeure de la stratégie du groupe.

La dégradation climatique est aujourd'hui une réalité. En tant qu'entreprise engagée, Foncière Europe Logistique est consciente de ses responsabilités et estime que la lutte contre le réchauffement climatique ne peut procéder de la seule volonté politique. Au sein de l'entreprise, quel que soit son niveau de responsabilité ou l'activité exercée, il appartient à chacun de mettre en œuvre les meilleures pratiques impulsées par la Direction du développement durable.

Véritable levier pour la valorisation de son patrimoine et de ses savoir-faire, la stratégie développement durable de Foncière Europe Logistique porte cette ambition en déployant un plan d'action autour de trois engagements :

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

- Cartographie de la performance environnementale des actifs pour compléter les politiques d'arbitrage et de travaux
- Travaux de rénovation et réhabilitations pertinentes dans les bâtiments existants
- Favoriser le recours à des énergies renouvelables et des solutions non émettrices de CO<sub>2</sub>
- Développement de nouveaux bâtiments selon les standards reconnus de la construction durable (HQE® – THPE – BBC – ...)
- Suivi de la conformité réglementaire environnementale et sanitaire
- Prise en compte du volet développement durable dans nos relations avec les clients et les fournisseurs

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

- Sensibiliser et former à l'environnement et à l'éco-comportement pour développer une prise de conscience et susciter l'engagement

- Politique de diversité et de parité pour capitaliser sur une culture d'ouverture
- Gestion et valorisation des compétences pour fidéliser et fédérer les collaborateurs
- Déploiement d'une politique d'achat éco-responsable

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

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

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

## 9.1 ENVIRONNEMENT

### 9.1.1. CONTEXTE

En 2009, la prise de conscience de l'opinion publique et des acteurs de l'immobilier et du bâtiment s'est accélérée de façon sensible. Ceci procède à la fois d'une actualité riche sur les plans législatif et réglementaire avec notamment le vote de la Loi Grenelle I en août 2009, l'apparition d'un 3ème régime pour les ICPE, l'instauration d'un plan Déchets français 2009/2012, etc.

Egalement attendues en 2010, la Réglementation Thermique (RT 2012) abaissant à 50kWh ep/m<sup>2</sup>/an le niveau des consommations d'énergies pour les programmes tertiaires neufs dont les demandes de permis de construire seront déposées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011 (Loi Grenelle I), ou encore la contribution carbone (dite taxe carbone).

Le projet de Loi Grenelle II, voté par les Sénateurs en octobre 2009 et devant désormais être débattu par l'Assemblée Nationale, apportera des précisions quant aux conditions de mise en œuvre de Grenelle I.



Afin d'anticiper au mieux la réglementation, Foncière Europe Logistique participe aux réflexions concernant les applications du développement durable au niveau national, au sein d'Afilog notamment.

Foncière Europe Logistique est notamment propriétaire de quelques-uns des plus grands sites logistique à proximité de la capitale (GARONOR, Pantin,...) et dans Paris (Cap 18, Cap 19,...). Ces implantations sont particulièrement pertinentes dans une période où la problématique de l'énergie et des émissions de CO2 va constituer un enjeu de plus en plus fort.

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

Pour toutes les questions liées au développement durable, à la sécurité et à l'environnement, les équipes de Foncière Europe Logistique travaillent en étroite relation avec la Direction du Développement Durable de Foncière des Régions, qui conseille les différentes entités du groupe sur les problématiques relevant de sa responsabilité. Le personnel dédié à la sécurité environnementale, et rattaché au Property Management est également fortement mobilisé.

### 9.1.2. MISE EN PLACE D'UNE CARTOGRAPHIE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU PATRIMOINE

La réduction de l'empreinte environnementale des actifs du groupe correspond à une prise de conscience et une volonté partagées par les différentes filiales en France et en Allemagne.

Foncière Europe Logistique a décidé de réaliser en 2009 une cartographie de son patrimoine afin d'identifier ses caractéristiques ainsi que les meilleurs leviers d'amélioration de ses performances.

Cette opération, pilotée par la Direction du Développement Durable et conduite avec le CSTB, était ambitieuse à plus d'un titre :

- les délais de réalisation étaient fixés à une année,

- l'étude a concerné des actifs situés à la fois en France et en Allemagne,
- une vingtaine d'indicateurs ont été identifiés, permettant une notation et un benchmark à l'intérieur de chaque famille,
- les travaux inhérents aux performances énergétiques ont fait l'objet de chiffrages, de sensibilités avec analyse des temps de retour sur investissement (rapport économie générée/coût des travaux) afin d'identifier les options les plus favorables pour les typologies de biens examinées : logistique, messagerie et activité.

La première étape a constitué en la collecte des informations relatives aux consommations d'énergies et d'eau, mais aussi aux émissions de carbone et aux éléments de sécurité environnementale (ICPE, accessibilité des personnes à mobilité réduite, transports,...).

Dans un deuxième temps, les principaux leviers d'amélioration des performances énergétiques ont été identifiés ainsi que les temps de retour sur investissement, en analysant de façon comparative des actifs par famille – via la mise au point d'un système de notation et benchmark – messagerie, activité, et surtout logistique, en France et en Allemagne.

Outil dynamique d'analyse et de prospective, la cartographie est appelée à devenir un outil d'aide à la décision et un support des politiques de gestion et de travaux pour Foncière Europe Logistique. Avec l'arrivée du bail vert, ce sera aussi un outil dynamique d'analyse et d'échange avec les partenaires locataires, permettant d'identifier les objectifs d'amélioration.

La mise en place de tableaux de bord et d'indicateurs permettra le suivi de l'amélioration de la performance.

## 9.2. SUIVI ENVIRONNEMENTAL DES SITES LOGISTIQUES

### 9.2.1. LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E)

#### Cadre réglementaire

Les ICPE ou « installations classées pour la protection de l'environnement » ont pour origine la loi du 19 juillet 1976, codifiée sous l'art. L.511-1 et suivants du Code de

l'Environnement et son décret d'application du 21 septembre 1977. Les activités concernées sont définies par une nomenclature qui les classe sous le régime de déclaration ou d'autorisation en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent générer. Cette nomenclature se décline en deux séries : la série des 1000 qui représente les substances et la série des 2000 qui concerne les activités.

Les installations classées relèvent en droit de la responsabilité de l'exploitant, lequel peut être soit le propriétaire, soit le locataire, selon l'activité ou l'équipement concerné et selon les clauses contractuelles des baux.

L'impact de la réglementation ICPE est différent selon la nature du bien immobilier : l'immeuble d'habitations est peu ou pas concerné ; l'entrepôt logistique représente généralement à lui seul une ICPE et en comporte en général plusieurs ; les ICPE des immeubles de bureaux concernent essentiellement certains de leurs équipements.

### **Les sites logistiques de Foncière Europe Logistique**

Les entrepôts couverts de l'activité Logistique abritant souvent plusieurs installations font l'objet de la rubrique 1510 afférente au stockage de matières combustibles et sont soumises à autorisation. Ces sites abritent différentes autres rubriques spécifiques au métier de la logistique, soumises selon leur importance au régime de l'autorisation ou de la déclaration. Le risque le plus important reste l'incendie.

À noter que les locaux d'activités, tels que CAP 18 ou CAP 19, ne constituent pas, sauf exception, des ICPE, du fait des installations de faible capacité qu'ils exploitent.

Foncière Europe Logistique a mis en place un suivi mensuel de la conformité ICPE au regard des arrêtés préfectoraux. Chaque site logistique est analysé périodiquement en fonction des ICPE qu'il contient et des obligations réglementaires à respecter. Ce suivi intègre la réalisation d'audits de stocks et de conformité afin de vérifier la compatibilité des marchandises stockées avec les prescriptions préfectorales.

En 2009, en région Lyonnaise les deux sites de Corbas totalisant plus de 50 000 m<sup>2</sup> ont bénéficié de mises en

conformité prenant en compte les activités des nouveaux locataires. En région parisienne, Foncière Europe Logistique a mis l'accent sur la sécurité incendie d'une majorité de sites logistiques.

En effet, la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris a effectué en 2009 un exercice incendie sur trois des grands sites du Groupe : Eurostore Gennevilliers (65 000 m<sup>2</sup>), Pantin Citrail (151 000 m<sup>2</sup>) et GARONOR Aulnay (350 000 m<sup>2</sup>). Ces exercices ont été concluants et ont permis d'actualiser en les réorganisant leurs plans de prévention et de sensibiliser les locataires et les équipes de sécurité.

En 2009, le site du Parc de Saint Witz (6 bâtiments, 79 800 m<sup>2</sup>) a fait l'objet de la mise en place d'un *plan d'opération interne* définissant les mesures d'organisation et précisant les méthodes et moyens d'intervention en cas d'accident afin de protéger le personnel, les populations et l'environnement.

Les sites de GARONOR, Aulnay, Sénart et Cergy, bénéficient de programmes de mises en conformité et de mise en place de plans de prévention contre le risque d'incendie. En 2009, trois des sites de Cergy (bâtiments 1bis, 7 et 8 totalisant 46 400 m<sup>2</sup>) ont eu leur conformité validée par la préfecture. Le site de Sénart incluant trois bâtiments pour 40 300 m<sup>2</sup> a obtenu la validation de son autorisation d'exploiter complémentaire.

GARONOR Aulnay, situé entre le pôle aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle, à l'intersection des autoroutes A1 et A3, regroupant 30 bâtiments sur un terrain de 75 hectares, fait l'objet d'un suivi particulier en termes d'ICPE, avec notamment l'élaboration d'un *plan d'opération interne*.

Enfin, l'ensemble des sites logistiques soumis à autorisation a fait l'objet d'une campagne d'analyse du risque foudre conformément à l'arrêté « foudre » du 15 janvier 2008.

### **9.2.2. LES POLLUTIONS DE SOLS**

Foncière Europe Logistique a toujours été attentive au risque de sols pollués, péril à la fois environnemental, sanitaire et financier, et procède à des analyses historiques et documentaires sur les sites en cours d'acquisition. L'éventuelle contamination peut s'avérer de l'historique du site ou de ses activités actuelles. Il est alors nécessaire de chiffrer les responsabilités

potentielles et évaluer les conséquences immobilières en fonction des utilisations actuelles ou futures des biens considérés.

Sont particulièrement recherchés les zones de stockages, les cuves et citernes enterrées, l'identification des déchets et des rejets gazeux, les infiltrations dans le sous-sol, etc. Les rapports d'analyse des sols sont analysés par des experts dûment choisis et si cela s'avère nécessaire, des sondages complémentaires sont diligentés afin de maîtriser le risque de pollution des sols.

Il est utile de connaître les mesures de réhabilitation éventuelles à mettre en œuvre pour permettre l'utilisation des sites sans danger pour les usagers et les riverains et d'envisager les dispositions adéquates en ce qui concerne la gestion et l'élimination des éventuelles terres polluées.

### 9.2.3. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Ces risques concernent à la fois l'environnement et l'urbanisme, ils impactent le bâti et ont une incidence sur la valorisation du bien immobilier et sur son éventuel redéveloppement.

Les risques naturels sont par définition les inondations, les mouvements de terrains, les séismes, les avalanches, les éruptions volcaniques,.... Les risques technologiques sont les risques industriels, nucléaires, biologiques et ceux liés au transport des matières dangereuses.

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

Foncière Europe Logistique a passé un contrat annuel avec un cabinet parisien de géomètres experts pour la réalisation et la mise à jour des états des risques naturels et technologiques (ERNT). Ces derniers, complétés avec les cartes géographiques et les arrêtés préfectoraux, sont centralisés et classés par région et portefeuille immobilier. En phase d'acquisition, les ERNT sont analysés par les équipes de Foncière des Régions.

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

### 9.2.4. L'AMIANTE

Foncière Europe Logistique s'assure en permanence, sur l'ensemble de son patrimoine, du respect des obligations réglementaires concernant l'amiante.

En France, la maîtrise du risque amiante passe par la bonne gestion des dossiers techniques amiante (DTA) obligatoires pour les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, conformément aux articles R 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique.

En juin 2009, Foncière des Régions et ses filiales ont décidé de recourir à un prestataire extérieur afin de gérer les DTA via une plateforme informatique externalisée avec accès internet sécurisé, afin de :

- Accéder à l'information amiante en « 3 clics » ;
- Mettre à niveau et homogénéiser tous les DTA ;
- Déterminer pour chaque immeuble un plan d'action des opérations à engager ;
- Faciliter l'exploitation des dossiers et leur mise à jour ;
- Mettre à disposition des occupants des immeubles et des entreprises appelées à y travailler les documents nécessaires à leur information : DTA et fiche récapitulative, ainsi que les rapports de repérages ;
- Disposer d'un centre d'aide capitalisant et mettant à jour l'information réglementaire ;
- Mettre en place une surveillance des événements impactant la gestion des risques amiante en vue du déclenchement des opérations appropriées ;
- Constituer un échéancier des travaux et des visites périodiques.

## 9.3 CONTRIBUER À UNE LOGISTIQUE PÉRENNE ET PERFORMANTE

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

40 000 m<sup>2</sup>, et le parc Val-Rhône Logistique à Bollène sur une surface de 30 000 m<sup>2</sup>. Le futur projet de développement prévu sur GARONOR porte également cette ambition.

### **Zoom Garonor**

#### **Garonor : pour une logistique éco-performante**

Dans le cadre du programme de redynamisation de GARONOR, la conception du projet de nouvel ensemble immobilier en proximité de l'autoroute A1 intègre la prise en compte d'une démarche de certification du bâtiment et de labellisation BBC (bâtiment basse consommation) au titre de ses performances énergétiques.

Pour atteindre cet objectif, le site de GARONOR possède un atout déterminant avec son réseau de chaleur commun à l'ensemble de ses bâtiments, complété par une centrale de cogénération électricité-gaz dont le fonctionnement sur site sécurise un tarif préférentiel de fourniture gaz.

GARONOR s'inscrit pleinement dans les objectifs du Grenelle Environnement, le chauffage urbain contribuant activement à la lutte contre le réchauffement climatique en réduisant les émissions de polluants atmosphériques et en produisant 20 % de moins de CO<sub>2</sub> que l'équivalent en chaudières individuelles. De surcroît, la situation géographique du site de GARONOR permet d'envisager dans les prochaines années le remplacement partiel du gaz fossile par un gaz d'origine renouvelable, produit à partir de bois ou de déchets. Cette perspective, étudiée avec DALKIA France, placerait le site en position concurrentielle idéale pour faire face aux évolutions prévisibles du prix et de la fiscalité de l'énergie d'origine fossile.

Le Grenelle de l'environnement fixe des objectifs clairs en matière de production et de traitement de déchets, notamment les déchets d'emballages ménagers et les déchets des entreprises hors bâtiment et travaux publics, agriculture, industries agro-alimentaires et activités spécifiques.

Foncière Europe Logistique anticipe et développe d'ores et déjà des systèmes performants sur ses sites. En 2009, la mission de collecte et d'évacuation des déchets et la mise en place progressive en 2009 et 2010 du tri sélectif sur l'ensemble du site a été confiée au groupe PAPREC,

entreprise leader des métiers du recyclage et de la valorisation des déchets. La réduction de coût immédiate associée au changement du prestataire est de 20 %.

## **9.4. UNE POLITIQUE RESSOURCES HUMAINES AXÉE SUR L'ESPRIT D'ENTREPRISE ET L'OUVERTURE**

### **9.4.1. LES EFFECTIFS**

Les équipes en charge de la gestion de Foncière Europe Logistique, auparavant intégrées aux sociétés FEL Gestion et Foncière des Régions, ont été transférées, le 1<sup>er</sup> mai 2009 à Foncière Europe Logistique.

Le reste des effectifs est porté par Foncière des Régions.

### **9.4.2. DÉVELOPPER LE PROFESSIONNALISME ET LE DYNAMISME DES ÉQUIPES**

#### **La formation : un développement continu des compétences**

La politique de formation exprime la volonté de Foncière des Régions d'engager l'ensemble de ses collaborateurs à maintenir, développer et renforcer les différents savoir-faire du groupe.

Cette politique de formation s'inscrit dans la durée et vise à assurer :

- la rentabilité des activités économiques du groupe,
- la satisfaction des clients et actionnaires,
- l'implication et la professionnalisation du personnel,
- l'adaptation avec un environnement en pleine mutation.

En 2009, l'effort de formation a représenté plus de 3,10 % de la masse salariale. 230 collaborateurs, sur 350 inscrits, ont suivi au moins une action de formation en 2009, soit plus de 66 % des effectifs.

Pour préparer le management de demain, Foncière des Régions a mis en place depuis 3 ans deux cycles de formation intensifs et novateurs à destination de plusieurs collaborateurs. Ces programmes allient renforcement des savoir-faire, ouverture vers les connaissances des métiers du groupe, perfectionnement managérial et travail en équipe.

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

Les Entretiens Annuels d'Évaluation et de Développement ont pour objectif de créer une fois par an un moment privilégié de discussion entre le manager et son/ses collaborateur(s). Cet entretien permet de réaliser une évaluation des résultats individuels au titre de l'année passée et de fixer les objectifs de l'année qui s'annonce, tout en appréciant la mise en œuvre des compétences techniques et managériales requises. Pour sa 3<sup>ème</sup> campagne d'entretiens, le taux de retour d'entretien s'élève à 98 % pour 2009, contre 91 % en 2008.

### People Review

La People Review est un exercice collectif de gestion des carrières. Il consiste notamment à identifier les compétences, anticiper les évolutions professionnelles, déterminer les besoins en formation des collaborateurs d'un même métier. Véritable outil de gestion et d'anticipation des carrières, ces réunions s'inscrivent pleinement dans l'axe stratégique de Foncière des Régions en matière de Ressources Humaines.

À fin 2009, tous les métiers du groupe ont bénéficié d'une people review.

### 9.4.3. DE NOUVELLES AVANCÉES SOCIALES : SIGNATURES DE NOMBREUX ACCORDS D'ENTREPRISE

2009 a été une année riche en matière sociale avec la signature par l'ensemble des partenaires sociaux de trois nouveaux accords :

- Accord relatif à la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC)
- Accord relatif à l'emploi des séniors
- Accord sur la prévention et la lutte contre le stress au travail.

### 9.4.4. DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE

Foncière des Régions s'engage fortement pour lutter contre toutes formes de discriminations au sein du groupe. Pour cela, elle s'appuie et fait respecter la législation qui garantit une égalité de traitement en

interne, entre tous les collaborateurs, et en externe, lors des processus de recrutement par exemple. Toute politique luttant contre les discriminations suppose également d'agir sur les cultures professionnelles, la prise de conscience et les valeurs à l'intérieur du groupe, et de contrer les logiques discriminatoires.

Dans ce cadre, Foncière des Régions a engagé une réflexion quant à son processus de recrutement en vue de diversifier davantage son sourcing et d'assurer un maximum d'objectivité à toutes les étapes du recrutement. Cette année, Foncière des Régions a choisi de participer à l'expérimentation du CV anonyme initiée par le Gouvernement.

En 2009, Foncière des Régions a également placé l'accueil des salariés handicapés parmi ses priorités en matière de Ressources Humaines.

Plusieurs stages ou jobs d'été ont ainsi été pourvus par des personnes handicapées. L'entreprise, qui ouvre la quasi-totalité de ses postes aux personnes handicapées, a également participé à des actions de sensibilisation locales et nationales (« 1 jour, 1 métier en action », job dating avec la Région Lorraine et le département de la Moselle).

## 9.5. FONCIÈRE DES RÉGIONS : ACTEUR DE LA QUALITÉ DE VILLE

### 9.5.1. S'ENGAGER AUPRÈS D'ASSOCIATIONS QUI MILITENT EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

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

- SB Alliance qui a pour objectif la définition d'indicateurs communs afin d'évaluer, de comparer et d'harmoniser les systèmes de notation verte appliqués à l'immobilier. SB Alliance réunit les principaux acteurs du secteur ([www.sballiance.org](http://www.sballiance.org))
- OREE qui réunit entreprises et collectivités pour développer une réflexion commune sur la prise en compte de l'environnement par ces acteurs ([www.oree.org](http://www.oree.org))

- AFILOG, qui rassemble les acteurs de la logistique dans le but de promouvoir cette activité et de l'adapter aux nouvelles exigences du marché, notamment en ce qui concerne l'environnement et la sécurité ([www.afilog.org](http://www.afilog.org))

- APOGEE, Institut Français du Management Immobilier, qui regroupe de nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers, soucieux de perfectionner le management immobilier ([www.apogee-perigee.com](http://www.apogee-perigee.com)).

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

### **9.5.2. MÉCÉNAT ARCHITECTURAL : PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE**

#### **COLLÈGE DES BERNARDINS**

En 2008, Foncière des Régions a apporté son soutien à la restauration du Collège des Bernardins, magnifique exemple d'architecture cistercienne situé au cœur de Paris. Joyau architectural du XIII<sup>ème</sup> siècle, le Collège des Bernardins est l'un des plus vastes édifices médiévaux parisiens. La restauration de cet édifice, qui aura duré 4 ans et mobilisé l'Etat, la Région, la Ville et le Diocèse de Paris, n'avait qu'un seul objectif : restituer le Collège des Bernardins dans son état d'origine, tout en le dotant d'infrastructures modernes (amphithéâtre, salles de réunions...). Les partis pris esthétiques proposent une traduction contemporaine de la sobriété cistercienne par le choix de formes simples et de matériaux nobles.

Grâce au travail d'Hervé Baptiste, Architecte en Chef des Monuments Historiques, et de Jean-Michel Wilmotte, ce haut lieu historique est devenu un « haut lieu culturel » en proposant aux visiteurs un espace d'exposition, de recherche et de débats sur des questions de société.

Engagée dans un partenariat long terme, Foncière des Régions continue de participer à la préservation et au rayonnement de ce patrimoine architectural.

### **9.5.3. NAISSANCE DE LA FONDATION PALLADIO**

C'est en 2009 que la fondation Palladio a vu le jour grâce à l'implication de ses mécènes fondateurs, au premier rang desquels Foncière des Régions. Placée sous l'égide de la Fondation de France, Palladio a pour objet de rassembler les acteurs de l'industrie immobilière en vue d'en assurer le rayonnement via la formation, le soutien à la recherche et la concertation avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la cité.

Palladio compte 5 membres fondateurs : Foncière des Régions, Altarea, GE Real Estate Europe, Klépierre et FSIF-Copi, et affiche 4 objectifs : la formation universitaire supérieure ; la recherche et la formation doctorante (Institut de Recherche en Sciences Immobilières) ; l'octroi de bourses et de prix, et la création de l'Institut des Hautes Etudes Immobilières (IDHEI).

En s'associant à Palladio, Foncière des Régions et ses filiales participent à la diffusion d'un savoir-faire immobilier concret appliqué à de multiples métiers : asset et property management, finance, technique... Il ne s'agit ni plus ni moins que de promouvoir un secteur, l'immobilier, et des métiers afin de préparer et de former les futurs acteurs du marché. Investir aujourd'hui sur la formation des talents de demain, c'est miser sur l'avenir et mieux se préparer aux évolutions futures.

### **9.5.4. PASSERELLE : UNE DÉMARCHE SOCIÉTALE AXÉE SUR LE MÉCÉNAT DE COMPÉTENCES**

En 2008, Foncière des Régions a choisi d'élargir le champ de ses actions sociétales en intégrant le dispositif « Lycée expérimental », développé par Sciences Po. Regroupées au sein d'un même programme-bannière intitulé PASSERELLE, ces actions s'inscrivent dans une démarche globale menée à l'échelle du groupe.

Les idées forces et objectifs de cette démarche sont :

- Renforcer les interactions entre l'entreprise et son environnement
- Développer le mécénat de compétences et d'expériences
- Valoriser les savoir-faire internes et diffuser les valeurs groupe.

Le dispositif Lycée expérimental, initié par Sciences Po. en 2005, a un objectif simple : mettre en relation l'entreprise et l'école, et plus spécialement des classes de ZEP, dans un esprit d'ouverture pour donner aux lycéens l'envie et les moyens de réussir. Foncière des Régions a fait le choix de s'impliquer dans ce dispositif efficace et reconnu en accompagnant une dizaine de classes au Lycée Louise Michel de Bobigny (93) et au Lycée Blaise Pascal de Forbach (57).

Les formes de collaboration sont nombreuses : organisation d'interviews métiers avec plusieurs collaborateurs volontaires du Groupe, accueil de

stagiaires, tutorat... Plus de 30 collaborateurs participent à ce programme. Toutes ces actions ont porté leurs fruits et connu un franc succès auprès des élèves au cours de l'année 2009. Les professeurs ont en effet noté une nette amélioration du comportement et des résultats scolaires de la plupart des élèves.

Fort du succès rencontré, du retour très positif des élèves et de la forte mobilisation de ses collaborateurs, Foncière des Régions a choisi de poursuivre ces actions avec les lycées de Forbach et Bobigny pour l'année scolaire 2009-2010.

## 10. GESTION DES RISQUES

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

Table des matières des risques identifiés par FEL :

- 10.1 Risques relatifs au secteur d'activité de la Société.
- 10.2 Risques relatifs aux actifs et à la stratégie de la Société.
- 10.3 Risques relatifs à l'exploitation des actifs.
- 10.4 Risques liés aux réglementations applicables.
- 10.5 Risques relatifs au régime SIIC et au régime de l'article 210 E du CGI
- 10.6 Risques relatifs à l'organisation et à la structure juridique de la Société.
- 10.7 Risques relatifs à la structure financière de la Société.
- 10.8 Faits exceptionnels et litiges.
- 10.9 Assurances

### 10.1. RISQUES RELATIFS AU SECTEUR D'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

#### 10.1.1. LA SOCIÉTÉ EST EXPOSÉE À L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS MACRO-ÉCONOMIQUES ET DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

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

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible de favoriser ou au contraire de réduire la

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

En outre, les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) sur lequel sont indexés les loyers des actifs immobiliers français de la Société pourraient également limiter la croissance des revenus locatifs de la Société. L'ICC a historiquement varié à la hausse (variation annuelle moyenne de l'indice de + 3,73% sur la période 2000 – 2009, avec un maximum de + 10,46% en 2008) malgré le net retournement observé récemment (– 5,77% fin 2009).

Sur la base annuelle des loyers à percevoir par la Société au regard de son périmètre au 31 décembre 2009, la Société estime qu'une variation à la baisse de l'ICC de 1 % entraînerait une baisse d'environ 0,5 million d'euros des loyers et du résultat net consolidé de la Société.

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

#### 10.1.2. LA SOCIÉTÉ DOIT FAIRE FACE À UN ENVIRONNEMENT FORTEMENT CONCURRENTIEL DANS LE CADRE DE SES ACTIVITÉS

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

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



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

### 10.1.3. LA SOCIÉTÉ EST EXPOSÉE AU RISQUE DE TAUX ET NOTAMMENT À UNE AUGMENTATION DES TAUX D'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 rendement appliqués par les experts immobiliers au cours de leur processus d'évaluation étant en partie déterminés à partir des taux d'intérêts ;
- une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir un impact direct sur la situation financière de la Société. Cependant, la quasi-totalité de la dette de la Société fait l'objet de contrats de couverture de taux. Ces contrats sont inscrits au bilan de la Société à leur juste valeur et la variation de leur juste valeur est inscrite dans les capitaux propres. Ainsi, l'impact qu'aurait une variation des taux d'intérêt sur le résultat net de la Société serait compensé par l'ajustement de la valeur des instruments de couverture au bilan de la Société ;
- une hausse des taux d'intérêt pourrait enfin avoir un impact sur la stratégie de développement de la Société, dans la mesure où un coût de financement plus élevé réduirait les capacités de la Société à financer des acquisitions et donc à mettre en œuvre sa stratégie d'investissement.

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

La dette brute de la Société peut être présentée de la manière suivante :

Exposition Dette Brute	Avant couverture		Après couverture	
	Taux Fixe	Taux Variable	Taux Fixe	Taux Variable
À moins d'un an		705	632	73
de 1 à 2 ans		705	582	123
de 2 à 3 ans		705	582	123
de 3 à 4 ans		705	532	173
de 4 à 5 ans		705	532	173
+ de 5 ans		0	0	0

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

- 600 M€ de swaps au taux moyen de 4,43 %,
- 150 M€ de vente de floors activés au taux moyen de 4,13 % et 118 M€ d'achat de floors au taux de 3 %.
- Le taux de couverture de la dette de FEL au 31 décembre 2009 est de 91,4 % dont 91,4 % de couvertures activés (SWAP et Floor activés) sur des dettes de maturité identique en 2014.

## 10.2. RISQUES RELATIFS AUX ACTIFS ET À LA STRATÉGIE DE LA SOCIÉTÉ

### 10.2.1. LA SOCIÉTÉ EST EXPOSÉE AUX RISQUES LIÉS AUX ACQUISITIONS D'ACTIFS

La stratégie de développement de la Société repose sur l'acquisition d'immeubles et l'expose dans ce cadre à un certain nombre de risques. La Société est susceptible de ne pas atteindre ses objectifs de rendement. De plus, la Société peut ne pas avoir évalué à sa valeur un immeuble acquis (et par conséquent son prix) et peut ne pas parvenir à atteindre le rendement escompté et ses objectifs en termes de potentiel d'accroissement de valeur. La croissance par des acquisitions impose à la Société de mobiliser des ressources importantes et d'avoir recours à des financements externes. La Société ne peut pas garantir qu'elle sera en mesure de disposer des financements nécessaires ou que ceux dont elle pourrait bénéficier présenteront des conditions financières acceptables.

### **10.2.2. LES EXPERTISES DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE LA SOCIÉTÉ PEUVENT NE PAS REFLÉTER LA VALEUR DE MARCHÉ DES IMMEUBLES À TOUT MOMENT**

Foncière Europe Logistique 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 logistique. Dès lors, l'évaluation des actifs immobiliers de la Société pourrait ne pas correspondre à leur valeur de réalisation effective en cas de cession.

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

### **10.2.3. LA SOCIÉTÉ EST EXPOSÉE À DES RISQUES LIÉS À LA CONCENTRATION SECTORIELLE DE SON PATRIMOINE**

Les actifs de la Société sont essentiellement constitués de sites logistiques et de locaux d'activité. En

conséquence, la Société pourrait être directement impactée par une détérioration de l'activité économique de ces secteurs.

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

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

### **10.2.4. LA SOCIÉTÉ EST EXPOSÉE À DES RISQUES LIÉS À LA CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE DE SON PATRIMOINE**

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

La Société souhaite réduire ce risque en continuant à diversifier l'implantation géographique de ses actifs immobiliers, en s'implantant notamment à l'étranger, mais ne peut assurer qu'elle pourra mener à bien cette stratégie. La réalisation de l'opération avec Morgan Stanley (apport des actifs situés en Allemagne) a permis à FEL de diversifier et de disperser le risque de concentration.

### **10.2.5. RISQUES LIÉS À LA NON RÉALISATION DE LA STRATÉGIE DE LA SOCIÉTÉ**

La Société pourrait ne pas parvenir à mener à bien sa stratégie de développement, telle que décrite au paragraphe 1.1 du rapport de gestion du présent document.

### 10.2.6. RISQUES LIÉS À LA DÉPENDANCE VIS-À-VIS DE CERTAINS LOCATAIRES

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

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

## 10.3. RISQUES RELATIFS À L'EXPLOITATION DES ACTIFS

### 10.3.1. LA SOCIÉTÉ EST EXPOSÉE AUX RISQUES LIÉS À LA DÉGRADATION DE LA DEMANDE DE LOCAUX « LOGISTIQUE » ET « ACTIVITÉS »

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

Sur la base annuelle des loyers à percevoir par la Société, la Société estime qu'une variation à la baisse du taux d'occupation de 1 % entraînerait une baisse de près de 1 million d'euros des loyers et du résultat net consolidé de la Société tels qu'ils résultent des informations financières au 31 décembre 2009 figurant dans le présent document.

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

### 10.3.2. LA SOCIÉTÉ EST EXPOSÉE AUX RISQUES LIÉS AUX COÛTS DE COUVERTURES D'ASSURANCE APPROPRIÉES

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

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

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

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

### 10.3.3. LA SOCIÉTÉ EST EXPOSÉE AUX RISQUES LIÉS À LA DÉFAILLANCE DE SES SYSTÈMES D'INFORMATION

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

## **10.4. RISQUES LIÉS AUX RÉGLEMENTATIONS APPLICABLES**

### **10.4.1. L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ EST SOUMISE À DE NOMBREUSES RÉGLEMENTATIONS DONT CERTAINES SONT TRÈS CONTRAIGNANTES ET QUI POURRAIENT ÊTRE RENFORCÉES À L'AVENIR**

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

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

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

### **10.4.2. LA SOCIÉTÉ EST SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION DES BAUX STRICTE**

En France, la législation relative aux baux commerciaux impose au bailleur un certain nombre de contraintes. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation,

au renouvellement, au dépôt de garantie, ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs (voir paragraphe 2.3 « Environnement réglementaire » de la partie IV du présent document).

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

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

### **10.4.3. LA SOCIÉTÉ EST EXPOSÉE AUX RISQUES EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT, DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ**

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

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

## **10.5. RISQUES RELATIFS AU RÉGIME SIIC ET AU RÉGIME 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 :

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

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

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

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

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

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

- la Société doit être cotée sur un marché réglementé français ,
- la Société doit avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ,
- la Société doit avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés,

- La Société est détenue à plus de 60 % par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert et la situation n'est pas régularisée à la clôture de l'exercice considéré dans les cas où la loi le permet (cf § c) ci-après).

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

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

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

La Société est tenue de respecter les obligations de distributions visées ci-dessus. À 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 excédendaire déjà mise en paiement.

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

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

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

Des mesures de tolérance s'appliquent lorsque le seuil de 60 % est franchi en cours d'exercice du fait d'offres publiques ou d'opérations effectuées sous le régime fiscal de faveur des fusions. Dans ce cas, la condition est réputée respectée si le seuil de 60 % est franchi à la baisse au plus tard à la date limite de dépôt des déclarations de résultats de l'exercice considéré (soit, pour les SIIC clôturant au 31 décembre, au plus tard le 31 mars de l'année suivant celle du franchissement du seuil).

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

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

La Société précise qu'étant filiale d'une SIIC, Foncière des Régions, elle n'est pas concernée par un tel risque.

### **Prélèvement de 20% exigible sur les distributions de résultats exonérés**

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

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

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

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

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

### Modifications éventuelles du Régime des SIIC

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

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

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

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

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

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

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

Pour le patrimoine de FEL détenu au 31 décembre 2009, 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 2009 pour env. 46,9 millions d'euros (apporté par Sophia GE le 24 juillet 2007),
- Actif d'Evry les Lisses, valorisé au 31 décembre 2009 pour env. 16,5 millions d'euros (cédé par General Electric le 24 juillet 2007),
- Les deux actifs de la Plaine de l'Ain, valorisés au 31 décembre 2009 pour 29,8 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 93,2 millions d'euros, soit 8,1 % du patrimoine total de FEL au 31 décembre 2009.

## 10.6. RISQUES RELATIFS À L'ORGANISATION ET À LA STRUCTURE JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ

### 10.6.1. LA SOCIÉTÉ EST EXPOSÉE AUX RISQUES LIÉS AU CARACTÈRE RÉCENT DE SES ACTIVITÉS ET À L'ABSENCE D'HISTORIQUE COMPTABLE

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

### 10.6.2. LA SOCIÉTÉ EST DÉPENDANTE DE FONCIÈRE DES RÉGIONS POUR UN CERTAIN NOMBRE DE PRESTATIONS

La gestion des actifs est assurée directement par 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 la nature juridique de commandite par actions de la Société, FEL sera dépendante des équipes de son gérant commandité FEL Gestion et des équipes support de Foncière des Régions pour son activité.

### 10.6.3. CONFLITS D'INTÉRÊTS POTENTIELS

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

Le Groupe Foncière des Régions est néanmoins organisé autour de sociétés dédiées ayant une compétence spécifique :

- Les bureaux en France pour Foncière des Régions (SIIC) ,
- Les logements en France et en Allemagne pour Foncière Développement Logements (SIIC) ,
- Les murs d'exploitation pour Foncière des Murs (SIIC) ,
- Les parcs de stationnement pour Parcs GFR (société non cotée) ,
- La logistique et les locaux d'activités pour FEL (SIIC).

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

#### 10.6.4. CONTRÔLE MAJORITAIRE DE LA SOCIÉTÉ

Foncière des Régions, avec 67,1 % du capital et des droits de vote à la date du présent document est l'actionnaire majoritaire de FEL. En conséquence, Foncière des Régions aura, tant qu'elle demeurera l'actionnaire majoritaire de la Société, une influence significative lors des assemblées générales de la Société. Par ailleurs, Foncière des Régions est l'unique actionnaire de FEL Gestion, qui est elle-même l'unique associé commandité et gérant de la Société.

### 10.7. RISQUES RELATIFS À LA STRUCTURE FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

#### 10.7.1. RISQUE DE LIQUIDITÉ

Compte tenu de sa situation financière au 31 décembre 2009, la Société estime ne pas présenter de risque de liquidité.

Afin de mettre en regard l'Endettement Net au 31 décembre 2009 et la trésorerie générée par l'exploitation, le tableau ci-dessous distingue l'endettement brut et net au regard du résultat au 31 décembre 2009 :

Risque de liquidité (base comptes publiés au 31 Décembre 2009)

(En K€)	31/12/2009	Dont à taux fixe	Dont à taux variable (**)
Endettement financier brut à CT	965	0	965
Endettement financier brut à LT (*)	710 138	604 825	105 313
<b>Endettement financier brut</b>	<b>711 103</b>	<b>604 825</b>	<b>106 278</b>
Dette d'Exit tax	29 931		
- disponibilités et autres actifs financiers	- 5 980		
Endettement net	735 054	604 825	106 278
<b>EBITDA 2009</b>			<b>76 120</b>

\* Dette long terme après déduction des frais sur emprunt et intégration des dépôt de garantie

\*\* dont 32 M€ couvert par des floor au 31 décembre 2009.

En termes 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 65 % ;
- Interest Coverage Ratio (ratio de couverture d'intérêt) minimum de 1,5.

Sur la base du bilan consolidé au 31 décembre 2009, le niveau de dette nette de 694 M€ soit une LTV consolidée de 60,6 % et un ratio de couverture d'intérêt de 2,1 (EBITDA / Frais financiers = 76,1 M€ / 36,8 M€). L'endettement de la société est présenté plus en détail en paragraphe 6.1.6 de la partie I en page 27.

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.



### 10.7.2. RISQUE LIÉ AUX NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES ET SURETÉS RÉELLES DONNÉS PAR FEL

Au 31 décembre 2009, 95,8 % des immeubles détenus par la société sont hypothéqués / nantis auprès des établissements de crédit qui ont consenti à FEL le financement nécessaire à son développement et au financement ou refinancement de ses acquisitions d'actifs immobiliers. Une défaillance dans le respect de ses obligations au titre de ces financements pourrait entraîner la saisie de ces actifs par les établissements de crédit et la déposition de FEL.

### 10.7.3. VARIATION DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DANS LES COMPTES CONSOLIDÉS

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

La Société indique que même si financièrement, les instruments financiers dont il est question sont bien des instruments de couverture, ils ne répondent pas à la définition de la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39. Ils ont bien vocation à couvrir l'exposition du groupe par rapport à son endettement à taux variable, comme illustré par le tableau relatif au risque de taux page 65.

Pour plus d'information sur les instruments financiers, se référer aux paragraphes III-3-3-9-4, III-3-3-9-5, III-3-3-9-6 des annexes consolidées.

### 10.7.4. RISQUE DE CHANGE

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

### 10.7.5. RISQUE SUR ACTIONS

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

## 10.8. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

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

## 10.9. ASSURANCES

### 10.9.1. ASSURANCES « DOMMAGES AUX BIENS » ET « RCPI » (RESPONSABILITÉ CIVILE).

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

Les programmes sont constitués de 4 polices « Dommages aux Biens » souscrites auprès de la Cie Affiliated FM suivant le montant des capitaux assurés : polices n° FR040011 (LCI 100 Millions d'Euros), FR040012, (LCI 30 millions d'Euros), FR040013 (LCI 70 millions d'euros) et n°FR070366 (LCI 100 Millions d'Euros). Ces polices comportent une garantie contre les pertes de loyers dans la limite de 3 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).

### **10.9.2. ASSURANCES CONSTRUCTION**

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

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

### **10.9.3. ASSURANCES DE LA SOCIÉTÉ**

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

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

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



# 11. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS

## 11.1. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Situation au 31 décembre 2009 (Article L. 233-15 du Code de Commerce)

En K€	Siège social	RCS	Capital	Réserves & report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en %)
<b>Filiales (détenues à + 50 %)</b>					
SCI Percier – St Quentin	Paris	410 231 427	1 983	3 425	100,00 %
SCI Immopora	Paris	493 744 601	1	(18)	100,00 %
SCI Triname	Paris	493 180 939	1	(2 597)	100,00 %
SCI Bollène Logistique	Paris	494 239 619	1	(396)	100,00 %
SARL Garonor France III	Paris	421 116 104	2 303	(16 614)	100,00 %
SARL Garonor France XI	Paris	428 699 201	20	27	100,00 %
SARL Garonor France XVI	Paris	431 237 866	224	51	100,00 %
SARL Garonor France XXVII	Paris	434 649 232	8	1	100,00 %
SNC Garonor Melun 7	Paris	388 272 973	2	(99)	100,00 %
IPB SI Pantin Bobigny	Paris	312 246 945	750	(301)	100,00 %
SCI Marceau Béthunes	Paris	429 106 511	1	2 869	100,00 %
SCI Marceau Pomponne	Paris	420 369 613	2	2 261	100,00 %
FEL LUX 1	Luxembourg		13	(23)	100,00 %
GSS III partners SNFH	Luxembourg		3 172	nc	94,90 %
GSS III partners Wuppertal	Luxembourg		13	nc	94,90 %
GSS III partners SN	Luxembourg		2 892	nc	94,90 %
GSS III partners Duisberg	Luxembourg		2 072	nc	100,00 %
GSS III partners Duisberg GP	Luxembourg		78	nc	100,00 %
GSS III Holding GmbH	Allemagne		25	nc	100,00 %
<b>Participations (détenues entre 10 et 50 %)</b>					

Valeur comptable des titres détenus		Prêts & avances consentis par la société & non remboursés	Montant des cautions & avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice 1 927
VB	VN					
<b>115 858</b>	<b>98 897</b>					
14 545	8 889			216	(687)	507
1	0			530	(1 335)	
1	1			0	(848)	
1	0			1 214	(1 721)	
7 868	7 868			27 168	(8 449)	
20	20			932	90	599
224	224			1 204	306	283
8	8			1 323	163	538
2	2			612	(270)	
30 915	30 915	46 216		10 875	2 910	
15 273	9 728	19 011		2 421	803	
7 247	6 311	9 358		1 325	562	
13	0			0	(34)	
4 937	4 349			nc	nc	
7 004	7 004			nc	nc	
7 221	5 529			nc	nc	
18 499	17 994			nc	nc	
35	26			nc	nc	
2 044	30			nc	nc	
-	-					-

## 11.2. ACTIVITÉS DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES

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

## 11.3. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Néant.

## 11.4. INFORMATION SUR LES TENDANCES

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

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

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

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

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

- « Loan To Value » (ratio d'endettement) maximum cible pour FEL de 60 %,
- « Interest Coverage Ratio » (ratio de couverture d'intérêt) minimum cible pour FEL de 2.

## 11.5. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTES

### 11.5.1. RÉMUNÉRATION DU GÉRANT

#### En application de l'article 13 des Statuts de la Société avant l'Assemblée Générale du 7 avril 2009 :

FEL Gestion (filiale à 100 % de Foncière des Régions) perçoit une rémunération au titre de ses fonctions de gérant de la Société égale à 0,30 % (HT) de la valeur d'expertise au 31 décembre des actifs détenus directement et indirectement par la Société. Concernant les actifs situés en Allemagne, cette rémunération est de 0.25 % de la valeur des actifs entre FEL Gestion et FEL. En complément, la société Immeo Wohnen Services, détenue indirectement à environ 38 % par Foncière des Régions (via la holding Batisica) a facturé à FEL 0.05 % de la valeur des actifs en rémunération de son rôle de gestion des actifs.

Ainsi, au titre de cette rémunération, FEL Gestion a facturé à FEL 1,3 M€ pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 30 avril 2009 et Immeo Wohnen Services a facturé 0.06 M€ aux sociétés allemandes du Groupe FEL pour l'année 2009.

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

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2009, FEL Gestion a facturé 0.2 M€ à Foncière Europe Logistique une rémunération complémentaire correspondant aux commissions d'apporteur d'affaires au titres d'une opération de cession et Immeo Wohnen Services 0.02 M€ au titre de la cession de l'actif Allemand.

#### En application de l'article 13 des Statuts de la Société après l'Assemblée Générale du 7 avril 2009 :

Au 1<sup>er</sup> mai 2009, les contrats de travail des salariés de FEL Gestion ont été transférés à la Société, en accord avec lesdits salariés, dans le cadre de conventions de transfert de personnel.

Corrélativement à ces transferts, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 07/04/2009 a modifié l'art 13 des

statuts « rémunération de la gérance » afin de tenir compte du transfert de charge en résultant et tel que plus amplement décrit au paragraphe II-1-2-6 de la section du présent document.

Le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à un million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'indice Syntec constaté au 31 décembre de l'année précédente.

Ainsi, pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2009 au 31 décembre 2009, FEL Gestion a facturé à FEL 0,7 M€.

### 11.5.2. TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS DU GROUPE FONCIÈRE DES RÉGIONS

- Une convention d'administration de biens (property management) d'une durée de 5 ans a été mise en place le 15 juin 2007 entre FEL et la société Foncière des Régions, prestataire, dont l'objet est le suivi des baux et les relations avec les locataires et les tiers, la tenue d'une comptabilité d'exploitation des immeubles ainsi que l'entretien technique de ces derniers. Suite aux opérations de développement de FEL, des avenants ont été signés afin d'élargir le mandat de Foncière des Régions sur les nouveaux actifs. La rémunération prévue est de 2,5 % HT du montant des loyers annuels HT quittancés de FEL (4 % pour le portefeuille Garonor), ainsi que de 4,5 % HT du montant des travaux suivis par le prestataire.
- En ce qui concerne les actifs situés en Allemagne, leur administration a été confiée à la Société Immeo Wohnen Services, détenue indirectement à environ 38 % par Foncière des Régions (via la holding Batisica). Une convention d'administration des biens a 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 2009, Foncière Europe Logistique a versé 2,8 M€ à Foncière des Régions. Et les sociétés allemandes du Groupe FEL ont versé 0,23 M€ à Immeo Wohnen Services.

- À compter du 1<sup>er</sup> mai 2009, Foncière des Régions et Foncière Europe Logistique ont signé une convention de frais réseau fixant la rémunération des prestations effectuées par Foncière des Régions à 0,9 M€ pour l'exercice 2009.
- Un bail a été signé entre la SCI Raphael et la société Foncière Europe Logistique pour les locaux occupés par les équipes de la Société. Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2009, la SCI Raphael facture des loyers et des charges locatives pour un montant de 0,1 M€.
- 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.
- Une convention de refacturation des instruments financiers de Foncière Europe Logistique vers ses filiales, en date du 2 juin 2009. Ainsi, sur l'année 2009, le montant de cette refacturation s'élève à 6,7 M€.
- Une convention de refacturation des charges et produits des instruments de couverture aux sociétés du périmètre Soviet, dument signée en date du 23 novembre 2009. Ainsi, sur l'année 2009, le montant de cette refacturation s'élève à 1,7 M€.

### 11.5.3. LIENS ENTRE LES ENTITÉS

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

## 12. AUTRES RAPPORTS DU GÉRANT

### 12.1. RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 9 AVRIL 2010

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale mixte à l'effet de vous soumettre les projets de résolutions relatifs à l'approbation des comptes annuels, qui vous sont présentés dans le rapport de gestion du gérant. Le présent rapport a pour objet de vous présenter notamment les projets de résolutions, qui vous sont également soumis à cette assemblée générale mixte, concernant la ratification d'une cooptation et le renouvellement de membres du Conseil de surveillance, ainsi que des renouvellements d'autorisations et de délégations au Gérant qui viennent à échéance au cours de l'exercice en cours.

#### 12.1.1. PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Il vous est proposé d'autoriser la Société, 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 l'assemblée générale à laquelle vous êtes aujourd'hui convoqués.

Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

Le prix d'achat ne devrait pas être supérieur à 20 € par action, et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devrait pas excéder 40.000.000 €.

Les actions pourraient 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 titre lors de l'exercice de droits attachés à des titres financiers donnant accès au capital ;
- de 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 ;

- de leur annulation ;
- de la mise en œuvre d'un contrat de liquidité dans le cadre des pratiques de marché admises par les autorités de marché ;
- de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue.

Il est en outre envisagé que la mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions puisse survenir même en période d'offre publique.

#### 12.1.2. RATIFICATION, COOPTATION ET RENOUELEMENT DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ

##### 12.1.2.1. Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de surveillance :

Il vous est proposé de ratifier la cooptation par le Conseil de surveillance de Monsieur Alfonso Munk en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de Monsieur Cédric Guilleminot, pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

##### 12.1.2.2. Renouvellement de mandat pour huit membres du Conseil de surveillance :

Les mandats de membre du Conseil de surveillance de :

- Monsieur Christophe Kullmann,
- Monsieur Charles Ruggieri,
- La société Foncière des Régions,
- Monsieur François Trausch,
- Monsieur Philippe-Pierre Dornier,
- Monsieur Jean-Claude Halb,
- Monsieur Adrien Blanc,
- Monsieur Alfonso Munk,

viennent à échéance avec la présente assemblée. Conformément aux statuts de la société, les membres du conseil de surveillance, dont le mandat arrive à expiration, sont rééligibles. En conséquence, nous vous proposons de renouveler pour chacun leur mandat pour



une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

### **12.1.3. AUTORISATIONS ET DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE À CONSENTIR AU GÉRANT À L'EFFET DE PROCÉDER À DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

#### **12.1.3.1. Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires :**

Il vous est proposé, dans un premier temps, d'autoriser la gérance à procéder à l'émission en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions (autres que des actions de préférence) ou de titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence) à souscrire soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société, dans la limite d'un montant global d'augmentation de capital de 250.000.000 €. En outre le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourrait excéder un montant de 1 000 000 000 €. Le prix de souscription des actions ou des titres financiers donnant accès au capital à souscrire serait fixé par la gérance. Cette autorisation serait valable vingt-six mois à compter de la réunion de l'assemblée générale extraordinaire à laquelle vous êtes aujourd'hui convoqués.

Cette délégation remplacera celle consentie par l'assemblée générale du 7 avril 2009 et annulera cette dernière pour sa partie non utilisée.

#### **12.1.3.2. Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires :**

Il vous est proposé, dans un deuxième temps, d'autoriser la gérance à procéder à l'émission en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, par voie d'appel public à l'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions (autres que des actions de préférence) ou de titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), dans la limite de 100.000.000 €, la présente délégation ayant vocation à s'imputer sur le plafond global d'augmentation de capital de 250.000.000 € susvisé. En outre le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourrait excéder un montant de 200 000 000 €, ladite délégation ayant vocation à s'imputer sur le plafond global applicable aux titres financiers représentatifs de créances de 1 000 000 000 € susvisé. Le prix de souscription des actions ou des titres financiers donnant accès au capital à souscrire serait fixé par la gérance. Cette autorisation serait valable vingt-six mois à compter de la réunion de l'assemblée générale extraordinaire à laquelle vous êtes aujourd'hui convoqués.

Cette délégation remplacera celle consentie par l'assemblée générale du 7 avril 2009.

### **12.1.3.3. Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'émettre, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des titres financiers de la Société donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires :**

Il vous est proposé, dans un troisième temps, d'autoriser la gérance à procéder à l'émission en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, par une offre visée au II de l'article 411-2 du code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions (autres que des actions de préférence) ou de titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), dans la limite de 100.000.000 €, la présente délégation ayant vocation à s'imputer sur le plafond global d'augmentation de capital de 250.000.000 € susvisé. En outre le montant nominal des titres financiers représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourrait excéder un montant de 200 000 000 €, ladite délégation ayant vocation à s'imputer sur le plafond global applicable aux titres financiers représentatives de créances de 1 000 000 000 € susvisé. Le prix de souscription des actions ou des titres financiers donnant accès au capital à souscrire serait fixé par la gérance. Cette autorisation serait valable vingt-six mois à compter de la réunion de l'assemblée générale extraordinaire à laquelle vous êtes aujourd'hui convoqués.

### **12.1.3.4. Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires :**

Aux termes des projets de résolutions d'autorisations à donner au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de tous autres titres financiers donnant accès au capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, vous serez amenés à vous prononcer sur la délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider,

pour chacune des émissions émises, d'augmenter le nombre d'actions ou de titres financiers à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission, sous réserve du respect des plafonds prévus dans les dites résolutions.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de la date de l'assemblée générale extraordinaire à laquelle vous êtes aujourd'hui convoqués.

### **12.1.3.5. Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise :**

Il vous est proposé, dans un dernier temps, d'autoriser la gérance à procéder à l'émission en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, dans la limite de 2.400.000 euros et qui serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée Générale et ne s'imputerait sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital, d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital, réservée aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise institué à l'initiative de la Société ou d'une société ou groupement d'intérêt économique qui lui est lié. Le prix de souscription des actions serait fixé par la gérance dans les limites fixées par le Code du travail. Cette autorisation serait valable vingt-six mois à compter de la réunion de l'assemblée générale extraordinaire à laquelle vous êtes aujourd'hui convoqués.

Cette délégation remplacera celle consentie par l'assemblée générale du 7 avril 2009.

## **12.1.4. AUTORISATIONS À CONSENTIR AU GÉRANT À L'EFFET DE RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ**

Corrélativement à l'autorisation donnée à la Société d'opérer sur ses propres actions, il vous est proposé d'autoriser le Gérant, en application 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.

Conformément à la loi, la réduction ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre mois.

Cette délégation remplacera celle consentie par l'assemblée générale du 7 avril 2009.

Nous pensons que la ratification de la cooptation, le renouvellement des mandats des membres du Conseil de surveillance venant à échéance, et chacune de ces autorisations présentées ci-dessus, sont des mesures opportunes et nous vous demandons de bien vouloir voter les résolutions correspondantes qui vous seront présentées lors de l'Assemblée Générale.

Le Gérant  
FEL Gestion

## 12.2. RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU GÉRANT SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL INTERVENUE LE 10 JUN 2009

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 le 10 juin 2009 en application de la délégation de compétence consentie au Gérant par l'assemblée générale des actionnaires du 7 avril 2009.

Il est à cet égard rappelé que l'Assemblée Générale des actionnaires de la société Foncière Europe Logistique (la « **Société** ») s'est réunie à titre ordinaire et extraordinaire le 7 avril 2009 et a, dans sa huitième 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, 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, 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 500 millions d'euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription.

En vertu de la délégation de compétence précitée, le Gérant a, par décisions en date des 5 et 13 mai 2009 :

- (i) décidé et arrêté le principe d'une augmentation de capital en numéraire, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant de 51 112 884 euros, prime d'émission incluse, par émission de 25 556 442 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro chacune, au prix unitaire de 2 euros à raison de 2 actions nouvelles pour 7 actions existantes ;
- (ii) décidé que la souscription des actions nouvelles serait réservée par préférence aux titulaires des actions anciennes détenues à l'issue de la séance de négociations du 14 mai 2009 ou aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription ;
- (iii) décidé que la souscription des actions serait ouverte du 15 mai 2009 au 28 mai 2009 inclus ;

(iv) décidé que les droits préférentiels de souscription seraient détachés des actions existantes de la Société à compter du 15 mai 2009, et ce pour la durée de la période de souscription susvisée. En conséquence les actions de la Société seront négociées ex-droits à compter du 15 mai 2009, et ce jusqu'au 28 mai 2009.

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 13 mai 2009 sous le numéro 09-136, composé du document de référence de la Société enregistré auprès de l'AMF le 12 mai 2009 sous le numéro R.09-044 et d'une note d'opération en vue de l'émission et de l'admission des actions nouvelles aux négociations sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext (le « **Prospectus** »). Il est rappelé que le Prospectus est disponible sans frais auprès de la Société et peut également être consulté sur les sites Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de la Société ([www.fonciere-europe-logistique.fr](http://www.fonciere-europe-logistique.fr)).

Par décision en date du 10 juin 2009, le Gérant a :

- (i) constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital en numéraire de la Société, portant ainsi, à compter de cette même date, le montant de son capital social de 89 447 553 € à 115 003 995 € par l'émission de 25 556 442 actions nouvelles de 1 € de valeur nominale chacune, assortie d'une prime d'émission globale s'élevant à 25 556 442 € ; et
- (ii) 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 25 556 442 actions nouvelles sur la quote-part des capitaux propres part du groupe pour le détenteur d'une action de la Société préalablement à l'émission (sur la base des capitaux propres consolidés au 31 mars 2009 (hors résultat de cette période) et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus, hors actions auto-détenues par la Société à cette même date) :

### Quote-part des capitaux propres pour un actionnaire détenant une action de la Société

Avant émission des actions nouvelles	4,49 euros
Après émission des 25 556 442 actions nouvelles	3,93 euros

Vous trouverez également ci-après, sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du Prospectus (soit 89 447 553 actions), l'incidence de l'émission des 25 556 442 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 25 556 442 actions nouvelles	0,78%

Le prix d'émission des actions nouvelles (soit 2 euros par action) fait ressortir :

(i) une prime de 25,3 % par rapport à la moyenne pondérée des 20 séances de bourse précédant sa fixation (i.e période du 15 avril 2009 au 13 mai 2009), et  
(ii) une prime de 22,7 % par rapport à la moyenne pondérée des cours cotés des trois derniers jours de bourse précédant sa fixation (i.e période du 11 mai 2009 au 13 mai 2009).

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

Le Gérant  
FEL Gestion

---

## II – CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

1. ADMINISTRATION ET DIRECTION .....	87
2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 10 AVRIL 2010 .....	135
3. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE .....	136
4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE .....	148
5. COMMISSARIAT AUX COMPTES .....	149

# 1. ADMINISTRATION ET DIRECTION

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

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

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

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

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

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

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le conseil peut, avec l'accord préalable de la gérance, coopter à titre provisoire un ou plusieurs membres en remplacement ; ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des actionnaires.

### 1.1.1. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE FEL AU 31 DÉCEMBRE 2009

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

<b>NOM et PRÉNOM ou DÉNOMINATION</b>	<b>TITRE</b>	<b>DATE NOMINATION</b>	<b>EXPIRATION du MANDAT à l'AGO tenue en</b>	<b>REPRÉSENTANT PERMANENT</b>
M. Yan Perchet	Président du Conseil	14.04.2008	2011	
M. Christophe Kullmann	Membre du conseil	12.06.2007	2010	
M. Charles Ruggieri	Membre du Conseil	12.06.2007	2010	
Foncière des Régions	Membre du Conseil	12.06.2007	2010	Marc Henrion
M. François Trausch	Membre du Conseil	24.07.2007	2010	
M. Philippe-Pierre Dornier	Membre du Conseil	24.07.2007	2010	
M. Adrien Blanc	Membre du Conseil	19.02.2008	2010	
M. Alfonso MUNK	Membre du Conseil	18.11.2009	2010	
M. Jean-Claude Halb	Membre du Conseil	20.11.2007	2010	
CARDIF Assurance Vie	Membre du Conseil	14.04.2008	2011	Mme Nathalie Robin

## 1.1.2. CURRICULUM VITAE DES MANDATAIRES SOCIAUX

### Président

#### Yan PERCHET

Yan Perchet est né le 13 août 1953 à Paris. Il est ingénieur de l'Ecole Centrale de Paris et architecte DPLG.

En poste à la banque d'affaires Lazard Frères de 1994 à 2005, dont il était associé-gérant depuis 1998, Yan Perchet a une parfaite connaissance du monde de l'immobilier : il est en effet intervenu dans de nombreuses opérations financières ayant notamment pour cadre les sociétés immobilières cotées.

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

Il a été nommé membre du conseil de surveillance de Foncière Europe Logistique lors de l'assemblée générale des actionnaires du 14 avril 2008. Il exerce les fonctions de Président dudit Conseil de surveillance depuis la réunion du conseil, qui s'est tenu le même jour, à l'issue de l'assemblée.

### Membres

#### Christophe KULLMANN

Agée de 44 ans, titulaire d'un DEA de gestion, Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier.

Il a notamment assuré la direction financière d'Immobilier Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec la foncière Gécina, dont il prend la direction financière. En 2000, il rejoint Batipart, holding familial de Charles Ruggieri, président-fondateur de Foncière des Régions, en tant que secrétaire général.

Christophe Kullmann est président du Directoire de Foncière des Régions depuis 2001. Il est notamment à l'origine du développement de Foncière des Régions, première foncière Bureaux en Europe avec un

patrimoine immobilier de 9,3 milliards d'euros (part du groupe) au 31 décembre 2009.

#### Charles RUGGIERI

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

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

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

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

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

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

À ce jour, le patrimoine part du Groupe de Foncière des Régions représente 9,3 milliards d'euros.

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

Parallèlement, il entreprend la création d'une branche d'activité tournée vers les personnes âgées dépendantes



avec, en 2001, la reprise de Finagest, en 2003, la création de Suren et la reprise de Medidep en 2005. Associé à de grands Institutionnels, il crée ainsi le premier opérateur privé de maisons de retraite en France, le groupe Korian.

Charles Ruggieri a, par ailleurs, développé le Groupe Batigère, groupe immobilier à vocation sociale qu'il a dirigé de 1985 à 1995. Ce groupe, propriétaire de 6.000 logements sociaux en 1985 détient aujourd'hui 64 000 logements HLM dans le Grand Est, à Paris et Lyon.

### **Marc HENRION représentant permanent de Foncière des Régions**

Né en 1950, 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. À ce titre, il a été Président d'ISM, de GEFCIE, 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. À ce titre, il a été notamment Président de FEL Gestion, gérant commandité de Foncière Europe Logistique.

Il est actuellement Directeur des Participations Financières et Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne.

Il exerce les fonctions de représentant permanent de Foncière des Régions, au sein du conseil de surveillance de Foncière Europe Logistique, depuis le 5 février 2009 ; où il fait profiter de la Société de ses compétences et de son expérience de l'immobilier d'entreprise.

### **François TRAUSCH**

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

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

François Trausch a rejoint GE Real Estate en 1996 où, jusqu'en 2003, il était responsable des engagements-Risk Management Europe, une fonction liée à l'autorisation des investissements et des transactions. Il 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. En 2003, il a été nommé Président de GE Real Estate France.

En septembre 2008, François Trausch a été promu Président de la Région Europe de l'Ouest, entité qui regroupe la France, l'Allemagne, l'Espagne et l'Italie. Tout en conservant la responsabilité du business français, il a pour mission de coordonner les activités de GE Real Estate dans ces quatre pays.

### **Pierre-Philippe DORNIER**

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

Co-fondateur de la société Newton-Vaureal & Company, 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. Il a été nommé par le ministre des Finances et de l'Industrie à la Commission des marchés d'EDF et à la Commission des marchés de RTE et à celle d'ERDF.

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

Philippe-Pierre Dornier est ingénieur civil des Mines de Nancy, ESSEC, titulaire d'un DEA de génie industriel de

l'École Centrale de Paris, d'un Doctorat (Ph.D.) Ingénierie et Gestion de l'École des Mines de Paris. Il est Auditeur de l'Institut des Hautes Études de Défense Nationale (IHEDN – 49ème promotion).

### **Adrien BLANC**

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

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

Depuis 2000, Adrien Blanc exerce au sein de Morgan Stanley des fonctions de vice-président de Morgan Stanley Properties France et d'« asset manager » en charge de l'« asset management » des participations immobilières.

Il est reconnu en tant qu'expert de marchés immobiliers français et européen et pour sa parfaite connaissance de leurs intervenants.

### **Alfonso MUNK**

Né en 1974, Alfonso Munk est titulaire d'un MBA de la Wharton Business School et diplômé en finance et immobilier à l'université de Cornell.

Avant de rejoindre Morgan Stanley, il a occupé différents postes chez PricewaterhouseCoopers et Jones Lang LaSalle.

Alfonso Munk a rejoint Morgan Stanley en 2002 en tant qu'Associate au sein de Morgan Stanley Real Estate Investing, basé à Paris puis à Londres. En 2005, il est nommé responsable régional pour l'Espagne et, en 2007, il part au Brésil pour diriger le pôle investissement immobilier de Morgan Stanley en Amérique du Sud jusqu'en 2009.

Il est actuellement Directeur Exécutif au sein de la banque d'affaires Morgan Stanley. Basé à Paris, il dirige les activités d'investissement immobilier des fonds MSREF pour la France et le Benelux.

Alfonso Munk a une grande expérience dans l'acquisition à la fois de portefeuilles immobiliers, mais aussi d'actifs en propre. Il a mis en place diverses joint-ventures et mené à bien plus de 5 milliards d'euros d'acquisitions dans les secteurs du résidentiel, du bureau et du retail en Europe et en Amérique Latine.

### **Jean-Claude HALB**

Né en 1944, Jean-Claude Halb est diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Strasbourg et de l'Institut de Contrôle de Gestion.

Il entre dans la profession bancaire en 1966. Vice-président du groupe des Banques Populaires jusqu'en 2002, il a occupé au sein des différentes sociétés du Groupe des fonctions de direction, dont notamment Directeur Général de la Banque Populaire Provençale et Corse puis de la Banque Populaire Lorraine Champagne.

Il apporte à la Société son expérience de l'immobilier et de la finance.

### **Nathalie ROBIN représentant permanent de CARDIF Assurance Vie**

Nathalie Robin, née le 19 novembre 1962, est titulaire d'un DESS de Droit Immobilier.

Entre 1989 à 2001, elle a exercé les fonctions de Directeur Immobilier de Natio Vie au sein du Groupe BNP. Depuis 2001, elle occupe les fonctions de Directeur Immobilier de BNP Paribas Assurance, à la suite du rapprochement de BNP et de Paribas.

Dans ce cadre, elle a développé une politique d'investissement qui lui a donné une forte expérience dans ce domaine et, plus globalement, dans la gestion des actifs immobiliers.

## **1.1.3. MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE FEL AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES**

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

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

### Yan PERCHET

2009	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS (SA)
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président du conseil d'administration	PARCS GFR (SA) BP 3000 (SA)
	Président et administrateur	Beni Stabili Hotel SA (société de droit luxembourgeois)
	Président	FDM Gestion SAS Foncière Ulysse SAS FDM 1 SAS MILAUMA SAS
	Administrateur	Financière du Dôme SA Maison des Centraliens Beni Stabili Gestioni SpA SGR (société de droit Italien)
	Gérant	Foncière Manon SARL Loire SARL Société Foncière de Santé SARL MEDI 5000 SARL Murdelix SARL (société de droit luxembourgeois)
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs SCA
	Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant	SCI Pontlieue Tironneau SCI Castel Immo SCI Actifoncier SCI de la Noue SCI Saint Mandrier Foncière Otello SNC Fonciage SCI SNC Hôtel 37 place René Clair Société Nouvelle Lacépède Société Civile Immobilière des 105 et 107 avenue Victor Hugo à Boulogne SCI Nouvelle Victor Hugo SCI Mamilau
	Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, elle-même Gérant de Fonciage, Gérant	SCI Les Mimosas SCI Kérinou SCI Prestige Hôtel Marcq en Baroeul SCI Prestige Hôtel Le Chesnay SCI Prestige Hôtel Fréjus
	Représentant permanent de la Financière du Dôme, au Conseil	Consortium Foncier du Dome

## Yan PERCHET (suite)

	Administrateur de sociétés anonymes de droit belge	Ulysse Belgique SA Foncière Gand Centre Foncière Antwerp Centre Foncière Bruxelles Expo Atomium Foncière Bruxelles Sainte Catherine Foncière Gand Cathédrale Foncière Gand Opéra Foncière IB Bruges Centre Foncière IB Bruxelles Aéroport Foncière IB Bruxelles Grand Place Foncière NO Bruges Centre Foncière NO Bruxelles Aéroport Foncière NO Bruxelles Grand Place Foncière IGK Foncière Vielsalm SA Sunaquapark Oostduinkerke SA Foncière Kempense Meren
2008	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS (SA)
	Président Directeur Général	PRIMABAIL (SA)
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président du conseil d'administration	PARCS GFR (SA) BP 3000 (SA)
	Président	FDM Gestion SAS Foncière Ulysse SAS FDM 1 SAS FDM 2 SAS MILAUMA SAS
	Administrateur	Financière du Dôme Beni Stabili Hotel SA (société de droit luxembourgeois) BENI STABILI SPA (société de droit italien) Beni Stabili Gestioni Spa SGR (société de droit Italien)
	Gérant	Foncière Manon SARL Loire SARL Société Foncière de Santé SARL MEDI 5000 SARL MURDELUX SARL (société de droit luxembourgeois) NURSINGLUX SARL (société de droit luxembourgeois)
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs SCA
	Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant	SCI Pontlieue Tironneau SCI Castel Immo SCI Actifoncier SCI de la Noue SCI Saint Mandrier Foncière Otello SNC Foncière SCI SNC Hôtel 37 place René Clair Société Nouvelle Lacépède Société Civile Immobilière des 105 et 107 avenue Victor Hugo à Boulogne SCI Nouvelle Victor Hugo SCI Mamilau

### Yan PERCHET (suite)

	Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, elle-même Gérant de Foncière, Gérant	SCI Les Mimosas SCI Kérinou SCI Prestige Hôtel Marcq en Baroeul SCI Prestige Hôtel Le Chesnay SCI Prestige Hôtel Fréjus
	Représentant permanent de la Financière du Dôme, au Conseil	Consortium Foncier du Dome
	Administrateur de sociétés anonymes de droit belge	Ulysse Belgique SA Foncière Gand Centre Foncière Antwerp Centre Foncière Bruxelles Expo Atomium Foncière Bruxelles Sainte Catherine Foncière Gand Cathédrale Foncière Gand Opéra Foncière IB Bruges Centre Foncière IB Bruxelles Aéroport Foncière IB Bruxelles Grand Place Foncière NO Bruges Centre Foncière NO Bruxelles Aéroport Foncière NO Bruxelles Grand Place Foncière IGK Foncière Vielsalm SA Sunaquapark Oostduinkerke SA Foncière Kempense Meren
2007	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA (A compter du 4 mai 2007)
	Président Directeur Général	PRIMABAIL SA
	Président	FDM Gestion SAS Foncière Ulysse SAS FDM 1 SAS FDM 2 SAS MILAUMA SAS
	Administrateur	Financière du Dome Beni Stabili Hotel SA (société de droit luxembourgeois) BENI STABILI SPA (société de droit italien)
	Gérant	Foncière Manon SARL Loire SARL Société Foncière de Santé SARL MEDI 5000 SARL MURDELUX SARL (société de droit luxembourgeois) NURSINGLUX SARL (société de droit luxembourgeois)
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs SCA

## Yan PERCHET (suite)

	Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant	SCI Pontlieue Tironneau SCI Castel Immo SCI Actifoncier SCI de la Noue SCI Saint Mandrier Foncière Otello SNC Fonciage SCI SNC Hôtel 37 place René Clair Société Nouvelle Lacépède Société Civile Immobilière des 105 et 107 avenue Victor Hugo à Boulogne SCI Nouvelle Victor Hugo SCI Mamilau
	Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, elle-même Gérant de Fonciage, Gérant	SCI Les Mimosas SCI Kérinou SCI Prestige Hôtel Marcq en Baroeul SCI Prestige Hôtel Le Chesnay SCI Prestige Hôtel Fréjus
	Associé-Gérant	Partena SAS
	Représentant permanent de la Financière du Dôme, au Conseil	Consortium Foncier du Dome
	Administrateur de sociétés anonymes de droit belge	Ulysse Belgique SA Foncière Gand Centre Foncière Antwerp Centre Foncière Bruxelles Expo Atomium Foncière Bruxelles Sainte Catherine Foncière Gand Cathédrale Foncière Gand Opéra Foncière IB Bruges Centre Foncière IB Bruxelles Aéroport Foncière IB Bruxelles Grand Place Foncière NO Bruges Centre Foncière NO Bruxelles Aéroport Foncière NO Bruxelles Grand Place Foncière IGK
2006	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA (jusqu'au 25 janvier 2006)
	Président Directeur Général	PRIMABAIL SA
	Président	FDM Gestion SAS Foncière Ulysse SAS
	Gérant	Foncière Hattingen SARL Loire SARL
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs SCA
	Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant	SCI Pontlieue Tironneau SCI Castel Immo SCI Actifoncier SCI de la Noue SCI Saint Mandrier Foncière Otello SNC Fonciage SCI SNC Hôtel 37 place René Clair

**Yan PERCHET (suite)**

	Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, elle-même Gérant de Foncière, Gérant	SCI Les Mimosas SCI Kérinou SCI Prestige Hôtel Marcq en Baroeul SCI Prestige Hôtel Le Chesnay SCI Prestige Hôtel Fréjus
	Directeur Général	Addvim Crédit-Bail management
	Associé-Gérant	Partena SCS
	Administrateur	Financière du Dome
	Représentant permanent de la Financière du Dome, au Conseil	Consortium Foncier du Dome
	Administrateur de sociétés anonymes de droit belge	Ulysse Belgique SA Foncière Gand Centre Foncière Antwerp Centre Foncière Bruxelles Expo Atomium Foncière Bruxelles Sainte Catherine Foncière Gand Cathédrale Foncière Gand Opéra Foncière IB Bruges Centre Foncière IB Bruxelles Aéroport Foncière IB Bruxelles Grand Place Foncière NO Bruges Centre Foncière NO Bruxelles Aéroport Foncière NO Bruxelles Grand Place Foncière IGK
2005	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président Directeur Général	PRIMABAIL SA
	Président	GFR Diversification
	Directeur Général	Addvim Crédit-Bail management
	Associé-Gérant	Partena SCS
	Administrateur	Financière du Dome
	Représentant permanent de la Financière du Dome, au Conseil	Consortium Foncier du Dome

**Christophe KULLMANN**

2009	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS (SA)
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIERE DES MURS SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE(SCA)
	Président	FDR 2 (SAS) FDR 3 (SAS)
	Administrateur	GFR PROPERTY (SAS) BENI STABILI SpA (société de droit italien) FONCIERE DEVELOPPEMENTLOGEMENTS (SA) IPD IEIF
	Gérant	GFR KLEBER (SARL)
	Représentant permanent de PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	URBIS PARK SAS GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLEROT SAS SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS

**Christophe KULLMANN (suite)**

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



**Christophe KULLMANN (suite)**

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

**Christophe KULLMANN (suite)**

2006	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président	GFR SERVICES SAS
	Président du Conseil d'Administration	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA BAIL INVESTISSEMENT FONCIERE (jusqu'au 23/10/2006)
	Président du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Gérant	FDR DEUTSCHLAND SARL GFR KLEBER SARL
	Administrateur	BATIPART SA PARCS GFR SA ALTAPART ALTAREA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR 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

**Christophe KULLMANN (suite)**

	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CREDIT BAIL MANAGEMENT
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Gérant	SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBIGNY
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	FSIF (Syndicat professionnel)
2005	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président du Conseil d'Administration	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA BATICISA 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 BLEROT 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 BLEROT 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

**M. Charles RUGGIERI**

2009	Président d'honneur	BATIGERE SAS
	Président du Conseil d'administration	BENI STABILI SpA (société de droit italien)
	Président	BATIPART SAS

**M. Charles RUGGIERI (suite)**

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

**M. Charles RUGGIERI (suite)**

	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 SAS
	Représentant légal de BATIPART, Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE BTP 2
2006	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
2005	Président du Conseil de surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA)
	Président d'honneur	BATIGERE SAS
	Président	BATIPART SA

**M. Charles RUGGIERI (suite)**

	Membre du Conseil de surveillance	MEDIDEP FONCIERE DES MURS SCA
	Administrateur délégué	CILGERE LORRAINE (association)
	Administrateur	FINAGEST SA SOVAKLE SA CIAL SA SUREN BOX AVENUE BAIL INVESTISSEMENT L'ARSENAL (association) FONCIERE LOGEMENTS (association) USINE D'ELECTRICITE DE METZ (régie municipale)
	Administrateur représentant les Associés Collecteurs	ANPEEC (EPIC)
	Administrateur représentant CILGERE LORRAINE	UESL
	Représentant légal de Batipart, Président	NOVAE SAS du 46 avenue Foch SAS BATIPART IMMOBILIER SAS BATIPART SANTE
	Administrateur représentant le GIE Cilgère Lorraine	APALOF

**FONCIERE DES REGIONS**

2009	Administrateur	PARCS GFR (SA) FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA) TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV) FSIF (syndicat professionnel)
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) ALTAREA (SCA)
	Président	URBIS PARK SAS GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERLOT SAS SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant de GFR BLERLOT, Gérant	SCI DU 1 RUE DE VERDUN SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN

**FONCIERE DES REGIONS (suite)**

2008	Administrateur	PARCS GFR (SA) PRIMABAIL (SA) FSIF (syndicat professionnel)
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA) ALTAREA (SCA)
	Président	URBIS PARK SA GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERIOT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant de GFR BLERIOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
2007	Administrateur	PARCS GFR ALTAPAR SAS ALTAREA SA PRIMABAIL SA FSIF (syndicat professionnel)
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERIOT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS BILEZY SAS BIRENA SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS

**FONCIERE DES REGIONS (suite)**

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



**FONCIERE DES REGIONS (suite)**

	Représentant de GFR BLEROT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CREDIT BAIL MANAGEMENT
	Représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Gérant	SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBIGNY
2005	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Président	GFR SERVICES SAS GFR EXTERNALISATION SAS PARCS GFR SAS GFR BLEROT SAS ADDVIM SERVICES MANAGEMENT SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET FDL GESTION
	Administrateur	BAIL INVESTISSEMENT PRIMABAIL SA
	Gérant	SCI MAREVILLE GESPAR SCI FONMUR PARKING DE LA COMEDIE SNC PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI RAPHAEL
	Représentant de GFR BLEROT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant d'ADDVIM SERVICES MANAGEMENT, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CREDIT BAIL MANAGEMENT
	Représentant d'ADDVIM SERVICES MANAGEMENT, Gérant	SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBIGNY

**M. Marc HENRION,  
Représentant permanent de  
FONCIERE DES REGIONS**

2009	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, membre du conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Représentant permanent de FDR 3, membre du conseil de surveillance	ALTAREA (SCA)
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, administrateur	TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV)
	Administrateur	GFR PROPERTY (SAS) BENI STABILI HOTEL SA (société de droit luxembourgeois)
	Gérant de société de droit luxembourgeois	FDR LUX S.à.r.l.

**M. Marc HENRION,  
Représentant permanent de  
FONCIERE DES REGIONS (suite)**

2008	Gérant de sociétés de droit luxembourgeois	FEL LUX 1 S.à.r.l. FEL Partners Duisberg S.à.r.l. FEL Partners (Duisberg GP) S.à.r.l. FEL Partners SNFH S.à.r.l. FEL Partners Wuppertal S.à.r.l. FEL Partners SN S.à.r.l.
	Gérant de société de droit allemand	FEL Partners (Duisberg GP) S.à.r.l. & Co Verwaltungs KG
2007	Président	FEL GESTION (SAS) GFR SERVICES (SAS)
	Représentant légal de FEL GESTION, gérant commandité	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	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 de 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 de sociétés de droit allemand	GSS III (Duisberg GP) S.à.r.l. & 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

**M. Marc HENRION,**  
**Représentant permanent de**  
**FONCIERE DES REGIONS (suite)**

	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 Valfréjus
	Membre du « Supervisory Board »	IMLY BV (société de droit hollandais)
	Directeur Acquisitions Corporate et Participations	GE Real Estate France SARL
2005	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

**M. François TRAUSCH**

2009	Président Directeur Général	Sophia GE (SA)
	Membre du conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	IPBM (SAS) GE Real Estate Partners (SAS) FONCIERE ARIANE (SAS) PATRIGES CAP D'AIL (SAS) GEREF Investment Management (SAS) Sophia GE Investment Management (SAS)
	Président du conseil d'administration	GE Real Estate France OPCI Diversifiée (SPPICAV) GE Real Estate France OPCI Value Add (SPPICAV)
	Président du conseil de surveillance	MARSHALL(SAS)
	Administrateur	GE Capital Financements Immobiliers d'Entreprise (SAS)
	Gérant	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)
	Co-Gérant	GE Real Estate France (SARL) 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) Maignon Trappes Elancourt (SAS) GE Capital Investissements (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)

**M. François TRAUSCH (suite)**

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

### M. François TRAUSCH (suite)

	Représentant de FONCIERE MORNY, Gérant	PARIS 12/20 CURIAL CAMBA GEC (SCI)
	Représentant de COMONA, Gérant	COMONA La Défense Tour A (SCI)
	Représentant de GE Real Estate Développements, Président	GE Real Estate Holding Développements (SAS)
	Représentant de SOPHIA GE, Président	SOPHIA GE FUNDING (SAS)
	Représentant de SOPHIA GE, Gérant	12 SCI
	Président et membre du collège des directeurs	CGW (SAS)
	Membre du Conseil des dirigeants	General Electric Capital (SAS)
	Membre du Comité Directeur	AIRE (SAS)
	Member of the Supervisory Board	IMLY BV
	Managing Director	GE Capital Investments Holding (BV)
2007	Président Directeur Général	Sophia GE (SA) IPBM (SA)
	Membre du conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	GE Real Estate Partners (SAS) FONCIERE ARIANE (SAS) GEREF Investment Management (SAS) Sophia GE Investment Management (SAS)
	Président du conseil de surveillance	LINCOLN MESSINE INVESTISSEMENTS (SAS) MARSHALL(SAS)
	Administrateur	GE Capital Financements Immobiliers d'Entreprise (SAS)
	Gérant	GE Real Estate France (SARL) BUA (SARL) BUB (SARL) BUC (SARL) BUD (SARL) GIG (SARL) GII (SARL) GIJ (SARL) GIK (SARL) GIL (SARL) GIQ (SARL) GIR (SARL) GIT (SARL) GIW (SARL) GIX (SARL) GIZ (SARL) Donat (EURL) Le Millenium(EURL)
	Cogérant	GE Real Estate Développements (SARL) COMONA (SARL) Percier Gestion Participations (EURL)
	Représentant de GE Real Estate France, Président	GE Real Estate Funding Europe (SAS) Cofra-GE (SAS) Matignon Trappes Elancourt (SAS) GE Capital Investissements Immobiliers (SAS) GECOMURS (SAS) MORNY (SAS) GE Real Estate Funding France (SAS)

**M. François TRAUSCH (suite)**

	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 Développments (SAS)
	Représentant de SOPHIA GE, Président	SOPHIA GE FUNDING (SAS)
	Représentant de SOPHIA GE, Gérant	12 SCI
	Président et membre du collège des directeurs	CGW (SAS)
	Membre du Conseil des dirigeants	General Electric Capital (SAS)
	Membre du Comité Directeur	AIRE (SAS)
	Member of the Supervisory Board	IMLY BV
	Managing Director	GE Capital Investments Holding (BV)
2006	Président Directeur Général	Sophia GE SA
	Président	GE Real Estate Partners SAS Foncière Ariane SAS
	Président du Conseil d'Administration	Fine – GE SA IPBM SA
	Président du Conseil de surveillance	Lincoln Messine Investissements SAS Marshall SAS
	Administrateur	GE Capital Financements Immobiliers d'Entreprise SAS
	Membre du Conseil de surveillance	Foncière des Régions
	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

**M. François TRAUSCH (suite)**

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

**M. Philippe-Pierre DORNIER**

2009	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) MADAGASCAR SEAFOOD (SAS)
	Gérant	LOGPROFILE (SARL) CEDRUS (SCI)
2008	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Gérant	LOGPROFILE (SARL) CEDRUS (SCI)
2007	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Gérant	LOGPROFILE (SARL) CEDRUS (SCI)
2006	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)
	Gérant	GINGKO FINANCE (EURL) LOGPROFILE (SARL)



**M. Philippe-Pierre DORNIER (suite)**

2005	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)
	Gérant	GINGKO FINANCE (EURL)

**Adrien BLANC**

2009	Administrateur	OGIC Foncière 7 Investissement
	Représentant permanent de MORGAN STANLEY PROPERTIES SAS au conseil d'administration	FundLogic Structured Products Sicav
	Membre du conseil de surveillance	ALTAREA (SCA) FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	Société d'exploitation hôtelière de Roissy SAS Elba Paris 1 Elba Paris II Elba Strasbourg 1 Elba Strasbourg II Elba Roissy SAS MSC Immobilier SAS MSC Holding SAS Société d'Exploitation hôtelière du Palais Société Immobilière de Strasbourg Herrenschmidt
	Gérant	CHIPS HOLDING SARL CHIPS PLAGE SARL FINANCIERE PALMER SARL SNC FONCIERE PALMER SNC PALMER PLAGE SNC PALMER TRANSACTIONS Tepia Pascal Défense Pascal Immobilier Première SNC MSEOF Pascal France ABC Beaujon SCI SCI ABC Bassano SCI MSEOF Montparnasse MSEOF Montparnasse France SARL MSC Europe SCI MSC Boétie SCI Airport SARL Brouckere Tower Invest Louise leasehold
	Administrateur dans sociétés de Jersey	Industrious Holdings Limited Industrious Guarantee Company Limited Industrious MTL Security Limited Industrious Warehousing Limited Pinstripe Limited Garville Limited
	Administrateur dans sociétés américaines	MSQ Co-Investment Partnership IV, LP MSQ GP, L.L.C. MSREF V Green Investments GP LLC

**Adrien BLANC (suite)**

	Administrateur dans sociétés hollandaises	68 Brook Street BV 103 Colmore Row (2) BV 103 Colmore Row BV 11 Angel Court BV 130 Newington Butts (2) BV 130 Newington Butts BV 1 Aldgate Union Retail (2) BV 1 Aldgate Union Retail BV 1 Finsbury Square (2) BV 1 Finsbury Square BV 1 Sandyford BV 22 Queen Square BV 2 Aldgate Union (2) BV 2 Aldgate Union BV 34 Henrietta Street (2) BV 34 Henrietta Street BV 41 Lothbury BV 42 Leicester Square (2) BV 42 Leicester Square BV 42 St. Andrew's Square BV 50 West Register Street BV 67 Lombard Street (2) BV 67 Lombard Street BV 78 Fenchurch Street BV 8 Park Row (2) BV 8 Park Row BV Cascata BV First Serviced Offices Holdings BV First Serviced Offices Real Estate Holdings BV Ifanco Consultancy BV MSREF V Galileo BV MSREF V Pluto BV MSREF V Saturnus BV MSREF V Tulip BV Goodmans Fields I BV Goodmans Fields II (2) BV Goodmans Fields II BV Drapers Gardens (2) BV Drapers Gardens BV Edridge Road BV MSREF V Rooster BV MSREF V Emerald BV Redland House BV
	Gérant dans société hollandaise	Kroonstaete BV
	Manager	MSEOF Quattro Fixtre Co SARL
2008	Administrateur	OGIC Foncière 7 Investissement
	Représentant permanent de MORGAN STANLEY PROPERTIES SAS au conseil d'administration	FundLogic Structured Products Sicav
	Membre du conseil de surveillance	Atarea Foncière Europe Logistique COGEDIM

**Adrien BLANC (suite)**

Président	<p>Société d'exploitation hôtelière de Roissy SAS          Elba Paris 1          Elba Paris II          Elba Strasbourg 1          Elba Strasbourg II          Elba Roissy SAS          SAS Monceau 1          MSC Immobilier SAS          MSC Holding SAS</p>
Gérant	<p>CHIPS HOLDING SARL          CHIPS PLAGE SARL          FINANCIERE PALMER SARL          SNC FONCIERE PALMER          SNC PALMER PLAGE          SNC PALMER TRANSACTIONS          SNC LATE          AKAMA SARL          SNC CORTONE          SNC LATECOERE          SNC CAUDRON          Tepia          Pascal Défense          Pascal Immobilier Première SNC          MSEOF Pascal France          ABC Beaujon SCI          SCI ABC Bassano          SCI MSEOF Montparnasse          MSEOF Montparnasse France SARL          MSC Europe SCI          MSC Boetie SCI          Airport SARL          Brouckere Tower Invest          Louise leasehold</p>
Administrateur dans sociétés de Jersey	<p>Industrious Holdings Limited          Industrious Guarantee Company Limited          Industrious MTL Security Limited          Industrious Warehousing Limited          Pinstripe Limited          Garville Limited</p>
Administrateur dans sociétés américaines	<p>MSQ Co-Investment Partnership IV, LP          MSQ GP, L.L.C.          MSREF V Green Investments GP LLC</p>
Administrateur dans sociétés hollandaises	<p>68 Brook Street BV          103 Colmore Row (2) BV          103 Colmore Row BV          11 Angel Court BV          130 Newington Butts (2) BV          130 Newington Butts BV          1 Aldgate Union Retail (2) BV          1 Aldgate Union Retail BV          1 Finsbury Square (2) BV          1 Finsbury Square BV</p>

## Adrien BLANC (suite)

		1 Sandyford BV
		22 Queen Square BV
		2 Aldgate Union (2) BV
		2 Aldgate Union BV
		34 Henriette Street (2) BV
		34 Henriette Street BV
		41 Lothbury BV
		42 Leicester Square (2) BV
		42 Leicester Square BV
		42 St. Andrew's Square BV
		50 West Register Street BV
		67 Lombard Street (2) BV
		67 Lombard Street BV
		78 Fenchurch Street BV
		8 Park Row (2) BV
		8 Park Row BV
		Cascata BV
		First Serviced Offices Holdings BV
		First Serviced Offices Real Estate Holdings BV
		Ifanco Consultancy BV
		MSREF V Galileo BV
		MSREF V Pluto BV
		MSREF V Saturnus BV
		MSREF V Tulip BV
		Goodmans Fields I BV
		Goodmans Fields II (2) BV
		Goodmans Fields II BV
		Drapers Gardens (2) BV
		Drapers Gardens BV
		Edridge Road BV
		MSREF V Rooster BV
		MSREF V Emerald BV
		Redland House BV
		St. James's House (2) BV
		St. James's House BV
	Gérant dans société hollandaise	Kroonstaete BV
2007	Membre du conseil de surveillance	Foncière Développement Logement
	Administrateur	OGIC
		KORIAN S.A.
	Administrateur dans sociétés de droit étranger	68 Brook Street
		103 Colmore Row (2) B.V.
		103 Colmore Row B.V.
		11 Angel Court BV
		130 Newington Butts (2) BV
		130 Newington Butts BV
		1 Aldgate Union Retail (2) B.V.
		1 Aldgate Union Retail B.V.
		1 Finsbury Square (2) B.V.
		1 Finsbury Square BV
		1 Sandyford B.V.
		22 Queen Square BV
		2 Aldgate Union (2) BV
		2 Aldgate Union BV

Adrien BLANC (suite)

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

---

**Adrien BLANC (suite)**

Administrateur dans sociétés de droit étranger

68 Brook Street  
103 Colmore Row (2) B.V.  
103 Colmore Row B.V.  
11 Angel Court BV  
130 Newington Butts (2) BV  
130 Newington Butts BV  
1 Aldgate Union Retail (2) B.V.  
1 Aldgate Union Retail B.V.  
1 Finsbury Square (2) B.V.  
1 Finsbury Square BV  
1 Sandyford B.V.  
22 Queen Square BV  
2 Aldgate Union (2) BV  
2 Aldgate Union BV  
34 Henriette Street (2) BV  
34 Henriette Street BV  
41 Lothbury BV  
42 Leicester Square (2) BV  
42 Leicester Square BV  
42 St. Andrew's Square BV  
50 West Register Street BV  
67 Lombard Street (2) BV  
67 Lombard Street BV  
78 Fenchurch Street BV  
8 Park Row (2) BV  
8 Park Row BV  
Cascata B.V.  
First Serviced Offices Holdings B.V.  
First Serviced Offices Real Estate Holdings B.V.  
Ifanco Consultancy BV  
Industrious Holdings (Jersey) Limited  
Industrious (Jersey) Guarantee Company Limited  
Industrious MTL Security (Jersey) Limited  
Industrious Warehousing (Jersey) Limited  
MSQ Co-Investment Partnership IV, LP  
MSQ GP, L.L.C.  
MSREF V Galileo B.V.  
MSREF V Pluto B.V.  
MSREF V Saturnus B.V.  
MSREF V Tulip B.V.  
Pinstripe (Jersey) Limited  
MSREF V Green Investments GP LLC  
Garville Limited  
Goodmans Fields I B.V.  
Goodmans Fields II (2) B.V.  
Goodmans Fields II B.V.  
Drapers Gardens (2) B.V.  
Drapers Gardens B.V.  
Edridge Road B.V.  
MSREF V Rooster B.V.  
MSREF V Emerald B.V.  
Redland House B.V.  
St. James's House (2) BV  
St. James's House BV

---

**Adrien BLANC (suite)**

	Gérant	CHIPS HOLDING SARL CHIPS PLAGE SARL FINANCIERE PALMER SARL SNC FONCIERE PALMER SNC PALMER PLAGE SNC PALMER TRANSACTIONS SCI MSEOF Montparnasse
2005	Administrateur	Altarea SUREN S.A.
	Administrateur dans sociétés de droit étranger	Industrious Holdings (Jersey) Limited Industrious (Jersey) Guarantee Company Limited Industrious Warehousing (Jersey) Limited MSQ GP, L.L.C. Pinstripe (Jersey) Limited
	Gérant	CHIPS HOLDING SARL CHIPS NOISY SARL CHIPS PLAGE SARL FINANCIERE PALMER SARL SNC FONCIERE PALMER SNC PALMER NOISY SNC PALMER PLAGE SNC PALMER TRANSACTIONS

**Alfonso MUNK**

2009	Président du conseil d'administration	Compagnie La Lucette
	Administrateur	Foncière 7 Investissement
	Membre du conseil de surveillance	Eurosic FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	Société des Hôtels Réunis MSREF Hotel Danube I SAS MSREF Hotel Danube II SAS
	Directeur Général	SER Société Immobilière de Strasbourg Herrenschmidt Elba Paris I SAS Elba Paris II SAS Elba Roissy SAS Elba Strasbourg I SAS Elba Strasbourg II SAS Société d'Exploitation hôtelière du Palais
	Gérant	Carlton Danube Cannes
	Membre du conseil d'administration dans société espagnole	Grupo Lar
2005 à 2008	Président du conseil d'administration dans société espagnole	Hotelera del Carmen
	Membre du conseil d'administration dans sociétés de droit étranger	Bracor Investimentos Inmobiliarios (Brazil) Abyara Planejamento Inmobiliario (Brazil) RBMS Properties (Brazil) Mixta Africa (Spain/Africa) Grupo Lar (Spain) Lar Sol MS (Spain)

**Jean-Claude HALB**

2009	Administrateur	COFIGEST COFILIT
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
2008	Vice-président	Finances Méditerranée
	Administrateur	COFIGEST COFILIT
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
2007	Vice-président	Finances Méditerranée
	Administrateur	COFIGEST COFILIT
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
2006	Vice-président	Finances Méditerranée
	Administrateur	BICEC COFIGEST COFILIT
2005	Vice-président	Finances Méditerranée
	Administrateur	BICEC COFIGEST COFILIT
	Membre du Conseil de surveillance	Foncière des Régions

**CARDIF Assurance Vie**

2009	Administrateur de SA	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS
	Membre du Conseil de surveillance de SCA	FONCIERE DES MURS FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE
	Administrateur de SICAV	CAMGESTION CONVERTIBLES EUROPE CAMGESTION OBLIGATIONS EUROPE VALTITRES VALTITRES 4 CAMGESTION INDEX EUROPE CAMGESTION OBLIGATIONS INTERNATIONALES VALRETRAITE 1 CAMGESTION ACTIONS DYNAMIQUES
	Gérant de SCI	ASNIERES 1 SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BEAUSEJOUR SCI BNP PARIBAS PIERRE I SCI BNP PARIBAS PIERRE II SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULEVARD MALESHERBES SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULOGNE CENTRE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULOGNE NUNGESSER 104-106 RUE DE CAMBRONNE CARDIMMO COROSA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE COURBEVOIE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DEFENSE ETOILE



CARDIF Assurance Vie (suite)

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

**CARDIF Assurance Vie (suite)**

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

**Nathalie ROBIN,  
représentant permanent de  
CARDIF Assurance Vie**

2009	Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, Administrateur	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA)
	Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE	OPCI AEW IMMOCOMMERCIAL OPCI TECHNICAL TPF2
	Censeur	REPM GERE
2008	Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA) FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Censeur	REPM GERER
2007	Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA)
	Censeur	REPM GERER
2006	Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA)
	Censeur	COMADIM GERER
2005	Censeur	COMADIM

## 1.1.4. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

L'autorisation préalable du Conseil de surveillance, statuant à la majorité des 3/5èmes, 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 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 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. À 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 SOCIÉTÉ

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

Nom	Titre	date de 1 <sup>ère</sup> nomination	expiration du mandat à l'AGO tenue en
FEL Gestion, représentée par Monsieur François de La Rochefoucauld	Gérant commandité	12 juin 2007	2013

### 1.2.1. CURRICULUM VITAE DE MONSIEUR FRANÇOIS DE LA ROCHEFOUCAULD

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

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

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

## 1.2.2. MANDATS EXERCÉS PAR FEL GESTION AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

La société FEL GESTION a été constituée le 13 février 2007.

2009	Gérant commandité	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même Président	GARONOR FRANCE III (SAS)
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même gérant	SNC GARONOR MELUN 7
		SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES
		PERCIER UIS 062 ST QUENTIN FALLAVIER (SCI)
		SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBINY – IPB (SCI)
		SCI MARCEAU POMPONNE
		SCI MARCEAU BETHUNES
		SCI TRINAME
		IMMOPORA (SCI)
		SCI BOLLENE LOGISTIQUE
		FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
2008	Gérant commandité	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même Président	GARONOR FRANCE III (SAS)
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même gérant	SNC GARONOR MELUN 7
		SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES
		PERCIER UIS 062 ST QUENTIN FALLAVIER (SCI)
		SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBINY – IPB (SCI)
		SCI MARCEAU POMPONNE
		SCI MARCEAU BETHUNES
		SCI TRINAME
		IMMOPORA (SCI)
		SCI BOLLENE LOGISTIQUE
		FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
2007	Gérant commandité	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même Président	GARONOR FRANCE III (SAS)
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même Gérant	SNC GARONOR MELUN 7
		SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES
		SCI ILE DE FRANCE
		PERCIER UIS 062 ST QUENTIN FALLAVIER (SCI)
		SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBINY – IPB (SCI)
		SCI MARCEAU POMPONNE
		SCI MARCEAU BETHUNES
		SCI TRINAME
		IMMOPORA (SCI)
		SCI BOLLENE LOGISTIQUE

### 1.2.3. MANDATS EXERCÉS PAR FRANÇOIS DE LA ROCHEFOUCAULD AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

2009	Président	FEL GESTION (SAS)
	Représentant légal de FEL GESTION, gérant commandité	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Gérant	GARONOR FRANCE XI (EURL) GARONOR FRANCE XVI (EURL) GARONOR FRANCE XXVII (EURL)
	Représentant légal de FEL GESTION, gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même président	GARONOR FRANCE III (SAS)
	Représentant légal de FEL GESTION, gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même gérant	SNC GARONOR MELUN 7 SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES PERCIER UIS 062 ST QUENTIN FALLAVIER (SCI) SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBINY – IPB (SCI) SCI MARCEAU POMPONNE SCI MARCEAU BETHUNES SCI TRINAME IMMOPORA (SCI) SCI BOLLENE LOGISTIQUE
2008	Gérant dans sociétés luxembourgeoises	FEL LUX 1 S.à.r.l. FEL Partners Duisberg S.à.r.l. FEL Partners (Duisberg GP) S.à.r.l. FEL Partners SNFH S.à.r.l. FEL Partners Wuppertal S.à.r.l. FEL Partners SN S.à.r.l.
	Gérant dans société allemande	FEL Partners (Duisberg GP) S.à.r.l. & Co Verwaltungs KG
	Président	FEL GESTION (SAS)
2008	Représentant légal de FEL GESTION, gérant commandité	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Gérant	GARONOR FRANCE IV (EURL) GARONOR FRANCE XI (EURL) GARONOR FRANCE XVI (EURL) GARONOR FRANCE XXVII (EURL) SOVIET (EURL)
	Représentant légal de FEL GESTION, gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même président	GARONOR FRANCE III (SAS)
	Représentant légal de FEL GESTION, gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même gérant	SNC GARONOR MELUN 7 SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES PERCIER UIS 062 ST QUENTIN FALLAVIER (SCI) SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBINY – IPB (SCI) SCI MARCEAU POMPONNE SCI MARCEAU BETHUNES SCI TRINAME IMMOPORA (SCI) SCI BOLLENE LOGISTIQUE

2007

Gérant

PROLOGIS MANAGEMENT SERVICES EURL  
 PROLOGIS ARTOILOG  
 PROLOGIS ANGELOIR  
 PROLOGIS SOFINVEST  
 SNC PROLOGIS AULNAY EXTENSION OUEST  
 BRE PROLOGIS FRANCILIENNE SARL  
 BRE PROLOGIS FRANCILIENNE 2 SARL  
 BRE PROLOGIS FRANCILIENNE COMPANS SARL  
 SCI PROLOGIS ORBIUM SARL  
 SCI PROLOGIS D'ORMES  
 SNC PROLOGIS PLESSIS PATE  
 SNC PROLOGIS PLESSIS PATE 2  
 SCI PROLOGIS COPERNIC  
 SCI PROLOGIS LE PARC  
 SCI PROLOGIS CROISEE DES AUTOROUTES  
 LORRAINES  
 SCI PROLOGIS DU CARREFOUR DE L'EUROPE  
 SCI PROLOGIS CREPY PARIS NORD  
 SNC GARONOR LE HAVRE  
 PROLOGIS France SOLAR EURL  
 PROLOGIS CHESNES NORD EURL  
 PROLOGIS FINANCE EURL  
 PROLOGIS FINANCE II EURL  
 PROLOGIS FINANCE III EURL  
 PROLOGIS FRANCE II SARL  
 PROLOGIS FRANCE I EURL  
 PROLOGIS FRANCE II EURL  
 PROLOGIS FRANCE III EURL  
 PROLOGIS FRANCE V EURL  
 PROLOGIS FRANCE VI EURL  
 PROLOGIS FRANCE VII EURL  
 PROLOGIS FRANCE VIII EURL  
 PROLOGIS FRANCE IX EURL  
 PROLOGIS FRANCE X EURL  
 PROLOGIS FRANCE XII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XIII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XIV EURL  
 PROLOGIS FRANCE XV EURL  
 PROLOGIS FRANCE XVII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XVIII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XIX EURL  
 PROLOGIS FRANCE XX EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXI EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXIII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXIV EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXV EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXVI EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXVIII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXIX EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXX EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXXI EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXXII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXXIII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXXIV EURL

---

PROLOGIS FRANCE XXXV EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXVI EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXVII EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXVIII  
PROLOGIS FRANCE XXXIX EURL  
PROLOGIS FRANCE XL EURL  
PROLOGIS FRANCE XLI EURL  
PROLOGIS FRANCE XLII EURL  
PROLOGIS FRANCE XLIII EURL  
PROLOGIS FRANCE XLIV EURL  
PROLOGIS FRANCE XLV EURL  
PROLOGIS FRANCE XLVI EURL  
PROLOGIS FRANCE XLVII EURL  
PROLOGIS FRANCE XLVIII EURL  
PROLOGIS FRANCE XLIX EURL  
PROLOGIS FRANCE L EURL  
PROLOGIS FRANCE LI EURL  
PROLOGIS FRANCE LII EURL  
PROLOGIS FRANCE LIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LIV EURL  
PROLOGIS FRANCE LV EURL  
PROLOGIS FRANCE LVI EURL  
PROLOGIS FRANCE LVII EURL  
PROLOGIS FRANCE LVIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LIX EURL  
PROLOGIS FRANCE LX EURL  
PROLOGIS FRANCE LXI EURL  
PROLOGIS FRANCE LXII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXIV EURL  
PROLOGIS FRANCE LXV EURL  
PROLOGIS FRANCE LXVI EURL  
PROLOGIS FRANCE LXVII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXVIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXIX EURL  
PROLOGIS FRANCE LXX EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXI EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXIV EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXV EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXVI EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXVII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXVIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXIX EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXX EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXXI EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXXII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXXIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXXIV EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXXV EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXXVI EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXXVII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXXVIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXXIX EURL

---



		<p>PROLOGIS FRANCE XC EURL          PROLOGIS FRANCE XCI EURL          PROLOGIS FRANCE XCII EURL          PROLOGIS FRANCE XCIII EURL          PROLOGIS FRANCE XCIV EURL          PROLOGIS FRANCE XCV EURL          PROLOGIS FRANCE XCVI EURL          PROLOGIS FRANCE XCVII EURL          PROLOGIS FRANCE XCVIII EURL          PROLOGIS FRANCE XCIX EURL          PROLOGIS FRANCE C EURL          PROLOGIS FRANCE CI EURL          PROLOGIS FRANCE CII EURL          PROLOGIS FRANCE CIII EURL          PROLOGIS FRANCE CIV EURL</p>
2006	Gérant	<p>PROLOGIS MANAGEMENT SERVICES EURL          PROLOGIS ARTOILOG          PROLOGIS ANGELOIR          PROLOGIS SOFINVEST          SNC PROLOGIS AULNAY EXTENSION OUEST          BRE PROLOGIS FRANCILIENNE SARL          BRE PROLOGIS FRANCILIENNE 2 SARL          BRE PROLOGIS FRANCILIENNE COMPANS SARL          SCI PROLOGIS ORBIUM SARL          SCI PROLOGIS D'ORMES          SNC PROLOGIS PLESSIS PATE          SNC PROLOGIS PLESSIS PATE 2          SCI PROLOGIS COPERNIC          SCI PROLOGIS LE PARC          SCI PROLOGIS CROISEE DES AUTOROUTES          LORRAINES          SCI PROLOGIS DU CARREFOUR DE L'EUROPE          SCI PROLOGIS CREPY PARIS NORD          SNC MELUN 7          SNC GARONOR LE HAVRE          SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES          SCI ILE DE France          PROLOGIS CHESNES NORD EURL          PROLOGIS FRANCE I EURL          PROLOGIS FRANCE II EURL          PROLOGIS FRANCE III EURL          PROLOGIS FRANCE IV EURL          PROLOGIS FRANCE V EURL          PROLOGIS FRANCE VI EURL          PROLOGIS FRANCE VII EURL          PROLOGIS FRANCE VIII EURL          PROLOGIS FRANCE IX EURL          PROLOGIS FRANCE X EURL          PROLOGIS FRANCE XI EURL          PROLOGIS FRANCE XII EURL          PROLOGIS FRANCE XIII EURL          PROLOGIS FRANCE XIV EURL          PROLOGIS FRANCE XV EURL          PROLOGIS FRANCE XVI EURL          PROLOGIS FRANCE XVII EURL</p>

---

PROLOGIS FRANCE XXVIII EURL  
PROLOGIS FRANCE XIX EURL  
PROLOGIS FRANCE XX EURL  
PROLOGIS FRANCE XXI EURL  
PROLOGIS FRANCE XXII EURL  
PROLOGIS FRANCE XXIII EURL  
PROLOGIS FRANCE XXIV EURL  
PROLOGIS FRANCE XXV EURL  
PROLOGIS FRANCE XXVI EURL  
PROLOGIS FRANCE XXVII EURL  
PROLOGIS FRANCE XXVIII EURL  
PROLOGIS FRANCE XXIX EURL  
PROLOGIS FRANCE XXX EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXI EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXII EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXIII EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXIV EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXV EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXVI EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXVII EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXVIII  
PROLOGIS FRANCE XXXIX EURL  
PROLOGIS FRANCE XL EURL  
PROLOGIS FRANCE XLI EURL  
PROLOGIS FRANCE XLII EURL  
PROLOGIS FRANCE XLIII EURL  
PROLOGIS FRANCE XLIV EURL  
PROLOGIS FRANCE XLV EURL  
PROLOGIS FRANCE XLVI EURL  
PROLOGIS FRANCE XLVII EURL  
PROLOGIS FRANCE XLVIII EURL  
PROLOGIS FRANCE XLIX EURL  
PROLOGIS FRANCE L EURL  
PROLOGIS FRANCE LI EURL  
PROLOGIS FRANCE LII EURL  
PROLOGIS FRANCE LIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LIV EURL  
PROLOGIS FRANCE LV EURL  
PROLOGIS FRANCE LVI EURL  
PROLOGIS FRANCE LVII EURL  
PROLOGIS FRANCE LVIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LIX EURL  
PROLOGIS FRANCE LX EURL  
PROLOGIS FRANCE LXI EURL  
PROLOGIS FRANCE LXII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXIV EURL  
PROLOGIS FRANCE LXV EURL  
PROLOGIS FRANCE LXVI EURL  
PROLOGIS FRANCE LXVII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXVIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LXIX EURL  
PROLOGIS FRANCE LXX EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXI EURL  
PROLOGIS FRANCE LXXII EURL

---

2005

PROLOGIS MANAGEMENT SERVICES EURL  
 PROLOGIS ARTOILOG  
 PROLOGIS ANGELOIR  
 PROLOGIS SOFINVEST  
 SNC PROLOGIS AULNAY EXTENSION OUEST  
 BRE PROLOGIS FRANCILIENNE SARL  
 BRE PROLOGIS FRANCILIENNE 2 SARL  
 BRE PROLOGIS FRANCILIENNE COMPANS SARL  
 SCI PROLOGIS ORBIUM SARL  
 SCI PROLOGIS D'ORMES  
 SNC PROLOGIS PLESSIS PATE  
 SNC PROLOGIS PLESSIS PATE 2  
 SCI PROLOGIS COPERNIC  
 SCI PROLOGIS LE PARC  
 SCI PROLOGIS CROISEE DES AUTOROUTES  
 LORRAINES  
 SCI PROLOGIS DU CARREFOUR DE L'EUROPE  
 SCI PROLOGIS CREPY PARIS NORD  
 SNC MELUN 7  
 SNC GARONOR LE HAVRE  
 SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES  
 SCI ILE DE France  
 PROLOGIS CHESNES NORD EURL  
 PROLOGIS FRANCE I EURL  
 PROLOGIS FRANCE II EURL  
 PROLOGIS FRANCE III EURL  
 PROLOGIS FRANCE IV EURL  
 PROLOGIS FRANCE V EURL  
 PROLOGIS FRANCE VI EURL  
 PROLOGIS FRANCE VII EURL  
 PROLOGIS FRANCE VIII EURL  
 PROLOGIS FRANCE IX EURL  
 PROLOGIS FRANCE X EURL  
 PROLOGIS FRANCE XI EURL  
 PROLOGIS FRANCE XII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XIII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XIV EURL  
 PROLOGIS FRANCE XV EURL  
 PROLOGIS FRANCE XVI EURL  
 PROLOGIS FRANCE XVII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XVIII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XIX EURL  
 PROLOGIS FRANCE XX EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXI EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXIII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXIV EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXV EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXVI EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXVII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXVIII EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXIX EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXX EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXXI EURL  
 PROLOGIS FRANCE XXXII EURL

2

---

PROLOGIS FRANCE XXXIII EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXIV EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXV EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXVI EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXVII EURL  
PROLOGIS FRANCE XXXVIII  
PROLOGIS FRANCE XXXIX EURL  
PROLOGIS FRANCE XL EURL  
PROLOGIS FRANCE XLI EURL  
PROLOGIS FRANCE XLII EURL  
PROLOGIS FRANCE XLIII EURL  
PROLOGIS FRANCE XLIV EURL  
PROLOGIS FRANCE XLV EURL  
PROLOGIS FRANCE XLVI EURL  
PROLOGIS FRANCE XLVII EURL  
PROLOGIS FRANCE XLVIII EURL  
PROLOGIS FRANCE XLIX EURL  
PROLOGIS FRANCE L EURL  
PROLOGIS FRANCE LI EURL  
PROLOGIS FRANCE LII EURL  
PROLOGIS FRANCE LIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LIV EURL  
PROLOGIS FRANCE LV EURL  
PROLOGIS FRANCE LVI EURL  
PROLOGIS FRANCE LVII EURL  
PROLOGIS FRANCE LVIII EURL  
PROLOGIS FRANCE LIX EURL  
PROLOGIS FRANCE LX EURL  
PROLOGIS FRANCE LXI EURL  
PROLOGIS FRANCE LXII EURL

---

#### **1.2.4. FONCTIONNEMENT DE LA GÉRANCE**

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

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

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en

fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement, ou de renouveler le gérant sortant.

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

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

### 1.2.5. POUVOIRS DU GÉRANT (ARTICLES 12 À 16 DES STATUTS)

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

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

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

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

### 1.2.6. RÉMUNÉRATION DU GÉRANT (ARTICLE 13 DES STATUTS)

Jusqu'à l'assemblée générale mixte en date du 7 avril 2009, les statuts précisait que : « Le ou les gérants

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.4. FAILLITE, MISE SOUS SÉQUESTRE AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES**

À la connaissance de la Société, aucun des membres actuels des organes de Surveillance ou de direction n'a été associé à une mise sous faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des 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**

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

### **1.6. CONFLITS D'INTÉRÊTS – LIENS FAMILIAUX**

Il n'existe pas de liens de parenté entre les membres composant le Conseil de surveillance de FEL.

En l'état actuel, la Société ne dispose pas d'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

### **1.7. GOUVERNANCE**

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

### **1.8. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES**

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

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

Les jetons de présence versés à chaque membre du Conseil, dans la limite du montant arrêté par l'assemblée générale sont détaillés dans la section I « Rapport de gestion », au chapitre 8 « Bourse, dividende et rémunération de l'organe de direction », au point 8.6 « Rémunération de l'organe de direction », paragraphe 8.6.1 « Rémunérations des mandataires sociaux » du présent document.

## 2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 9 AVRIL 2010 CONFORMÉMENT 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 2009.

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

Le chiffre d'affaire consolidé s'est élevé à 92,4 M€ sur l'exercice 2009 ; il est essentiellement constitué des revenus locatifs. Ceux-ci s'élevèrent à 92,2 M€, soit une baisse de 5,4 % par rapport à l'an passé. A périmètre constant, cette baisse est de 3,5 %.

Le taux d'occupation du portefeuille ressort à 87,7 % au 31 décembre 2009.

La baisse des charges, et plus particulièrement celle des charges d'intérêt, permet à Foncière Europe Logistique d'afficher un résultat net récurrent consolidé de 38,4 M€, soit une baisse limitée à 5 %.

Par action, le résultat net récurrent consolidé de Foncière Europe Logistique baisse de manière plus significative (- 17,8 %) et s'élève à 0,37 €, contre 0,45 € à fin 2008, conséquence de l'augmentation de capital effectuée en juin 2009.

Dans un environnement économique difficile où la location en logistique a perdu du terrain en 2009, la Société a privilégié la sécurisation des revenus locatifs au travers d'une forte augmentation de la durée des baux.

Foncière Europe Logistique a ainsi signé des baux portant sur près de 558 000 m<sup>2</sup> de surfaces dont 381 000 m<sup>2</sup> de renouvellements et 177 000 m<sup>2</sup> de nouvelles signatures. Sur le secteur Logistique, ces signatures représentent 43 % du patrimoine en France et témoignent de la volonté de la société d'offrir une visibilité importante sur ses résultats futurs.

La durée moyenne restant à courir des baux du portefeuille Logistique est de 3,5 ans, contre 2,7 fin 2008.

Compte tenu du contexte général de marché et de la volonté de la société d'abaisser son endettement à un niveau inférieur à 60 % de la valeur de ses actifs, Foncière Europe Logistique ne distribuera pas de dividende au titre de l'exercice 2009.

#### Avis

Le Conseil de surveillance n'a pas d'observations particulières à formuler sur le rapport de gestion du Gérant et les résultats 2009 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

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

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

Le Conseil de Surveillance

# 3. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

Conformément à l'article L 226-10-1 du Code de commerce, le Président du Conseil de surveillance rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- des limitations des pouvoirs de la gérance,
- des principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux,
- des modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale,
- de la publication des informations prévues à l'article L225-100-3 du Code de commerce,
- des procédures de Contrôle interne mises en place par la Société.

## 3.1. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

Le Code AFEP-MEDEF peut être consulté sur le site suivant : [http://www.code-afep\\_medef.com](http://www.code-afep_medef.com).

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

Le règlement intérieur a été adopté lors de la séance du Conseil de surveillance du 19 février 2008 et, depuis, a été mis à jour conformément aux évolutions au sein de la gouvernance de la Société ; la dernière mise à jour datant du 18 novembre 2009.

### 3.1.1. LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les missions du Conseil de surveillance sont définies dans les statuts et dans le point « **3.1.3 Limitation des pouvoirs de la Gérance** » ci-après.

D'une manière générale, le Conseil de surveillance a pour mission d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la Société tel qu'il est prévu par la loi. Dans ce cadre, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, et demande les informations qu'il juge nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Il établit également un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société et un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital proposée aux actionnaires.

Le Conseil peut également, dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le Gérant à donner des garanties au nom de la Société.

Enfin, la nomination de tout nouveau gérant est soumise à l'accord du Conseil de surveillance.

#### 3.1.1.1. Composition du Conseil

La Société s'est transformée de société anonyme à conseil d'administration en société en commandite par actions lors de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 12 juin 2007.

Les membres du Conseil ont été nommés pour trois ans.



Outre les changements intervenus en 2007 et 2008 dans la composition du Conseil, au cours de l'exercice 2009, sont intervenues les modifications suivantes concernant les membres du Conseil :

- Par courrier du 5 février 2009, la société Foncière des Régions a informé la Société qu'elle serait désormais représentée au Conseil de surveillance par Monsieur Marc Henrion en remplacement de Monsieur Oliver Esteve.

- Lors de sa séance du 18 novembre 2009, le Conseil a constaté que Monsieur Cédric Guilleminot démissionnait de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance et a décidé de coopter, en remplacement, Monsieur Alfonso Munk, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Le Conseil de surveillance est ainsi composé au 31 décembre 2009 des 10 membres suivants :

NOM ET PRÉNOM ou DENOMINATION SOCIALE	FONCTION EXERCÉE DANS LA SOCIÉTÉ	Date de 1 <sup>ère</sup> nomination ou cooptation ou renouvellement	Expiration du Mandat à l'AGO tenue en	Représentant permanent
M. Yan Perchet	Président du Conseil	14.04.2008(N)	2011	
M. Christophe Kullmann	Membre du Conseil	12.06.2007(N)	2010	
M. Charles Ruggieri	Membre du Conseil	12.06.2007(N)	2010	
Foncière des Régions	Membre du Conseil	12.06.2007(N)	2010	Marc Henrion
M. François Trausch	Membre du Conseil	24.07.2007(N)	2010	
M. Philippe-Pierre Dornier	Membre du Conseil	24.07.2007(N)	2010	
M. Adrien Blanc	Membre du Conseil	19.02.2008(C)	2010	
M. Alfonso Munk	Membre du Conseil	18.11.2009(C)	2010	
M. Jean-Claude Halb	Membre du Conseil	20.11.2007(N)	2010	
CARDIF Assurance Vie	Membre du Conseil	14.04.2008(N)	2011	Nathalie Robin

\* Les autres fonctions exercés par les membres du conseil de surveillance susmentionnés au titre de l'exercice los le 31 décembre 2009, sont indiqués dans la section I « Rapport de gestion », chapitre 8 « Bourse, dividende et rémunération de l'organe de direction », point 8.6 « Rémunération de l'organe de direction », paragraphe 8.6.2 « Mandats et fonctions des mandataires sociaux ».

### 3.1.1.2. Situation des membres du Conseil

La société se réfère à la définition générale de l'indépendance figurant dans le code AFEP-MEDEF :

« Un administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par administrateur indépendant il faut entendre, non pas seulement administrateur non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonction de direction de la société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci. »

et met en œuvre les critères suivants visés par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, à savoir :

- 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 5 ans) détient un mandat d'administrateur ;

- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement :
  - significatif de la société ou 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 5 années précédentes ;
- Ne pas être membre du conseil de l'entreprise depuis plus de 12 ans ;
- Ne pas être un actionnaire qui exerce le contrôle de la société ou de sa société mère. Au-delà d'une détention de 10 % en capital et droits de vote, le conseil doit examiner l'indépendance au regard de la composition du capital et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Lors de sa séance du 10 février 2010 le Conseil de Surveillance a cependant entendu substituer au critère AFEP-MEDEF suivant :

*« 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. »*

L'analyse retenue dans l'annexe II de la recommandation de la Commission des Communautés Européennes du 15 février 2005 concernant le profil des administrateurs non exécutifs et des membres du conseil de surveillance, laquelle précise :

*« qu'afin d'être qualifié d'indépendant, l'administrateur non exécutif ou le membre du conseil de surveillance ne devrait pas être administrateur exécutif ou membre du directoire de la société ou d'une société liée ni avoir occupé une telle fonction au cours des cinq dernières années. »*

Laquelle recommandation est également reprise par l'Association française de la Gestion en précisant que :

*« pour être libre d'intérêts, l'administrateur ou le membre du conseil de surveillance ne doit pas se trouver en situation de conflit d'intérêt, et ne doit pas en particulier être salarié, mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe, ni l'avoir été dans les cinq dernières années. »*

Le Conseil de surveillance a considéré dans sa séance en date du 10 février 2010, que les membres du Conseil suivants répondaient aux critères d'indépendance définis ci-dessus :

- Philippe-Pierre Dornier,
- Jean-Claude Halb,
- Nathalie Robin.

Les autres mandats et fonctions exercées par les membres du Conseil de surveillance sont précisés dans le rapport de gestion et le document de référence de la Société.

### 3.1.1.3. Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil de surveillance s'est réuni 4 fois, les 20 février, 7 avril, 7 juillet et 18 novembre 2009. Lors de chaque réunion, il est présenté un rapport sur l'activité de la Société et du Groupe et les sujets spécifiques sont ensuite traités.

Le taux de présence des membres aux réunions du Conseil de surveillance a été en 2009 de 85 %.

### 3.1.1.4. 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.

### 3.1.1.5. Information des membres du Conseil de surveillance

Les documents, dossiers techniques et informations utiles se rapportant à l'ordre du jour et nécessaires à la mission des membres du Conseil de surveillance leur ont été communiqués quelques jours avant la tenue des réunions.

### 3.1.1.6 Tenue des réunions

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

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

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

Par ailleurs, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Au titre de l'exercice 2009, un membre du Conseil de surveillance a participé à la séance du 20 février, par des moyens de télécommunication, sans dysfonctionnement.

Lors de chaque réunion, le Président présente un rapport sur l'activité de la Société et du Groupe et les sujets spécifiques sont ensuite traités.

### 3.1.1.7. Réunions et thèmes abordés par le Conseil de surveillance en 2009

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

#### Séance du 20 février 2009

Présentation des faits marquants 2008 et de la stratégie, ainsi que du rapport d'activité, examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2008 et du communiqué financier, examen et approbation de la constitution de suretés complémentaires à constituer sur les actifs d'un portefeuille, compte-rendu des travaux du comité d'audit, proposition des projets de résolution et convocation de l'assemblée générale mixte le 7 avril 2009, présentation du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF adopté par la Société, présentation et adoption du nouveau schéma de fonctionnement intra-groupe, approbation du rapport du président du Conseil de surveillance sur le Gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

#### Séance du 7 avril 2009

Présentation de la stratégie 2009 pour la Société et du calendrier d'une opération d'augmentation du capital de la Société, présentation du rapport d'activité sur le patrimoine de Foncière Europe Logistique, autorisation de la signature d'une convention intra-groupe.

#### Séance du 15 juillet 2009

Présentation des faits marquants pour le premier semestre 2009, résultat de l'augmentation de capital de 51 M€ réalisé en juin, examen des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2009 et présentation du communiqué financier, compte-rendu du comité d'audit, présentation du rapport d'activité sur le patrimoine de Foncière Europe Logistique, approbation par le Conseil de simplification de la structure juridique du Groupe FEL.

#### Séance du 18 novembre 2009

Cooptation de Monsieur Alfonso Munk en tant que membre du Conseil de surveillance et de membre du comité d'investissement en remplacement de Monsieur Cédric Guilleminot, présentation des faits marquants 2009, étude du budget 2009 et 2010, présentation du rapport d'activité.

### 3.1.1.8. 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.

## 3.1.2. LES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Le Conseil de surveillance dans sa séance du 19 février 2008 a décidé la mise en place de deux comités spécialisés : un comité d'audit et des comptes et un comité d'investissement, pour procéder à une analyse préalable et approfondie des dossiers qui lui sont présentés et l'aider dans ses prises de décisions.

Les règles de fonctionnement et de responsabilité des Comités sont fixées par le Règlement Intérieur du Conseil de surveillance.

### 3.1.2.1. Le Comité d'Audit et des Comptes

#### 3.1.2.1.1. Composition du Comité d'Audit et des Comptes au 31 décembre 2009

Ce Comité est composé de trois membres :

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

#### 3.1.2.1.2. Mission du Comité d'Audit et des Comptes

Le Comité d'Audit est chargé :

- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe ;
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés préparés par la gérance, avant leur présentation au Conseil ;
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'Audit Interne ;
- d'examiner les conventions de prestations de service conclues entre la Société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la Société ;
- d'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux Comptes de la société ;

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

#### **3.1.2.1.3. Fréquence des Réunions**

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an pour examiner les projets de comptes sociaux et consolidés ainsi que les travaux de l'audit interne. Le Comité s'est réuni à deux reprises en 2009.

Le taux de présence des membres du comité aux réunions, au cours de l'année 2009, a été de 100 %.

#### **Séance du 17 février 2009**

Examen des événements de l'exercice 2008, synthèse sur les expertises immobilières, examen des projets de comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008, présentation des conventions intra-groupe, présentation des travaux menés par le service de l'audit et du contrôle interne.

#### **Séance du 7 juillet 2009**

Examen des événements significatif du premier semestre 2009, point sur les expertises immobilières semestrielles, examen des comptes au 30 juin 2009, présentation des travaux de l'audit et du contrôle interne sur la période, point sur les indicateurs.

### **3.1.2.2. Le Comité d'Investissement**

Le Comité d'Investissement a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil en matière d'investissement et soumet au Conseil ses avis, propositions et recommandations.

#### **3.1.2.2.1. Composition du Comité d'Investissement au 31 décembre 2009**

Ce Comité est composé de cinq membres :

- Monsieur Christophe Kullmann, Président du comité
- Monsieur Olivier Estève,
- Madame Marielle Prioult Seegmuller,
- Monsieur Alfonso Munk,
- Madame Nathalie Robin.

#### **3.1.2.2.2. Mission du Comité d'Investissement**

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

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

#### **3.1.2.2.3. Fréquence des réunions**

Le Comité d'Investissement se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil de surveillance. Les dates des Comités sont arrêtées en fonction des opérations de développement. Le Comité n'a pas tenu de réunion au cours de l'exercice 2009.

### **3.1.3. LIMITATION DES POUVOIRS DE LA GÉRANCE**

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 :

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

### **3.1.4. PRINCIPES DE DÉTERMINATION DE LA RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX**

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

La société ayant adhéré formellement aux recommandations AFEP-MEDEF d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, la fixation de ces rémunérations prend en compte les principes retenus dans ces recommandations.

S'agissant des jetons de présence qui représentent la seule rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance pour leur participation aux réunions du Conseil et des Comités spécialisés, leur fixation se décompose en une somme fixe annuelle et une somme variable qui tient compte de la participation effective de chaque membre, ces montants étant majorés pour tenir compte de la participation éventuelle aux Comités spécialisés.

Le détail des jetons de présence figure dans le Rapport de Gestion.

Les jetons de présence alloués en 2009 aux membres du Conseil de surveillance pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités spécialisés se sont élevés en moyenne à environ 3 230 € par membre.

### 3.1.5. MODALITÉS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLÉES

Ces modalités sont décrites aux articles 21 à 23 des statuts de la société qui sont repris in extenso dans le document de référence.

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

### 3.1.6. PUBLICATION DES INFORMATIONS PRÉVUES À L'ARTICLE L 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière Europe Logistique sont présentés dans le Rapport de Gestion de la Société.

## 3.2. LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

La société Foncière Europe Logistique, présente en Allemagne et en France sur les marchés immobiliers de plateformes logistiques et de locaux d'activités, est exposée à différentes natures de risques, qu'ils soient

purement exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation, solvabilité des locataires,...) ou endogènes (organisation, système d'information, circuits de décisions, gestion des actifs, maîtrise des opérations de développement,...) qui peuvent se manifester de façon plus ou moins fréquente, importante, et prévisible.

Foncière Europe Logistique est une société en commandite par actions. La Direction de la société est assurée par le gérant commandité FEL Gestion, qui est filiale à 100 % de Foncière des Régions. En vertu de diverses conventions, Foncière Europe Logistique a bénéficié en 2009 de différentes prestations de la part de Foncière des Régions telles que : gestion administrative et locative, juridique, financière, audit interne.

À ce titre, la société Foncière Europe Logistique bénéficie, en France et en Allemagne, du dispositif de contrôle interne du Groupe Foncière des Régions, qui traite non seulement de la qualité de l'information comptable et financière, mais également des aspects opérationnels, ce qui en fait un outil de management qui renforce la fiabilité des données et contribue à l'efficacité des équipes.

La structuration de ce dispositif de contrôle interne s'est poursuivie au cours de l'exercice 2009, notamment avec l'actualisation de la cartographie des risques et la préparation en cours de 8 plans d'actions subséquents, avec la révision de procédures et avec le renforcement de l'équipe comptable et financière de Foncière Europe Logistique.

### 3.2.1. PÉRIMÈTRE SOUS REVUE ET RÉFÉRENTIEL

#### 3.2.1.1. Périmètre sous revue

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

En Allemagne, l'importance des actifs détenus conduit naturellement Foncière Europe Logistique à s'assurer que le dispositif de contrôle interne mis en œuvre par son prestataire Immeo-Wohnen Services, et appliqué aux structures propriétaires allemandes ainsi qu'aux actifs, est bien conforme à ses attentes.

### 3.2.1.2. Référentiel

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

### 3.2.1.3. Le dispositif de contrôle interne

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

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

L'adaptation permanente du dispositif de Contrôle Interne à l'évolution des facteurs de risques s'est poursuivie en 2009 via :

- l'actualisation de la cartographie et les plans d'actions souhaités par les Directions de Foncière Europe Logistique et de Foncière des Régions,
- la mise en œuvre de questionnaires d'auto-évaluation sur les principales fonctions transverses,
- les missions d'audit internes et l'application des recommandations qui en découlent,
- l'actualisation des procédures.

## 3.2.2. LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

### 3.2.2.1. En France

#### 3.2.2.1.1. Le Conseil de Surveillance :

Son Président est, selon l'article L.225-68 du Code de Commerce, le responsable qui doit « rendre compte des procédures mises en place par la société ». Le présent rapport répond à cette obligation, et, conformément à la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, il a été approuvé par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 10 février 2010.

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

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

Le Comité d'Audit et des Comptes, en tant que Comité spécialisé du Conseil de Surveillance, veille à la conformité aux lois et à l'éthique et s'assure de :

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

Ce Comité spécialisé étudie le rapport d'activité de l'Audit Interne, et rapporte régulièrement au Conseil de Surveillance. Il est présidé par un administrateur indépendant de la société.

#### 3.2.2.1.2. Le Gérant Commandité :

Le Gérant Commandité est la société FEL Gestion SAS. Son Président définit et met en place l'organisation qu'il estime être la plus efficiente pour réaliser ses objectifs, et il s'assure que le dispositif de contrôle interne est adapté aux missions qui lui sont confiées.

Il peut solliciter la programmation de missions auprès de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions.

#### 3.2.2.1.3. Le Comité de Direction de Foncière Europe Logistique :

Le Représentant du Gérant réunit chaque semaine son équipe de Direction, composée du Secrétaire Général, en charge de la Direction Administrative et Financière, et des trois Directeurs en charge de l'Asset Management et des Arbitrages. Au cours de cette réunion sont examinés les résultats, les écarts sur objectifs et les projets de développement pour les locaux d'activités, la logistique, et Garonor.

Un Asset-Manager est plus particulièrement chargé des actifs situés en Allemagne.

### 3.2.2.1.4. Autres réunions de Direction Générale :

Le Président du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique participe au Comité de Direction de Foncière des Régions afin de partager réflexions et informations avec les Dirigeants de Foncière des Régions et de ses autres filiales.

### 3.2.2.1.5. La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions :

Cette Direction veille à l'efficacité du dispositif de Contrôle Interne de la société et de l'ensemble de ses filiales, tant en France qu'en Allemagne.

Elle est composée d'un Directeur, et d'un auditeur.

Ses actions sont encadrées par une Charte d'Audit Interne qui rappelle les fondements du Contrôle Interne, et définit la mission de l'Audit Interne en termes d'évaluation, de maîtrise des risques, d'étendue et de limite de ses responsabilités, ainsi que les conditions de ses interventions.

Dans l'exercice de ses missions l'Audit Interne est naturellement promoteur du Contrôle Interne et contribue ainsi à son efficacité :

- Il étudie les processus sensibles, et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements suivant les demandes de la Direction de Foncière Europe Logistique.
- Il donne un point de vue indépendant sur le contrôle interne car il n'est pas directement impliqué dans les activités opérationnelles.
- Il formule à la société Foncière Europe Logistique, à ses Dirigeants et à son personnel, des préconisations.
- Il effectue des missions de contrôle, de régularité, de conformité, de performance et de management.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne :

- Anime une réunion mensuelle d'Audit et de Contrôle Interne à laquelle participe le Président du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique. Au cours de cette réunion sont notamment validées les recommandations issues des audits.

- Suit la mise en œuvre des recommandations émises par les auditeurs et en rend compte régulièrement à la Direction de Foncière Europe Logistique et de Foncière des Régions.

- Travaille avec la Direction et les équipes de Foncière Europe Logistique, avec les Commissaires aux Comptes de Foncière Europe Logistique et de Foncière des Régions, mais aussi les Directions et les Commissaires aux Comptes d'Immeo Wohnen en Allemagne.

- Participe, en France, au processus de validation des procédures qui sont validées par un comité ad-hoc.

- Suit les plans d'actualisation des procédures en France et en Allemagne, et s'assure de la cohérence de l'harmonisation des procédures au sein, et entre ces deux pays.

- Rapporte semestriellement au Comité d'Audit et des Comptes de Foncière Europe Logistique.

- S'assure que le dispositif de contrôle interne en place répond bien aux attentes de la Direction et qu'il est performant et adapté à ses activités.

- Veille à la cohérence des dispositifs de contrôle interne mis en place en France et en Allemagne.

- Participe aux deux réunions mensuelles qui présentent successivement les activités puis les résultats de Foncière Europe Logistique.

### 3.2.2.1.6. Les collaborateurs :

Les collaborateurs de Foncière Europe Logistique ont un rôle de veille et de proposition concernant l'actualisation du dispositif de contrôle interne et des processus applicables à ses activités.

### 3.2.2.1.7. Les Correspondants de contrôle interne :

Foncière Europe Logistique dispose à temps plein d'un correspondant de Contrôle Interne chargé de perfectionner le dispositif de Contrôle Interne pour les activités propres à Foncière Europe Logistique, en cohérence avec les travaux effectués par Foncière des Régions.

Au nombre de 14 en France et 7 en Allemagne, ils sont les relais de la Direction Audit et Contrôle Interne au sein de Foncière Europe Logistique et de Foncière des Régions, leur rôle est de :

- Diffuser une culture de contrôle interne au sein de leur Direction en faisant connaître les procédures et en incitant à leur application.

- Etre force de proposition en matière d'organisation et de formalisation de processus.
- Proposer au Comité de Validation des Procédures la rédaction et l'actualisation de textes rédigés avec les opérationnels.
- Etre des « relais » entre les opérationnels et le management, en faisant appliquer les recommandations des audits internes et externes et des questionnaires d'auto-évaluation.
- Procéder à des tests de conformité sur les processus « cœur de métier » de leur Direction et sur les procédures permettant d'atteindre les objectifs annuels et pluriannuels du business plan.

### 3.2.2.2. En Allemagne :

Pour les actifs détenus en Allemagne, Foncière Europe Logistique a signé, via ses filiales allemandes, une convention d'administration de bien et d'Asset management avec Immeo Wohnen Services, qui est une filiale de Foncière des Régions via Foncière Développement Logements.

Les filiales étrangères de Foncière des Régions ont des organisations et des dispositifs de contrôle interne qui leur sont propres. Cependant, en tant que filiales, elles sont également soumises aux règles de gouvernance de leur maison mère.

Au sein des filiales allemandes, le responsable de l'Audit et du Contrôle Interne qui est rattaché localement au Directeur Financier, coordonne la formalisation des procédures et veille à la qualité du dispositif de Contrôle Interne qu'il pilote.

Ce responsable est assisté par un réseau de sept correspondants de Contrôle Interne.

La Direction Audit et Contrôle Interne de Foncière des Régions organise régulièrement des réunions de coordination avec l'équipe allemande qui agit localement selon un plan d'action annuel de Contrôle Interne établi pour l'Allemagne et validé par le Comité de Direction d'Immeo Wohnen.

### 3.2.3. L'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

Dans les pays dans lesquels Foncière Europe Logistique est implantée (France, Allemagne, Luxembourg), une charte d'éthique est diffusée à tous les collaborateurs.

Elle rappelle le projet, la mission et l'éthique de la société. Elle précise les principales règles à observer, notamment en ce qui concerne la confidentialité, les pratiques commerciales, les transactions sur titres, les conflits d'intérêts. En complément, en Allemagne, une charte d'éthique locale, adaptée au contexte juridique du pays, est opérationnelle.

En application de ces principes, les composantes du dispositif de Contrôle Interne sont adaptées aux spécificités des pays et des métiers, et contribuent à la qualité de l'information financière et comptable.

### 3.2.3.1. Une définition claire des responsabilités et des pouvoirs.

#### 3.2.3.1.1. Rôle des organes de gouvernance

Les règles de corporate gouvernance décrites dans la première partie de ce rapport fixent les règles de fonctionnement.

Les procédures qui explicitent et définissent les modalités d'organisation, de préparation et de tenue des comités de la gouvernance de Foncière Europe Logistique sont toutes formalisées et actualisées.

En vue du contrôle de l'information financière et comptable, la Direction de la Société présente semestriellement au Comité d'Audit et des Comptes un projet d'arrêté comptable consolidé.

Les comptes arrêtés sont ensuite transmis au Conseil de Surveillance pour qu'il puisse exercer son contrôle.

#### 3.2.3.1.2. Délégations – Autorisations

Les pouvoirs et subdélégations de pouvoirs, au sein de Foncière Europe Logistique, sont définis par montant et par nature de décisions.

La sécurisation est assurée par :

1. La mise à jour des habilitations.
2. Les limites de décaissements, ainsi que l'obligation éventuelle de doubles signatures, selon les montants, qui sont définis par personne physique.
3. La sécurisation informatique des profils par mots de passe modifiés régulièrement.
4. La séparation de l'ordonnancement et du décaissement des factures de fournisseurs.



Ces délégations et subdélégations de pouvoirs accordées par la Direction de la Société font l'objet d'actualisations en fonction de l'évolution des périmètres gérés et de l'évolution des organigrammes.

### 3.2.3.1.3. Contrôle de l'adéquation des compétences

Les objectifs, les performances, et les besoins de formation de chaque collaborateur de Foncière Europe Logistique (et de Foncière des Régions pour les prestations qu'elle fournit) sont étudiés lors des Entretiens Annuels d'Evaluation et de Développement entre le collaborateur et son manager.

En complément de ces entretiens annuels, les capacités et les perspectives d'évolution de chaque collaborateur sont analysées par différents managers avec une vision transverse et à plus long terme dans le cadre de groupes de travail dénommés « People Reviews ».

### 3.2.3.2. Organisation et structuration

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

Foncière Europe Logistique dispose de ses propres équipes d'Asset Management et d'une Direction Technique, ainsi que d'une équipe Comptabilité et Finance.

#### 3.2.3.2.1. Structuration des activités à l'étranger

Les activités à l'étranger de Foncière Europe Logistique sont structurées comme suit :

- Des liens opérationnels entre les services français et allemands.
- Un suivi des activités par les équipes de Foncière Europe Logistique avec un Asset Manager dédié aux actifs allemands.
- Des réunions mensuelles et des reportings homogènes avec les formats attendus en France.
- Des interventions de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne qui supervise les activités d'audit et de contrôle interne en Allemagne, en coordination avec la Direction de Foncière Europe Logistique.

#### 3.2.3.2.2. Structuration de services transverses

Foncière Europe Logistique bénéficie des prestations fournies par deux sociétés spécialisées créées par Foncière des Régions :

- Pour la gestion locative et technique des immeubles : GFR Property, filiale à 100 % de Foncière des Régions.
- Pour l'étude et l'assistance aux opérations de développement immobilier : FDR Développement, filiale à 100 % de Foncière des Régions.

#### 3.2.3.2.3. Les procédures

##### Actualisation des procédures :

Un Comité de Validation des Procédures et des demandes d'avenants a été créé. Une dizaine de projets de procédures dans les domaines de Direction Financière, Direction des Ressources Humaines, Administration Générale, Direction des systèmes d'information, sont en cours de validation. Ils compléteront et actualiseront le dispositif de la centaine de procédures actuellement en vigueur.

En 2010, le projet FEDER d'évolution des systèmes d'information, ainsi que l'autonomie renforcée de Foncière Europe Logistique, conduiront à actualiser un nombre important de procédures.

En Allemagne, l'ensemble des procédures a été actualisé au cours de l'exercice 2009.

##### Outils de communication et de consultation des procédures :

En France et en Allemagne, l'ensemble du personnel dispose de « portails intranet » qui comprennent notamment l'ensemble des procédures validées et actualisées.

#### 3.2.3.2.4. Actualisation et surveillance permanente du dispositif de contrôle interne

La surveillance permanente du dispositif de Contrôle Interne permet de coordonner et sensibiliser au Contrôle Interne les équipes de Foncière Europe Logistique et de Foncière des Régions, qui sont réparties sur deux pays, et différents sites.

Cette surveillance du dispositif du Contrôle Interne s'exerce en France et en Allemagne.

Les dispositifs de contrôle interne peuvent être actualisés à tout moment, notamment par des suggestions provenant directement des opérationnels, sous la coordination de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

Les manques et/ou défaillances constatés donnent lieu à la mise en place d'actions correctives.

### **3.2.3.3. Pertinence et fiabilité des informations comptables et financières**

La pertinence et la fiabilité des informations comptables et financières sont assurées par le dispositif de contrôle interne et par les processus appliqués au sein de chacune des filiales, quelque soit le pays, tant en amont des services comptables que lors de la production des états financiers.

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction Comptable de Foncière des Régions a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et défini des instructions spécifiques à destination de ses filiales étrangères.

#### **3.2.3.3.1. Processus de reporting**

Au sein de Foncière Europe Logistique, les activités, les résultats, les écarts entre le « réalisé » et les prévisions du Contrôle de Gestion, les indicateurs et les tableaux de bord sont examinés chaque mois en réunion.

Les différents services de Foncière Europe Logistique se réunissent par ailleurs mensuellement avec les Directions des services transverses de Foncière des Régions : Property, Contrôle de Gestion, Comptabilité, Juridique, Financement.

L'Audit Interne participe à ces réunions mensuelles.

En complément de ces réunions, différents rapports sont élaborés par le prestataire pour les actifs détenus en Allemagne, apportant ainsi une information régulière, formalisée et homogène aux responsables de Foncière Europe Logistique.

#### **3.2.3.3.2. Processus concourant à l'élaboration des informations comptables et financières**

La fiabilité des informations comptables et financières repose en grande partie sur l'application des processus et le respect des procédures générant les flux initiés en amont des services comptables.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Foncière Europe Logistique d'être moins centré sur les travaux de production des états financiers, et de se consacrer davantage :

- à la validation des budgets opérationnels et financiers,
- aux contrôles de cohérence des informations financières concernant les activités à l'étranger,
- aux provisions pour risques et charges,
- à l'enregistrement des actifs et passif à leur juste valeur,
- aux traitements des opérations de cessions et acquisitions,
- au contrôle des opérations effectuées dans le cadre des conventions internes.

Ces contrôles sont réalisés par les équipes comptables et financière dont Foncière Europe Logistique a été dotée en 2009.

#### **3.2.3.3.3. Processus de production comptable et financière**

Les comptes consolidés de Foncière Europe Logistique sont établis par les équipes comptables de Foncière Europe Logistique.

Tant en France qu'en Allemagne, la qualité du processus de production des états financiers provient :

- de la formalisation des procédures comptables adaptées aux travaux récurrents, à la clôture et à la consolidation des comptes,
- des automatismes permettant de mieux cerner la « coupure » des postes du compte de résultat,
- de la rédaction d'un manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation,
- de la validation et l'actualisation des schémas comptables,
- de 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,
- des revues analytiques permettant de valider, avec les opérationnels, les variations des principaux postes du bilan,
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges par la Direction Juridique et Fiscale de Foncière des Régions.

Le processus de constitution des liasses de consolidation a été structuré afin d'optimiser l'utilisation des travaux réalisés par le Contrôle de Gestion et de profiter au maximum des qualités structurantes du logiciel SAP utilisé par Immeo-Wohnen Services, tant pour sa gestion administrative qu'opérationnelle.

#### 3.2.3.3.4. Processus de Communication des informations financières et comptables

L'information financière et comptable de Foncière Europe Logistique est mise en forme par son Secrétaire Général.

Le Gérant Commandité arrête les comptes et les transmet pour contrôle au Conseil de Surveillance, accompagnés du rapport du Président du Comité d'Audit. La présentation des comptes est alors faite par la Direction de Foncière Europe Logistique.

Les actionnaires sont ensuite appelés à approuver les résolutions en Assemblée Générale annuelle, et notamment celles portant sur les comptes de l'exercice.

### 3.2.4. L'ANALYSE ET LA MAÎTRISE DES RISQUES

#### 3.2.4.1. Principe général d'identification, d'analyse, et de maîtrise des risques

Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les opérations les plus complexes, et/ou comprenant les risques les plus élevés, sont placées sous le contrôle de Comités ou de procédures spécifiques, notamment :

- Les décisions d'acquisitions et de cessions.
- La gestion de la trésorerie et des financements à moyen et long terme.
- La validation des plans à moyen terme et le contrôle budgétaire.
- Le plan d'investissement et de grosses réparations sur actifs.

Les autres risques identifiés et maîtrisables sont encadrés par des procédures tant en France qu'en Allemagne.

#### 3.2.4.2. Surveillance des risques et des procédures de gestion des risques

##### 3.2.4.2.1. Analyse de risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels sont amplement détaillés au chapitre « Gestion des risques », partie I. 10. du Document de Référence.

#### 3.2.4.2.2. Activités de contrôle : Audits et Auto-évaluation

Les activités de contrôle, assurées par les Directions de l'Audit et du Contrôle Interne, en France et en Allemagne, sont conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise.

Différentes missions d'audit interne sont conduites en France par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne ; certaines dans le cadre du plan d'audit annuel, d'autres dans le cadre de demandes ponctuelles de la Direction de Foncière Europe Logistique ou de celle de Foncière des Régions.

Un suivi formalisé des recommandations émanant des travaux de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne est en place en France et en Allemagne et fait l'objet d'un suivi régulier.

En complément, depuis 2008, des questionnaires d'auto-évaluation, développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, ont été déployés, en particulier, au sein des Directions de Foncière des Régions qui assurent pour Foncière Europe Logistique des prestations transverses, telles que la Direction des Systèmes d'Information, la Gestion Locative, la Direction des Ressources Humaines, la Direction des Financements et la Trésorerie.

Ces questionnaires, conçus en tant qu'outils par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, ont participé à la diffusion d'une culture de Contrôle Interne au sein des équipes ; ils ont facilité la réflexion, la communication, et la mise en œuvre du dispositif de contrôle interne dans les différentes Directions. Ils ont principalement eu pour effet de permettre d'identifier, à côté des contrôles d'ores et déjà opérationnels, ceux restant à définir et à positionner.

De tels audits (et le suivi des recommandations en émanant) et de tels questionnaires seront déployés progressivement sur les filiales allemandes.

## 4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L.226-10-1 du code du commerce sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la société Foncière Europe Logistique

#### Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière Europe Logistique et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de cet article au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité

des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et des gestion des risques 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 et des gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

#### Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

*Fait à Paris et Courbevoie, le 25 mars 2010*

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**  
**Odile Coulaud**  
**Denis Grison**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**  
**Sophie Duval**

## 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
<b>Titulaires</b>	<b>Mazars</b> Tour Exaltis – 61 rue Henry Regnault 92400 Courbevoie	24 juillet 2007	31 décembre 2012
	<b>Conseil Audit &amp; Synthèse</b> 5 rue Alfred de Vigny 75008 Paris	7 avril 2009	31 décembre 2014
<b>Suppléants</b>	<b>Monsieur Cyrille Brouard</b> 61 rue Henry Regnault 92400 Courbevoie	24 juillet 2007	31 décembre 2012
	<b>Conseil Expertise Commissariat</b> 40 avenue Hoche, 75008 Paris	7 avril 2009	31 décembre 2014

Les mandats de Monsieur Philippe Dandon et de la société Equinoxe sont venus à échéance en 2009 avec l'assemblée d'approbation des comptes de l'exercice 2008 et ne se sont pas représentés.

L'assemblée générale du 7 avril 2009 a nommé la société Conseil Audit et Synthèse en qualité de commissaire aux comptes titulaire et la société Conseil Expertise Commissariat en qualité de commissaire aux comptes suppléant.

Le 31 juillet 2009, en application de l'article L 822-14 du Code de commerce sur la durée d'exercice des fonctions de commissaire aux comptes de sociétés cotées, Monsieur Philippe Kalvarisky a démissionné de son mandat de commissaire aux comptes titulaire.

Madame Françoise Callier, commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Philippe Kalvarisky, devenant ainsi titulaire, a indiqué ne pas être en mesure d'assurer ce mandat et a démissionné des dites fonctions, le 6 août 2009.

## 5.2. RÉMUNÉRATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

en euros	EXPONENS				AUDITIS			
	2008		2009		2008		2009	
	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Émetteur	59 500	100 %	22 675	100 %	61 750	100 %	20 000	100 %
Filiales intégrées globalement		0 %		0 %		0 %		0 %
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Émetteur		0 %		0 %		0 %		0 %
Filiales intégrées globalement		0 %		0 %		0 %		0 %
Sous-total	59 500	100 %	22 675	100 %	61 750	100 %	20 000	100 %
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux Filiales intégrées globalement</b>								
Juridique, fiscal, social		0 %		0 %		0 %		0 %
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)		0 %		0 %		0 %		0 %
Sous-total	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>59 500</b>	<b>100 %</b>	<b>22 675</b>	<b>100 %</b>	<b>61 750</b>	<b>100 %</b>	<b>20 000</b>	<b>100 %</b>

MAZARS				CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE			
2008		2009		2008		2009	
HT	%	HT	%	HT	%	HT	%
149 249	79 %	164 000	70 %	0 %	118 250	96 %	
40 000	21 %	50 000	21 %	0 %		0 %	
	0 %	20 000	9 %	0 %	4 590	4 %	
	0 %		0 %	0 %		0 %	
189 249	100 %	234 000	100 %	0	0 %	122 840	100 %
	0 %		0 %	0 %		0 %	
	0 %		0 %	0 %		0 %	
0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
<b>189 249</b>	<b>100 %</b>	<b>234 000</b>	<b>100 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>122 840</b>	<b>100 %</b>

---

## III – RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

1.	INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES .....	154
2.	COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009 ..	155
3.	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	160
4.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS .....	192
5.	COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	193
6.	ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	197
7.	RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	217
8.	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	219
9.	PROJET DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 09 AVRIL 2010 .....	221
10.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR L'ÉMISSION DE TITRES FINANCIERS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL SOCIAL SANS SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION .....	233



11.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D'ACTION OU DE TITRES FINANCIERS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION .....	235
12.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR UNE OFFRE VISÉE AU II DE L'ARTICLE L411-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER, PAR ÉMISSIONS D' ACTIONS OU DE TITRES FINANCIERS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTIONS .....	237
13.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTIONS, RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE .....	239
14.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION D' ACTIONS .....	241

---

# 1. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

## COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2007 (comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et les annexes) ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sont présentés dans le document de référence enregistré le 16 mai 2008 sous le n°R.08-057.

Ce document est disponible au siège de la société au 30, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site ([www.fonciere-europe-logistique.fr](http://www.fonciere-europe-logistique.fr)) et sur le site de l’Autorité des Marchés Financiers.

## COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2008

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2008 (comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et les annexes) ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sont présentés dans le document de référence enregistré le 12 mai 2009 sous le n°R.09-044.

Ce document est disponible au siège de la société au 30, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site ([www.fonciere-europe-logistique.fr](http://www.fonciere-europe-logistique.fr)) et sur le site de l’Autorité des Marchés Financiers.

## 2. COMPTES CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2009

### 2.1. BILAN CONSOLIDÉ FEL

(en milliers d'euros)	Net 31-déc-09	Net 31-déc-08	Net 31-déc-07
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Goodwill	0		0
Autres immobilisations incorporelles			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions			
Autres	89	62	81
Immobilisations en Cours	§ 3.3.1.1	0	14 430
IMMEUBLES DE PLACEMENT	§ 3.3.1.2	1 009 810	1 257 630
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
Autres actifs disponibles à la vente			
Prêts	§ 3.3.3	210	183
Autres actifs financiers			
Instruments Financiers	§ 3.3.9	285	5 500
Créances de crédit-bail			
Participations dans les entreprises associées			
IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	§ 3.3.4.1	797	509
<b>TOTAL ACTIFS NON-COURANTS (I)</b>	<b>1 011 191</b>	<b>1 272 814</b>	<b>1 345 865</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
PRÊTS À CT et CRÉANCES CRÉDIT BAIL CT			
STOCKS ET EN COURS			
CRÉANCES CLIENTS	§ 3.3.5	17 857	18 046
AUTRES CRÉANCES	§ 3.3.5	9 577	9 227
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE		128	100
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	§ 3.3.6	5 980	5 255
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS (II)</b>	<b>33 542</b>	<b>32 628</b>	<b>71 276</b>
<b>IFS NON-COURANTS DISPONIBLES À LA VENTE (III)</b>	<b>§ 3.3.1.3</b>	<b>129 993</b>	<b>57 102</b>
<b>TOTAL ACTIFS (I + II + III)</b>	<b>1 174 726</b>	<b>1 362 544</b>	<b>1 515 730</b>

	<b>Exercice 31-déc-09</b>	<b>Exercice 31-déc-08</b>	<b>Exercice 31-déc-07</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
CAPITAL	115 004	402 514	402 514
PRIMES D'ÉMISSION, DE FUSION, D'APPORT	24 710	101 445	125 410
ACTIONS PROPRES	-473	-475	-225
RÉSERVES CONSOLIDÉES	312 476	66 378	-491
RÉSULTATS	- 118 749	- 168 314	53 260
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>§ 3.3.7 332 968</b>	<b>401 548</b>	<b>580 468</b>
INTÉRÊTS MINORITAIRES	745	729	1 091
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>333 713</b>	<b>402 277</b>	<b>581 559</b>
<b>TITRES PARTICIPATIFS EMIS (II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIFS NON-COURANTS</b>			
EMPRUNTS PORTANT INTÉRÊTS	<b>§ 3.3.9 698 989</b>	806 379	733 808
INSTRUMENTS FINANCIERS	<b>§ 3.3.9 66 329</b>	49 536	2 339
PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	<b>§ 3.3.4.2 35 604</b>	57 491	55 593
ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES	<b>§ 3.3.8 121</b>		
AUTRES DETTES À L,T,	11 149	11 039	9 407
<b>TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (III)</b>	<b>812 192</b>	<b>924 445</b>	<b>801 147</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHÉS	<b>§ 3.3.11 10 942</b>	10 726	18 766
EMPRUNTS À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS	<b>§ 3.3.9 965</b>	8 292	96 963
AVANCES & ACOMPTES REÇUS S/CDES EN COURS	<b>§ 3.3.11 8 888</b>	6 350	4 482
PROVISIONS C.T.	<b>§ 3.3.8 2 089</b>	2 728	5 267
IMPÔT COURANT	550	942	406
AUTRES DETTES	<b>§ 3.3.11 5 387</b>	6 784	6 821
COMPTES DE RÉGULARISATION	0		319
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS (IV)</b>	<b>28 821</b>	<b>35 822</b>	<b>133 024</b>
<b>TOTAL PASSIFS (I + II + III + IV)</b>	<b>1 174 726</b>	<b>1 362 544</b>	<b>1 515 730</b>

## 2.2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ FEL

### ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 1 AU 31 DÉCEMBRE 2009

#### RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 décembre 2009

K€	Note	Exercice 31-déc-09 12 mois	Exercice 31-déc-08 12 mois	Exercice 31-déc-07 6 mois
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES</b>				
Recettes locatives	§ 3.4.1.1	92 168	97 418	38 275
Prestations		20		
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>		<b>92 188</b>	<b>97 418</b>	<b>38 275</b>
Autres produits d'exploitation		162	152	
<b>Total produits opérationnels courants</b>		<b>92 350</b>	<b>97 570</b>	<b>38 275</b>
<b>CHARGES DES ACTIVITÉS ORDINAIRES</b>				
Coût des cessions de stocks				
Autres achats et charges externes	§ 3.4.1.2	- 12 217	- 14 260	- 7 006
Impôts, taxes et versements assimilés	§ 3.4.1.2	- 2 713	- 2 751	- 1 325
Charges de personnel	§ 3.4.1.3	- 1 300		
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		- 32	- 19	- 56
Charges nettes des provisions sur actif circulant		845	338	- 1 262
Charges nettes des provisions pour risques et charges		- 978	690	- 332
Autres charges d'exploitation				
<b>Total charges opérationnelles courantes</b>		<b>- 16 395</b>	<b>- 16 002</b>	<b>- 9 981</b>
<b>1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>				
		<b>75 955</b>	<b>81 568</b>	<b>28 294</b>
Cessions nets d'actifs non-courants	§ 3.4.2	- 8 950	0	- 1 271
Variation de juste valeur d'actifs de placement	§ 3.4.3	- 153 652	- 148 793	56 084
Autres produits et charges non récurrents		273	- 1 921	- 7 945
<b>Total autres produits et charges opérationnels</b>		<b>- 162 329</b>	<b>- 150 714</b>	<b>46 868</b>
<b>2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>				
		<b>- 86 374</b>	<b>- 69 146</b>	<b>75 162</b>
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	§ 3.4.4	301	4 012	1 179
Produits financiers d'actualisation		572	22	1 328
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers				3 161
<b>Total produits financiers</b>		<b>873</b>	<b>4 034</b>	<b>5 668</b>
Charges d'intérêt sur opérations de financement	§ 3.4.4	- 37 051	- 45 068	- 19 719
Charges financières d'actualisation	§ 3.4.4	- 169	- 1 588	- 704
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	§ 3.4.4	- 16 432	- 52 697	
Charges nettes financières des provisions	§ 3.4.4	- 1 360	- 1 410	
<b>Total charges financières</b>		<b>- 55 012</b>	<b>- 100 763</b>	<b>- 20 423</b>
<b>3. RÉSULTAT FINANCIER</b>				
		<b>- 54 139</b>	<b>- 96 729</b>	<b>- 14 755</b>
Q.P. dans les résultats des entreprises associées				
<b>4. RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>				
		<b>- 140 513</b>	<b>- 165 875</b>	<b>60 407</b>
Impôts sur les résultats	§ 3.4.5	- 500	- 1 149	- 1 311
Impôts différés	§ 3.4.5	22 175	- 1 389	- 5 836
<b>5. RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>				
		<b>- 118 838</b>	<b>- 168 413</b>	<b>53 260</b>
Perte de l'exercice sur activités abandonnées				
<b>6. RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>				
		<b>- 118 838</b>	<b>- 168 413</b>	<b>53 260</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE ATTRIBUABLE</b>				
<b>À la Part Groupe</b>		<b>- 118 749</b>	<b>- 168 314</b>	<b>53 260</b>
<b>Aux intérêts minoritaires</b>		<b>- 89</b>	<b>- 99</b>	
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>- 118 838</b>	<b>- 168 413</b>	<b>53 260</b>
RÉSULTAT NET PAR ACTION		- 1,03	- 1,88	0,60
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION		- 1,15	- 1,88	0,85
Nombre d'actions		115 003 995	89 447 553	89 447 553
Nombre d'actions moyen dilué	§ 3.5.2	103 695 860	89 379 594	62 482 282

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 2 AU 31 DÉCEMBRE 2009

K€	31-déc-09 12 mois	31-déc-08 12 mois	31-déc-07 6 mois
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>- 118 838</b>	<b>- 168 314</b>	<b>53 260</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>			
Écart de conversion des activités à l'étranger			
Résultat sur cession des actions propres			
Actifs financiers disponibles à la vente			
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture			
Réévaluation d'immobilisations corporelles			
Écarts actuariels sur obligations des régimes à prestations définies			
QP des autres éléments du Résultat Global dans les participations en équivalence			
Impôts sur le résultat des autres éléments du Résultat Global			
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL NET D'IMPÔTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE L'EXERCICE</b>	<b>- 118 838</b>	<b>- 168 314</b>	<b>53 260</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE ATTRIBUABLE</b>			
À la Part Groupe	- 118 749	- 168 413	53 260
Aux intérêts minoritaires	- 89	- 99	0
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>- 118 838</b>	<b>- 168 314</b>	<b>53 260</b>

(\*) Pour rappel : l'exercice clos au 31 décembre 2007 est un exercice de 6 mois.

## 2.3. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS FEL

En K€	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves & Résultats nets non distribués	Gains & Pertes & comptabilisés directement en capitaux propres	Totaux		Totaux Capitaux Propres
						Capitaux Propres Groupe	Intérêts des Minoritaires	
<b>31/12/2007</b>	402 514	125 410	- 225	52 770	0	580 469	1 091	581 560
□ Variations de capital de l'entreprise consolidante						0		
* augmentation en numéraire						0		0
□ Distributions		- 9 833				- 9 833		- 9 833
□ Affectation de réserves sur primes		- 14 132		14 132		0		0
□ Titres d'autocontrôle			- 250			- 250		- 250
□ Autres variations				- 523		- 523	- 263	- 786
□ Résultat Global Total de l'exercice				- 168 314		- 168 314	- 99	- 168 413
<b>31/12/2008</b>	<b>402 514</b>	<b>101 445</b>	<b>- 475</b>	<b>- 101 935</b>	<b>0</b>	<b>401 549</b>	<b>729</b>	<b>402 278</b>
□ Distributions				0		0		0
□ Affectation du résultat N-1		- 101 445		101 445		0		0
□ Affectation de réserves sur primes				0		0		0
□ réduction de capital	- 313 066			313 066		0		0
□ Augmentation de capital	25 556	24 710				50 266		50 266
□ Titres d'autocontrôle			2			2		2
□ Autres variations				- 100		- 100	105	5
□ Résultat Global Total de l'exercice				- 118 749		- 118 749	- 89	- 118 838
<b>31/12/2009</b>	<b>115 004</b>	<b>24 710</b>	<b>- 473</b>	<b>193 727</b>	<b>0</b>	<b>332 968</b>	<b>745</b>	<b>333 713</b>

## 2.4. FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS FEL

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
<b>Résultat net total consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>- 118 838</b>	<b>- 168 413</b>	<b>53 259</b>
Elim. des amortissements et provisions	- 1 331	- 2 432	7 983
Gains & pertes latents liés aux variations de JV des immeubles	153 652	148 793	- 56 084
Gains & pertes latents liés aux variations des IFT	16 432	52 697	- 3 161
Elim. des résultats de cession et des pertes et profits de dilution	8 568	0	1 271
Elimination des produits / charges calculés	957	3 776	- 624
Elim. des produits de dividendes	0	0	0
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>59 440</b>	<b>34 421</b>	<b>2 644</b>
Elim. de la charge (produit) d'impôt	- 21 675	2 538	7 147
Elim. du coût de l'endettement financier net	36 749	43 394	19 645
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>74 514</b>	<b>80 353</b>	<b>29 436</b>
Incidence de la variation du BFR	5 127	12 509	- 426 961
Impôts payés	- 1 340	- 1 747	- 8 707
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>78 301</b>	<b>91 115</b>	<b>- 406 232</b>
Incidence des variations de périmètre	0	0	- 67 500
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles (*)	- 11 033	- 43 812	- 31 202
Acquisition d'actifs financiers	0	0	
Variation des prêts et avances consentis	- 27	- 120	
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles	35 428	7 100	18 400
Dividendes reçus	0	0	
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0	0	
	0	0	
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>	<b>24 368</b>	<b>- 36 832</b>	<b>- 80 302</b>
Augmentation de capital	50 266	0	38 002
Cession (acquisition) nette d'actions propres	2	- 250	- 225
Emission d'emprunts	1 873	86 818	590 953
DG Locataires	110	63	907
Remboursement d'emprunts	- 108 761	- 108 281	- 106 086
Intérêts financiers nets versés	- 36 905	- 43 847	- 20 253
Dividendes payés aux actionnaires du groupe	0	- 9 839	0
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>	<b>- 93 415</b>	<b>- 75 336</b>	<b>503 298</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>9 254</b>	<b>- 21 053</b>	<b>16 764</b>
Trésorerie d'ouverture	- 4 239	16 814	50
Trésorerie de clôture	5 015	- 4 239	16 814
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>9 254</b>	<b>- 21 053</b>	<b>16 764</b>

(\*) les acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles correspondent pour 8 287 K€ aux travaux de réhabilitation effectués sur l'exercice et pour 2 746 K€ à la variation de la dette fournisseurs d'immobilisation.

K€	Ouverture	Variations	Clôture
Trésorerie et équivalent de trésorerie active (a)	5 255	725	5 980
Soldes débiteurs et concours bancaires courants (b)	9 494	- 8 529	965
<b>Trésorerie Nette (c) = (a)-(b)</b>	<b>- 4 239</b>	<b>9 254</b>	<b>5 015</b>
Endettement brut (d)	812 131	- 106 818	705 313
Amortissement frais de financement (e)	- 6 954	630	- 6 324
<b>Endettement financier net (d)-(c)+(e)</b>	<b>809 416</b>	<b>- 115 442</b>	<b>693 974</b>

Le détail des emprunts est identifié au point 3.3.9 – Etat des dettes.

## 3. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### AU 31 DÉCEMBRE 2009

#### 3.1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

##### 3.1.1. SÉCURISATION DES REVENUS LOCATIFS

Au cours de l'exercice 2009, Foncière Europe Logistique s'est efforcé de sécuriser ces revenus locatifs en axant sa politique sur l'augmentation de la durée des baux. Ainsi il a été signé des baux portant sur près de 558 000 m<sup>2</sup> de surfaces dont 381 000 m<sup>2</sup> de renouvellements et 177 000 m<sup>2</sup> de nouvelles signatures. Sur le secteur « Logistique », ces signatures représentent 43% du patrimoine en France et témoignent de la volonté de la société d'offrir une visibilité importants sur ses résultats futurs.

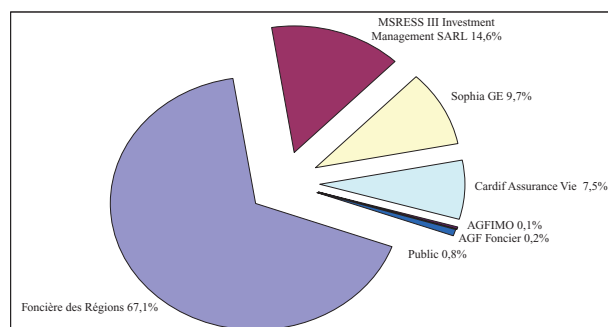
La durée moyenne restant à courir des baux du portefeuille « Logistique » est de 3,5 ans contre 2,7 fin 2008

##### 3.1.2. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Afin de renforcer ces fonds propres et de lui permettre de financer des opérations de développement, il a été décidé de restructurer les capitaux propres de Foncière Europe Logistique de la façon suivante :

- Réduction du capital social, non motivée par des pertes, de 402 514 K€ à 89 448 K€, par réduction du nominal qui passe de 4,5 € à 1 € ; le produit de 313 066 K€ dégagé est affecté à la réserve légale pour 8 945 K€ et le solde, soit 304 122 K€, à un compte spécial de réserve intitulé « Réserve issue de la réduction de capital ».
- Augmenter ses fonds propres de 50 266 K€ (soit 25 556 K€ en capital et 24 710 K€ en prime d'émission). À cette occasion, Cardif Assurance Vie a souscrit à hauteur de sa quote part (soit 7,5%) et Foncière des Régions, actionnaire de contrôle de Foncière Europe Logistique, porte sa participation à 67,1%.

##### Répartition de l'actionariat au 31/12/2009 :



##### 3.1.3. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Quatre actifs ont été cédés au cours de l'année :

- L'actif de Sénart 7 pour un montant de 20 M€ le 10 mars 2009 ;
- Un entrepôt en Allemagne à Steinhagen pour 3,6 M€ 1<sup>er</sup> avril 2009 ;
- Le bâtiment 24 à Garonor Aulnay pour 3,6 M€ 1<sup>er</sup> juillet 2009.
- Les actifs de Vitrolles pour 8,2 M€ le 17 décembre 2009

De plus, une promesse de vente concernant Tri postal a été signée pour un montant de 8,7 M€.

##### 3.1.4. FINANCEMENT

La cession des actifs et l'augmentation de capital ont permis un désendettement partiel de la société.

Durant l'exercice 2009, il a été procédé au remboursement de 64,2 M€ d'emprunts sur le portefeuille Garonor, 38,8 M€ sur le portefeuille Roma et 5,7 M€ sur les sociétés allemandes. Le total des emprunts passe donc de 812,0 M€ au 31 décembre 2008 à 705,1 M€ à fin décembre 2009.



### 3.1.5. ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Pour permettre l'adaptation à l'environnement financier actuel très difficile et au contexte immobilier tendu, la société Foncière des Régions a poursuivi l'autonomisation de ses filiales dédiées en leur octroyant plus de moyens propres et exclusivement affectés à leur activité.

Ainsi les moyens de gestion assurés directement ou indirectement par le gérant commandité, FEL Gestion, ont été transférés à Foncière Europe Logistique le 1er mai :

- L'ensemble du personnel de FEL Gestion, soit 17 personnes, à l'exception du dirigeant ;
- L'équipe comptable de Foncière des Régions, soit 2,3 personnes.

Cette restructuration a eu pour conséquence de modifier le schéma de refacturation :

- La convention statutaire rémunère désormais le seul coût de la Direction Générale et de la mise à disposition du dirigeant. Son montant est fixée à 1 M€ annuel (révisable annuellement en fonction des variations de l'indice Syntec) ;
- Le dividende préciputaire de 0,5 M€ reste inchangé ;
- Foncière Europe Logistique a adhéré à une convention de « frais de réseau » mise en place avec Foncière des Régions au titre de l'assistance fournie, pour un montant annuel de 1,3 M€ en 2009.

### 3.1.6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Il n'existe pas d'événements significatifs survenus depuis la clôture du 31 décembre 2009.

## 3.2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX – RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

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

(International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ils ont été arrêtés par la gérance le 10 février 2010.

Les états financiers consolidés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 1 « Présentation des états financiers », telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et parues au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes ont été appliqués. Il s'agit des normes suivantes :

- L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié le 24 janvier 2009 au Journal Officiel de l'Union Européenne
- IAS 1 révisée « Présentation des Etats Financiers »
- IAS 19 amendée et IFRIC 14 « Avantages du personnel », sans impact sur les comptes
- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunts », sans impact sur les comptes
- Amendements IAS 32 et IAS 1 « Instruments financiers – classification des puttable instruments », sans impact sur les comptes
- IAS 40 amendée « immeubles de placement en cours de construction ou d'aménagement »
- IFRS 2 « Amendements relatifs aux conditions d'acquisitions et aux annulations », sans impact sur les comptes
- Amendement IFRS 1 / IAS 27 : coût d'un investissement dans une filiale, une co-entreprise et une joint-venture, sans impact sur les comptes
- IFRS 8 « Segments opérationnels » : la présentation sectorielle historique sur laquelle le Management de la société fonde ses décisions répond aux caractéristiques de IFRS 8. Par conséquent, l'application de cette norme est sans impact sur les comptes.
- IFRIC 13 « Programme de fidélisation des clients », sans impact sur les comptes
- IAS 39 amendée « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » : reclassement des actifs financiers
- Amendements IFRIC 9 et IAS 39 « Réexamen de dérivés incorporés », sans impact sur les comptes consolidés
- Amendements IFRS 7 « Informations communiquées au titre des instruments financiers »

Foncière Europe Logistique n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations

publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'au titre des exercices ouverts postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Il s'agit des normes et interprétations :

- L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié en avril 2009 par l'IASB et non encore adopté par l'Union Européenne
- Amendements IFRS 2 relatifs aux transactions cash-settled intra-groupes, obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010, non encore adoptée par l'Union européenne.
- Amendement IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis, obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> février 2010.
- IFRS 5 amendée « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IAS 27 révisée suite au projet « business Combination phase II », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IAS 38 amendée « Immobilisations incorporelles » : coût de publicité et de promotion, obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IFRS 3 révisée « Regroupements d'entreprises », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IFRS 1 révisée « Révision de la structure de la norme », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IAS 39 amendée « Eléments éligibles à la couverture », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IFRIC 15 « Accords de construction immobilières », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IFRIC 17 « Distribution en nature aux actionnaires » obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2009
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part des clients » obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2009

En cas d'application anticipée, ces normes n'auraient pas eu d'impact sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2009.

### **3.2.2. CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE – IAS 40 AMENDÉE**

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, la norme IAS 40 amendée entre en vigueur. Par conséquent, les immeubles en cours de construction, destinés à être loués, constitue des immeubles de placement. Foncière Europe Logistique a opté pour la valorisation de ces immeubles en juste valeur, sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue (cf note 3.2.6.3 Immeubles en développement).

Ce changement de méthode a pour conséquence, au 31 décembre 2009, le reclassement des projets en développement et des travaux en-cours sur les actifs de placement depuis le poste immobilisations en-cours vers immeubles de placement évalués en juste valeur.

### **3.2.3. PRINCIPES DE CONSOLIDATION**

Les sociétés pour lesquelles Foncière Europe Logistique exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les sociétés détenues à moins de 50%, mais sur lesquelles Foncière Europe Logistique exerce un contrôle en substance, c'est à dire le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon cette même méthode.

Les sociétés sur lesquelles Foncière Europe Logistique exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20%. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par la méthode de mise en équivalence.

Les règles et méthodes appliquées par les filiales sont homogènes avec celles de la Société Mère et les opérations réciproques de l'ensemble consolidé ont été éliminées.

### **3.2.4. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS**

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par Foncière Europe Logistique pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles
- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers
- l'évaluation des provisions
- l'évaluation des engagements de retraite et assimilés

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, Foncière Europe Logistique révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement).

### 3.2.5. SEGMENTS OPÉRATIONNELS

Foncière Europe Logistique détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus.

Outre l'indication de la zone géographique, l'information sectorielle se décline selon les branches suivantes :

- La logistique,
- Les locaux d'activité,
- Garonor : le site d'Aulnay sous Bois

Ces segments sont suivis par le Management de la société.

### 3.2.6. RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION APPLIQUÉES PAR FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE POUR LES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

#### 3.2.6.1. Regroupements d'entreprises et écart d'acquisition

Les regroupements d'entreprises qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 3 sont comptabilisés en utilisant la méthode de l'acquisition.

Cette méthode implique la comptabilisation des actifs et passifs des sociétés acquises par Foncière Europe Logistique à leur juste valeur. L'écart constaté entre le coût d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part d'intérêt du Groupe dans l'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition constitue un écart d'acquisition.

L'écart d'acquisition :

- Positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation, détaillé ci-dessous.
- Négatif, est comptabilisé directement en produit.

Si l'écart d'acquisition constaté, est constitué intégralement de droits d'enregistrement et de frais d'acquisition, il fait l'objet d'une dépréciation en diminution de la variation de juste valeur des actifs de placement.

Les écarts d'acquisition, constitués d'éléments autres que les droits d'enregistrement et les frais d'acquisition font l'objet d'un test de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'apparaît un indice de perte de valeur. Après la comptabilisation initiale, les écarts d'acquisition sont donc évalués à leur coût diminué des pertes de valeur éventuelles. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

#### 3.2.6.2. 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.

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).

Les immeubles de placement détenus (directement et indirectement) par Foncière Europe Logistique a été intégralement évalué au 31 décembre 2009 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM : DTZ Eurexi, Lasalle, Atis Real, notamment, sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par Foncière Europe Logistique dans le respect des pratiques professionnelles.

Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Ils sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors droits.

### Méthode de valorisation

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

#### ■ Méthode par capitalisation du revenu locatif

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

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

- Constater le revenu brut annuel de chaque lot à partir de l'état locatif fourni ;
- En déduire le cas échéant un pourcentage correspondant aux frais non récupérables (y compris taxes foncières et taxes sur les bureaux non récupérées) selon les informations communiquées par le propriétaire ;
- Actualiser les flux de loyer jusqu'à la fin du bail actuel (en tenant compte d'éventuels loyers progressifs), sauf dans les cas où le loyer d'aujourd'hui dépasse la valeur locative du marché. Dans ce deuxième cas, une renégociation du loyer à la prochaine échéance triennale est normalement envisagée ;
- Calculer le loyer que le propriétaire pourrait percevoir à partir de la fin du bail, en tenant compte de la législation en vigueur (plafonnement des loyers

commerciaux). Pour les locaux vides ou ceux qui sont libérés, il s'agit de la valeur locative du marché. Cependant, pour ceux où le départ du locataire n'est pas envisageable, il a été retenu le « loyer de renouvellement », qui est souvent inférieur à celui que l'on pourrait obtenir en cas de commercialisation des locaux vides ;

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

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

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

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

- Déduire le montant des frais non récupérables par propriétaire auprès des locataires du revenu net provenant de chaque locataire et/ou de chaque local ;
- Actualiser ce revenu net sur une période de détention donnée (en fonction de l'actif) ;
- Envisager l'hypothèse que le loyer serait augmenté jusqu'au niveau de l'estimation faite par l'expert de la valeur locative de renouvellement lors du renouvellement des baux ;

- Déduire des loyers nets actualisés les montants d'éventuels coûts de gros travaux ou autres frais non récurrents, eux aussi actualisés ;
- Additionner les montants des revenus nets actualisés ;
- Envisager de façon générale, l'hypothèse d'une vente sur la base d'une capitalisation du revenu net prévu pour l'année terminale ;
- Déterminer à partir de cette hypothèse, le prix de vente duquel sont déduits les droits d'enregistrement et autres frais annexes et actualiser le prix net obtenu ;
- Additionner le montant des revenus nets actualisés et le prix net de vente actualisé afin d'obtenir une estimation de la valeur vénale droits inclus du bien ;
- Déduire les droits d'enregistrement et frais de notaires (notamment) des valeurs vénales brutes afin d'obtenir le montant hors droits.

### ■ Méthode dite par comparaison de valeurs unitaires

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

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

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

Pour la logistique, il n'y a pas de distinction entre les valeurs lot par lot et les valeurs institutionnelles. Les estimations sont réalisées majoritairement sur la base de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash-flows) et de la méthode de capitalisation des loyers, la méthode comparative n'étant pas utilisée de manière significative dans la détermination des expertises.

### 3.2.6.3. Immeubles en développement

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 et conformément à la norme IAS 40 amendée, les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de

valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur (critères administratifs et techniques) sont remplis. Jusqu'au 31 décembre 2008, ces programmes étaient évalués au coût, conformément à IAS 16.

Conformément à IAS 23 révisée et à l'instar de l'exercice précédent, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers effectués payés ou, le cas échéant, du taux moyen de la dette concernée.

### 3.2.6.4. Actifs non courants destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque Foncière Europe Logistique a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve d'existence des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs.
- sa vente est probable dans un délai de 1 an.

Pour Foncière Europe Logistique, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le Conseil de Surveillance sont classés en actifs non courants destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

### 3.2.6.5. Créances

Les créances se composent uniquement des créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti.

Les créances font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une provision est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par Foncière Europe Logistique sont les suivants :

- 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance.
- 50 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance.
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

Pour les clients du secteur tertiaire, les créances et provisions théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Sur le périmètre allemand, 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.

### 3.2.6.6. Actifs financiers

#### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires.

### 3.2.6.7. Actions d'autocontrôle

Les actions de la société mère détenues par elle-même sont comptabilisées en réduction des capitaux propres.

### 3.2.6.8. Provisions

#### A – Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan

pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture.

Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat. À l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis.

Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée).

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, l'amortissement des écarts actuariels éventuels ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier.

Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque société, compte tenu des différentes activités du groupe.

L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein Sécurité Sociale.

#### B – Provisions pour autres avantages du personnel

Les engagements relatifs aux médailles du travail sont provisionnés au bilan. Cette provision est évaluée selon la méthode actuarielle prospective (méthode des crédits projetés).

Les provisions pour engagement de retraite et pour autres avantages du personnel sont évaluées par un actuaire externe.

## C – Autres litiges

Les autres litiges, notamment de nature fiscale, peuvent faire l'objet d'une évaluation par un prestataire externe à la société.

### 3.2.6.9. Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêt.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes. Conformément aux normes IFRS l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement a été réalisée. Foncière Europe Logistique a actualisé les dépôts de garantie au taux moyen de financement de la structure et sur la durée résiduelle moyenne des baux déterminée pour chaque type d'immeuble.

### 3.2.6.10. Instruments dérivés et instruments de couverture

Foncière Europe Logistique utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs). À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, compte tenu des caractéristiques de son endettement, Foncière Europe Logistique ne qualifie plus à la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39. Tous les instruments dérivés sont donc comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

### 3.2.6.11. Impôts exigibles et impôts différés

#### A – Régime fiscal SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le taux de cet impôt passe à 19% au 1<sup>er</sup> janvier 2009. L'impôt de sortie (Exit tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

##### – Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles,
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles et de droits immobiliers sous certaines conditions,
- les dividendes des filiales SIIC et non SIIC sous certaines conditions.

##### – Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 85 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles,
- 50 % des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales transparentes fiscalement (dite article 8 de la loi) dans un délai de 2 ans,
- 100 % des dividendes provenant de filiales ayant opté ou de filiales article 8.

La dette d'Exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

## B – Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du Groupe qui ne sont pas éligibles au régime SIIC ou qui n'ont pas encore opté pour ce régime.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

### 3.2.6.12. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les recettes locatives tirées de la location des actifs de placement.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire.

Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers, travaux) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location.

### 3.2.6.13. IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de crédit	§3.2.7
Risque de marché	§3.2.7
Risque de liquidité	§3.2.7
Sensibilité aux frais financiers	§3.3.9
Covenants	§3.3.9

## 3.2.7. Gestion des risques financiers

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

### ■ Valeur de patrimoine

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

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

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

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

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

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

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans le segment des bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse sur les prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit normalement à une hausse de l'inflation et donc une hausse des taux d'intérêts, ce qui accroît l'existence



d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

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

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

### ■ Les risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe Foncière Europe Logistique au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif. L'activité Logistique étant étroitement liée à l'activité économique générale elle est soumise à des fluctuations et aux cycles économique : le taux de vacance financière au 31 décembre 2009 est de 12,3 % ;

#### Sensibilité aux taux de rendement :

- Si les rendements baissent de 50 bps alors les valeurs blocs droits inclus augmentent de 74 M€
- Si les rendements augmentent de 50 bps alors les valeurs blocs droits inclus baissent de 65 M€
- Si les rendements augmentent de 100 bps alors les valeurs blocs droits inclus baissent de 124 M€

### ■ Liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées.

Par ailleurs, le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure de sa dette au cours de 4 prochaines années (Tous les emprunts venant à échéance en avril et novembre 2014).

### ■ Taux

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

### ■ Contreparties financières

Le Groupe suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang.

### ■ Concentration de crédit

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

### ■ Contreparties locatives

Compte tenu de la dispersion du portefeuille de clients, Foncière Europe Logistique bénéficie d'une mutualisation de son risque de contrepartie.

Foncière Europe Logistique a un portefeuille de 560 baux (90 sur la logistique, 250 sur l'activité et 220 sur le site de Garonor) dont la durée moyenne est de 3,0 ans (soit 3,4 ans sur la logistique en France et 3,8 ans sur la logistique en Allemagne ; 1,8 ans sur l'activité et 2,5 ans sur le site de Garonor).

### ■ Taux de change

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

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

### 3.3. NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDÉ

#### 3.3.1. Immobilisations

K€	31-déc.-07	31-déc.-08	Acquisition	Travaux Compta- bilisés sur la période	Augmen- tation	Diminution	Variation Juste valeur	Transferts	31/12/2009 BRUT	Amort./ Provision	31-déc.-09
<b>Immobilisations incorporelles – Net</b>									<b>9 243</b>	<b>- 9 243</b>	<b>0</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	9 243	9 243									
<i>Amortissements</i>	- 9 243	- 9 243									
<b>TOTAL Immobilisations corporelles</b>											
<b>Terrains</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Valeurs Brutes</i>											
<i>Amortissements</i>											
<b>Constructions</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Valeurs Brutes</i>											
<i>Amortissements</i>											
<b>Autres immobilisations corporelles</b>									<b>132</b>	<b>- 43</b>	<b>89</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	483	483	60			- 411					
<i>Amortissements</i>	- 402	- 421			- 32	410					
<b>Immobilisations en-cours</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	<b>28 982</b>	<b>14 430</b>						- 14 430			
<i>Amortissements</i>											
<b>Immeubles de placement</b>									<b>1 009 810</b>	<b>0</b>	<b>1 009 810</b>
<i>Immeubles en exploitation</i>	1 311 239	1 257 630		7 290		- 149 971	- 105 139				
<i>Immeubles en développement</i>											
<b>Immeubles cessibles</b>									<b>129 993</b>		<b>129 993</b>
<i>Immeubles en exploitation</i>	98 589	57 102		998		- 43 995	- 3 681	111 136			
<i>Immeubles en développement</i>								8 433			
<b>Total valeur nette</b>	<b>1 340 302</b>	<b>1 329 224</b>	<b>60</b>	<b>8 288</b>	<b>- 32</b>	<b>- 43 996</b>	<b>- 153 652</b>	<b>0</b>	<b>1 139 935</b>	<b>- 43</b>	<b>1 139 892</b>

La variation de juste valeur sur l'exercice s'élève à -153 652 K€ et est constatée dans le compte de résultat.

La valeur comptable des quatre cessions (Sénart 7, Steinhagen, le bât 24 à Aulnay et Vitrolles) qui ont eu lieu au cours de l'année, est de 43 996 K€.

### 3.3.1.1. Immobilisations en-cours

Suite à l'application de la norme IAS 40 amendée, les immobilisations en cours et les travaux de réhabilitation réalisés au cours de l'exercice ont été reclassés du poste « immobilisations en cours » au poste « immeubles de placement ».

Les actifs Tri Postal et Halle Sernam ont été reclassés en immeubles destinés à la vente pour 12 233 K€ conformément au plan de cession approuvé par le Conseil de Surveillance du 13 novembre 2009 :

- L'actif Tri postal est évalué au prix de la promesse de vente
- L'actif Halle Sernam est évalué à son coût de revient.

### 3.3.1.2. Immeubles de placement

Les travaux de réhabilitation mise en service à cours de l'année sont principalement :

- Sur Garonor France III pour 2 552 K€
- Sur FEL pour 4 946 K€, dont :
  - Corbas – 24 août pour 1 572 K€
  - CAP 18 pour 666 K€
  - Gennevilliers pour 627 K€
  - CAP 19 pour 424 K€
  - Corbas Merieux pour 343 K€
  - Libercourt pour 308 K€
  - Salon de Provence pour 257 K€
  - Carvin pour 202 K€
- Sur St Quentin Fallavier pour 601 K€

Les **transferts** concernent principalement des transferts entre les actifs de placement et les actifs cessibles.

### 3.3.1.3. Immeubles cessibles

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 129 993 K€ et ils sont déterminés par référence au budget annuel de cessions approuvé par le Conseil de Surveillance (cf. § 3.2.6.4), soit :

- Corbas St Priest,
- la Halle Sernam (Immeubles en développement),
- Tri Postal
- L'ensemble des actifs allemands.

Les augmentations de la période correspondent aux travaux immobilisés :

- 586 K€ pour Corbas St Priest
- 412 K€ sur le patrimoine allemand

Pour le détail des cessions, se référer au point 3.4.2 ci-dessous.

## 3.3.2. CONTRATS DE LOCATIONS SIMPLES ENTREPRISE BAILLEUR

### 3.3.2.1. Caractéristiques des contrats de location secteur tertiaire

Les baux commerciaux, sont conformes aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce et aux dispositions non abrogées du Décret 53-960 du 30 septembre 1953. La durée de ces baux est de 9 années, avec faculté de résiliation triennales ou contractuelles. Le loyer, négocié généralement net de toutes autres charges supportées par le locataire, est indexé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

Le bail précise les mesures éventuelles d'accompagnement (franchise, palier de loyer, travaux, ...) acceptées par le propriétaire pour l'entrée du locataire dans ses nouveaux locaux et rappelle l'obligation de respecter toutes dispositions contractuelles ou réglementaires.

### 3.3.2.2. Typologie des baux

#### Base de détermination des loyers conditionnels

Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail
Clause d'indexation	Indice du coût de la construction
Terme	3-6-9 ans

Pour la durée des baux, se référer au paragraphe 3.2.7

### 3.3.2.3. Paiements minimum à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

en M€	Loyers fermes à recevoir
à moins 1 an	85,3
entre 1 et 5 ans	155,2
à plus de 5 ans	30,3
	<b>270,8</b>

Les loyers fixes correspondant à la part non résiliable des baux supérieurs à 3 ans.

### 3.3.3. PRÊTS

K€	31-déc.-08	Acquisition	Augmentation	Diminution	Variation		31/12/2009 BRUT	Amort./ Provision	31-déc.-09
					Juste valeur	Transferts			
<b>Autres actifs disponibles à la vente</b>									
Prêts	183		32	-5			210		210
<b>Autres actifs financiers</b>									
<b>Participations non courantes</b>									
<b>Total</b>	<b>183</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>210</b>	<b>0</b>	<b>210</b>

### 3.3.4. IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS

K€	BILAN									IMPACT RESULTAT		
	Augmentation					Diminution				Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés	
	31/12/2007	31/12/2008	Variations de périmètre	Exercice	Transfert	Reprises	Cession	Différentiel taux	Autres			31/12/2009
IMPOTS DIFFERES ACTIF												
FEL												
Allemagne		509		288						797	0	288
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>509</b>	<b>0</b>	<b>288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>797</b>	<b>0</b>	<b>288</b>

### 3.3.5. CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

En K€	31/12/2009			31/12/2008	31/12/2007
	Montant brut au bilan	Provisions	Net	Net	Net
<b>Créances clients et comptes rattachés ordinaires</b>	<b>19 364</b>	<b>1 507</b>	<b>17 857</b>	<b>18 046</b>	<b>13 816</b>
Créances clients	6 247	1 507	4 740	7 799	13 816
Charges locatives à refacturer	13 117		13 117	10 247	
<b>Autres créances :</b>	<b>9 577</b>	<b>0</b>	<b>9 577</b>	<b>9 227</b>	<b>34 259</b>
Fournisseurs avances et acomptes					
Créances sur personnel & organismes sociaux	1		1		
Créances sur l'état	4 028		4 028	3 996	4 342
Comptes courants actif	34		34	35	34
Créances sur cession immobilisations					
Autres créances	5 514		5 514	5 196	29 883
<b>TOTAL</b>	<b>28 941</b>	<b>1 507</b>	<b>27 434</b>	<b>27 273</b>	<b>48 075</b>

Les créances clients s'élèvent à 17 857 K€ dont :

- 1 507 K€ de clients douteux, seuls 3 clients ont une créance supérieure à 150 K€ :
  - Imprimerie Moreau (FEL) 375 K€ (provisionné pour 314 K€)
  - Lorafret (FEL) 402 K€ (provisionné pour 336 K€)
  - Vanitex (IPB) 165 K€ (provisionné pour 165 K€)

● Et 13 117 K€ de charges à refacturer aux locataires à mettre en rapport avec les avances reçues des locataires (passif), réparties principalement :

- Sur FEL pour 9 079 K€
- Sur IPB pour 1 957 K€
- Sur Garonor France III pour 913 K€

Toutes les créances âgées de plus de six mois font l'objet d'une dépréciation à 100 % (i.e. méthode de provisionnement décrite dans le paragraphe 3.2.6.5).

Foncière Europe Logistique ne dispose pas à ce jour des moyens informatiques suffisants pour extraire une balance âgée des créances. Cependant, compte tenu du fait que les pertes sur créances irrécouvrables sont de

l'ordre de 0,4 % chiffre d'affaires, le risque de constatation de pertes sur les créances est faible.

À ce jour, aucun client de Foncière Europe Logistique ne représente plus de 10 % de son chiffre d'affaire.

Les créances sur l'Etat sont, en majorité, constituées de TVA déductible sur les charges à payer.

Les autres créances pour 5 514 K€ sont essentiellement :

- sur FEL pour 3 696 K€,
  - dont 1 923 K€ à des sinistres
  - et 619 K€ de garantie de passif appelé à Morgan Stanley sur le palier Soviet.
- diverses créances sur les Sociétés Allemandes pour 1 570 K€

### 3.3.6. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie brute s'élève à 5 980 K€ au 31 décembre 2009 dont 2 052 K€ de valeurs mobilières de placement.

K€	31/12/2009		31/12/2008	31/12/2007
	Montant brut au bilan	Valeur de marché	Montant brut au bilan	Montant brut au bilan
CDN				
SICAV	2 047	2 062	38	8 933
Autres	5	5	5	5
<b>TOTAL</b>	<b>2 052</b>	<b>2 067</b>	<b>43</b>	<b>8 938</b>

Au 31 décembre 2009, le portefeuille de Valeurs Mobilières de Placement est principalement constitué de SICAV monétaires classiques. Les sociétés du Groupe ne détiennent aucun placement présentant un risque en capital.

### 3.3.7. VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Le capital s'élève à 115 003 995 € au 31 décembre 2009 contre 402 513 988,50 € au 31 décembre 2008.

Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

Au cours de l'exercice, le capital a évolué suite à la diminution du nominal de 4,5 € à 1 €, réalisée le 5 mai (soit 313 066 K€ affectée en totalité en réserve) et à l'augmentation de capital du 10 juin de 25 556 K€.

Au 31 décembre 2009, le capital social est composé de 115 003 995 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 1 euros soit 115 003 995 €.

Au 31 décembre 2009, le capital est composé comme suit :

– nombre d'actions autorisées :	115 003 995
– nombre d'actions émises et entièrement libérées :	115 003 995
– nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0
– valeur nominale des actions :	1,00 €
– les actions sont de même catégorie	
– Aucune restriction à la distribution de dividendes	
– Actions détenues par la société ou ses filiales : (dont 104 421 actions propres)	104 421

## Variations du nombre d'actions sur la période

	Actions émises	Actions propres	Actions en circulation
<b>01-janv-09</b>	<b>89 447 553</b>	<b>- 104 827</b>	<b>89 342 726</b>
Rachat d'action		406	406
Augmentation capital	25 556 442		25 556 442
<b>31-déc-09</b>	<b>115 003 995</b>	<b>- 104 421</b>	<b>114 899 574</b>

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée cette année.

## 3.3.8. PROVISIONS LT & PROVISIONS CT

en K€	31-déc.-08	Augmentation		Diminution		31-déc.-09
		Dotations	Transfert*	Reprises provisions utilisées	non utilisées	
Provisions pour travaux IPB	0					0
Provision DORIAN	120				- 61	59
Risque sur impayés – Risque de litige avec Syndic – FEL	656	66			- 62	660
Risque sur impayés – Risque de litige avec Syndic – IPB	1 496	849		- 318	- 1 178	849
Litige Salon de Provence	250					250
Contentieux CAP 18	198					198
Autres provisions	8	65				73
<b>Provision CT</b>	<b>2 728</b>	<b>980</b>	<b>0</b>	<b>- 318</b>	<b>- 1 301</b>	<b>2 089</b>
Pension et retraite		90				90
Médaille du travail		39		- 8		31
<b>Provision LT</b>	<b>0</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>- 8</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 728</b>	<b>1 109</b>	<b>0</b>	<b>- 326</b>	<b>- 1 301</b>	<b>2 210</b>

Les provisions pour risques et charges sont composées :  
 – des provisions pour retraite et médailles du travail (passifs non courants) pour 121 K€,  
 – des autres provisions pour risques et charges (passifs courants) pour 2 089 K€.

Les provisions pour litiges s'élèvent à 2 089 K€ au 31 décembre 2009. Elles sont principalement constituées sur les sociétés FEL et IPB et se décomposent de la manière suivante :

- Provision DORIAN (chez FEL, 59 K€) : provisionnement du risque de réclamation d'une indemnité de 2004 à 2009 en raison du dépassement du plafond des loyers (recours de la Ville possible pendant 5 ans).

- Reprise de 61 K€ correspondant à l'année 2003
- Provision pour risque d'impayés dont le remboursement serait demandé par le Syndic (chez FEL et IPB, 1 509 K€) et de litige sur charges impayées antérieures
  - Reprise de 1 496 chez IPB avec la validation des charges locative antérieures
  - Dotation de 915 K€ chez IPB & FEL sur la période avec l'augmentation du risque d'impayés locataires
- Provision contentieux Salon de Provence (chez FEL, 250 K€).
  - Pas de mouvement sur la période
- Provision pour contentieux impayés CAP 18 (chez FEL, 198 K€)
  - Pas de mouvement sur la période

## 3.3.9. ÉTAT DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2009

K€	31-déc.-07	31-déc.-08	Souscription	Remboursements contractuels	Remboursements anticipés	Variation	
						Juste valeur	31-déc.-09
Portefeuille ROMA (*)	420 000	473 612	1 873	- 23 830	- 15 000		436 655
Portefeuille GARONOR (**)	346 299	253 976			- 64 220		189 756
Portefeuille SOVIET (***)	66 169	84 443			- 5 711		78 732
<b>TOTAL EMPRUNTS</b>	<b>832 468</b>	<b>812 031</b>	<b>1 873</b>	<b>- 23 830</b>	<b>- 84 931</b>		<b>705 143</b>
ICNE	223	100	170	- 100			170
Frais accessoires LT	- 8 352	- 6 954	1 360	- 730			- 6 324
Trésorerie passive	6 139	9 494	965	- 9 494			965
<b>TOTAL DETTE BANCAIRE</b>	<b>830 478</b>	<b>814 671</b>	<b>4 368</b>	<b>- 34 154</b>	<b>- 84 931</b>	<b>0</b>	<b>699 954</b>
<i>Dont long Terme</i>	<i>733 808</i>	<i>806 379</i>					<i>698 989</i>
<i>Dont court Terme</i>	<i>96 670</i>	<i>8 292</i>					<i>965</i>
<b>Instruments financiers</b>	<b>- 3 161</b>	<b>49 536</b>	<b>261</b>	<b>- 185</b>	<b>0</b>	<b>16 432</b>	<b>66 044</b>
<i>Actif</i>	<i>- 5 500</i>	<i>0</i>	<i>261</i>			<i>- 546</i>	<i>- 285</i>
<i>Passif</i>	<i>2 339</i>	<i>49 536</i>		<i>- 185</i>		<i>16 978</i>	<i>66 329</i>
<b>TOTAL DETTE IFRS</b>	<b>827 317</b>	<b>864 207</b>	<b>4 629</b>	<b>- 34 339</b>	<b>- 84 931</b>	<b>16 432</b>	<b>765 998</b>

\* Roma : Apports Foncière des Régions et Sophia GE / \*\* Georges : Acquisition sociétés Garonor / \*\*\* Soviet : Apports Morgan Stanley  
Les principales caractéristiques des dettes financières du Groupe Foncière Europe Logistique au 31 décembre 2009 sont les suivantes :

- Taux moyen (y compris instruments de couverture): 4,81 %
- Maturité moyenne: 4,4 ans

## 3.3.9.1. Emprunts bancaires

## 3.3.9.1.1. Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière Europe Logistique

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Nominal initial en M€	Echéance	CRD / Tirage au 31/12/2009 Montant en M€	Clauses actionnariat (Contrôle)	Garanties	Ratios
Dettes "Roma"	Variable – Euribor	23/04/2007	663,0	25/04/2014	436,7	FdR	Hypothèques + Nantissement parts SCI propriétaires	LTV consolidé FEL ≤ 70 % (≤ 65 % à/c du 31/12/12 inclus) ICR consolidé FEL ≥ 125 % LTV Portefeuille ≤ 70 % (≤ 65 % à/c du 31/12/12 inclus) ICR Portefeuille ≥ 150 %
Dettes "George"	Variable – Euribor	31/07/2007	266,0	31/07/2014	189,8	FdR	Hypothèques	LTV Conso ≤ 70 %, (≤ 65 % à/c du 31/12/12 inclus) LTV Périmètre ≤ 70 %, (≤ 65 % à/c du 31/12/12 inclus) ICR ≥ 1,25 ICR Périmètre ≥ 1,50
Dettes "Soviet"	Variable – Euribor	22/11/2007	84,4	22/11/2014	78,7	FdR	Hypothèques Cession Dailly des Loyers	LTV conso ≤ 70 %, (65 % à/c du 31/12/09) ICR conso ≥ 1,50 ICR Immeubles allemands ≥ 1,75 LTV Périmètre ≤ 65 %, (60 % après six ans) LTV Périmètre Emprunteur ≤ 60 %
<b>Total Emprunts portant intérêts</b>					<b>705,1</b>			

Amortissement de la dette de Financement initial de FEL (Roma)

- Remboursement normal du crédit : In fine.
- En cas de cession d'actif : Remboursement à hauteur de 110 % de la quotité financée initiale de l'actif.

Amortissement de la dette de Financement de l'acquisition du portefeuille George

- Remboursement normal du crédit : In fine.
- En cas de cession d'actif : Remboursement à hauteur de 110 % de la quotité financée initiale de l'actif.

Amortissement de la dette de Financement de l'acquisition du portefeuille Allemand Soviet

- Remboursement normal du crédit : In fine.

- En cas de cession d'actif : Remboursement à hauteur de 110% de la quotité financée initiale de l'actif.

### 3.3.9.1.2. 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%

### 3.3.9.1.3. Ventilation selon la durée restant à courir des dettes financières

	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	31-déc-09
<b>Dettes Financières à LT</b>				
Emprunts à terme aux Ets de crédit		705 143		705 143
Emprunts à la clientèle				
Dettes représentées par des titres				
<b>TOTAL</b>	-	<b>705 143</b>	-	<b>705 143</b>
<b>valorisation des instruments de couverture :</b>				
Valorisation des Swaps en juste valeur				- 53 854
Valorisation des achats de Caps en juste valeur				- 1 086
Valorisation des ventes de Floors en juste valeur				- 11 389
Valorisation des ventes de Caps en juste valeur				286
Valorisation des achats de Floors en juste valeur				260
Intérêts courus s/Swaps				
Intérêts courus s/Floors				

### 3.3.9.1.4. 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).

### 3.3.9.1.5. Ventilation selon la durée restant à courir des instruments dérivés

En M€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	31-déc-09
<b>Dettes Financières à LT</b>				
SWAP de taux en EUROS		50,0	550,0	600,0
ACHAT DE CAP en EUROS		50,0	100,0	150,0
VENTE DE CAP en EUROS			150,0	150,0
VENTE FLOOR en EUROS		50,0	100,0	150,0
ACHAT FLOOR en EUROS		118,0		118,0
<b>TOTAL</b>	<b>0,0</b>	<b>268,0</b>	<b>900,0</b>	<b>1 168,0</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	418,0	36 %	405,6	37 %
Catégorie A	725,0	62 %	674,3	61 %
Catégorie BBB	25,0	2 %	22,4	2 %
Société du groupe		0 %		0 %
Non coté		0 %		0 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 168,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1 102,2</b>	<b>100 %</b>

### 3.3.9.1.6. Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

Encours au 31 décembre 2009

(M€)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières		700,0
Actifs financiers		- 6,0
<b>Passif financier net avant gestion</b>		<b>694,0</b>
Couverture		
Swaps emprunteurs taux fixe	600,0	- 600,0
Floors	32,0	- 32,0
Total couverture	632,0	- 632,0
<b>Passif financier net après gestion</b>	<b>632,0</b>	<b>62,0</b>

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture du Groupe.

Les sensibilités présentées ci-dessous correspondent à la sensibilité des taux d'intérêts au global :

En base annuelle, l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux fixes et variables au 31 décembre 2009 est de - 0,3 M€ sur le cash-flow courant prévisionnel de 2010.

En base annuelle, l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux fixes et variables au 31 décembre 2009 est de - 0,6 M€ sur le cash-flow courant prévisionnel de 2010.

En base annuelle, l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux fixes et variables au 31 décembre 2009 est de + 0,3 M€ sur le cash-flow courant prévisionnel de 2010.

### 3.3.9.1.7. Relation de couverture – impact sur les comptes consolidés (en K€)

31-déc-09

Montant stocké au bilan au titre des exercices précédents	- 49 536
Soulttes versées ou reçues	- 76
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	- 16 432
<b>TOTAL</b>	<b>- 66 044</b>

### 3.3.9.1.8. Covenants bancaires

Au 31 décembre 2009, les covenants bancaires ICR et LTV sont tous respectés sur le groupe FEL.

Les principaux ratios financiers mentionnés dans les clauses de défaut des contrats d'endettement se réfèrent à des niveaux de LTV (dette sur valeur du patrimoine) à respecter. Au 31/12/2009, le capital restant dû des emprunts souscrits par le groupe FEL étant soumis au respect d'un ratio de LTV est de 705 M€. Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité anticipée.

Le niveau de ratios LTV consolidé le plus contraignant est de 65 % et est respecté. De même pour les niveaux de ratios d'ICR consolidé dont le moins favorable présente un seuil de 150 %.

#### LTV

Dette	31 décembre 2009		
	Seuil covenant consolidé	Ratio consolidé	Montant
Roma	70%	respecté	437
Garonor	70%	respecté	190
Soviet	65%	respecté	79
<b>TOTAL</b>			<b>705</b>

#### ICR

Dette	31 décembre 2009		
	Seuil covenant consolidé	Ratio consolidé	Montant
Roma	125%	respecté	
Garonor	125%	respecté	
Soviet	150%	respecté	

### 3.3.10. POIDS DES INSTRUMENTS FINANCIERS DANS LE BILAN

La valeur comptable des instruments financiers par catégorie en application d'IAS 39 se détaille de la manière suivante :

En K€	Catégorie en application de IAS 39	Valeur comptable 31-déc-07	Valeur comptable 31-déc-08	Valeur comptable 31-déc-09	Montants du bilan selon IAS 39			
					Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
<b>Actifs</b>								
Prêts (hors CBI)	P§C	63	183	210	210			210
Dérivés à la juste valeur	AJVPR	5 500	0	285			285	285
Clients et créances rattachées	P§ C	13 816	18 046	17 857	17 857			17 857
Créances et prêts (CBI)	P§ C		0	0	0			0
Autres créances	P§ C	34 259	9 227	9 577	9 577			9 577
Autres actifs disponibles à la vente	ADV		0	0	0			0
Trésorerie et équivalents	ADV	22 958	5 255	5 980	5 980			5 980
		<b>76 596</b>	<b>32 711</b>	<b>33 909</b>	<b>33 624</b>	<b>0</b>	<b>285</b>	<b>33 909</b>
<b>Passifs</b>								
Emprunts et dettes/ établissements de crédit	DACA	830 771	814 671	699 954	699 954			699 954
Dérivés à la juste valeur	PJVPR	2 339	49 536	66 329			66 329	66 329
Dépôts de garantie	DACA	9 407	11 039	11 149	11 149			11 149
Dettes fournisseurs et autres dettes	DACA	25 587	17 510	16 329	16 329			16 329
		<b>868 104</b>	<b>892 756</b>	<b>793 761</b>	<b>727 432</b>	<b>0</b>	<b>66 329</b>	<b>793 761</b>

## 3.3.11. IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIF

K€	BILAN								IMPACT RESULTAT			
	Augmentation				Diminution				Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés		
IMPOTS DIFFERES PASSIF	31/12/2007	31/12/2008	Variations de périmètre	Exercice	Transfert	Reprises	Cession	Différentiel taux			Autres	31/12/2009
<b>IDP sur Juste valeur</b>	<b>55 593</b>	<b>57 484</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 11 190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 10 697</b>	<b>35 597</b>	<b>0</b>	<b>21 887</b>
FEL		1 930				0			- 1 930	0	0	1 930
FEL GARONOR	49 039	48 410	0	0	0	- 10 108	0	0	- 8 767	29 535	0	18 875
Garonor France 3	40 149	42 842				- 7 468		0	- 7 727	27 647	0	15 195
Garonor France XI	1 126	966				- 225		0	- 163	578	0	388
Garonor France XVI	1 105	901				- 168		0	- 160	573	0	328
Garonor France XVIII	1 367	1 286				- 342		0	- 207	737	0	549
Garonor Melun 7	841	800				- 290		0	- 510	0	0	800
Sci Ile de France	2 886											
SCI Mag Vitrolles	1 565	1 615				- 1 615		0	0	0	0	1 615
FEL Allemagne	6 554	7 144	0			- 1 082				6 062	0	1 082
<b>IDP lissage de franchises</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>- 7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
FEL		0		0						0	0	0
Garonor France 3				7						7	7	0
SCI Mag Vitrolles		7				- 7				0	0	7
FEL Allemagne		0								0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>55 593</b>	<b>57 491</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>- 11 197</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 10 697</b>	<b>35 604</b>	<b>7</b>	<b>21 894</b>

En raison de la fusion dans un futur proche des sociétés Garonor avec la société Foncière Europe Logistique, le déficit fiscal de FEL (46 132K€) généré lors des TUP des filiales Garonor en novembre 2008 a été imputé sur la base de l'Exit Tax à 19%. Le solde de 29 535 K€ restant correspondra au solde d'Exit Tax à payer lors de la fusion.

### 3.3.12. Dettes fournisseurs et autres dettes

Les autres dettes courantes se détaillent de la manière suivante :

en K€	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Dettes fournisseurs	10 942	10 726	18 766
Clients avances et acomptes reçus	8 888	6 350	4 482
Dettes d'impôts courant	550	942	406
Autres dettes	5 387	6 784	6 821
Comptes de régularisation			319
<b>TOTAL</b>	<b>25 767</b>	<b>24 802</b>	<b>30 794</b>

Au 31 décembre 2009, les autres dettes s'élèvent à 5 387 K€, et se décomposent principalement de la manière suivante :

- 2 438 K€ de dettes fiscales hors IS (dettes TVA, etc ...)
- 1 927 K€ d'autres dettes, dont 1 068 K€ sur IPB
- 774 K€ de dettes sociales dans FEL
- 135 K€ de dettes sur acquisition d'actif (travaux)
- 47 K€ de compte courant entre Soviet et Immeo

Les avances et acomptes clients sont composées principalement des appels de fonds (i.e. revue des créances clients) chez FEL pour 6 277 K€, chez Garonor France III pour 880 K€ et sur le palier allemand pour 975 K€.

## 3.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 3.4.1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

#### 3.4.1.1. Chiffre d'affaires

en K€	31-déc.-09		31-déc.-08		VARIATIONS			31-déc.-07		
					Total	Dont variation périmètre	Autres variations			
Logistique	France	49 540	53,7 %	51 397	52,8 %	- 1 857	626	- 2 483	21 943	57,3 %
	Allemagne	8 302	9,0 %	11 530	11,8 %	- 3 228	- 2 582	- 646	1 192	3,1 %
Locaux d'activité	France	18 260	19,8 %	18 058	18,5 %	202		202	7 577	19,8 %
Garonor - Aulnay	France	16 066	17,4 %	16 433	16,9 %	- 367	- 146	- 221	7 563	19,8 %
<b>TOTAL</b>		<b>92 168</b>	<b>100,0 %</b>	<b>97 418</b>	<b>100,0 %</b>	<b>- 5 250</b>	<b>- 2 102</b>	<b>- 3 148</b>	<b>38 275</b>	<b>100,0 %</b>

Les variations de périmètre sont constituées de la prise en compte :

- Des garanties locatives constatées sur 2009 sur les actifs en développement mis en service au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2008 (Dunkerque, Bollène, Corbas Mérieux et Châlon : 2 508 K€)
- Sur les cessions 2008 et 2009 (Trémery, Sénart 7, Steinhagen, Aulnay Bat. 24 et Vitrolles : -2 307 K€)
- L'indemnité de sortie anticipée sur l'actif Bingen (- 2 303 K€)

Les autres variations correspondent essentiellement :

- À l'application de l'IAS 17, avec le lissage des franchises de loyers sur la durée ferme du bail. Le chiffre d'affaires complémentaire reconnu du fait de cette application s'élève à 1 282 K€,
- À l'augmentation de la vacance qui passe de 9,72% au 31 décembre 2008 à 12,3% au 31 décembre 2009,
- Aux renégociations des baux à des loyers compris entre les loyers en place et ceux du marché
- À l'indexation positive des loyers

### 3.4.1.2. Autres achats et impôts et taxes

#### Autres achats et charges externes

Au 31 décembre 2009, les autres achats et charges externes sont constitués des éléments suivants :

en K€	31-déc.-09 12 mois	31-déc.-08 12 mois	Variations 2009/2008		31-déc.-07 6 mois
			K€	%	
Fournitures et achats non stockés	227	51	176	345,1 %	10
Contrats de sous traitance	5 972	7 567	- 1 595	- 21,1 %	3 133
Locations et charges locatives non refacturées	1 716	745	971	130,3 %	1 352
Entretien et réparations	573	1 173	- 600	- 51,2 %	676
Primes d'assurance	501	319	182	57,1 %	78
Rémunération d'intermédiaire et honoraires	2 378	2 742	- 364	- 13,3 %	1 418
Services bancaires	11	222	- 211	- 95,0 %	17
Autres services extérieurs	839	1 441	- 602	- 41,8 %	322
<b>TOTAL</b>	<b>12 217</b>	<b>14 260</b>	<b>- 2 043</b>	<b>- 14,3 %</b>	<b>7 006</b>

La sous-traitance correspond essentiellement aux honoraires d'Asset Management de FEL Gestion pour 1 941 K€, aux honoraires de Property Management de GFR Property pour 2 833 K€ et les prestations support fournies par Foncière des Régions pour 867 K€.

Les honoraires sont constitués de 1 766 K€ d'honoraires liés à la gestion des actifs (expertises, suivi des travaux, des contentieux, gestion externalisée et commercialisation) et d'honoraires des Commissaires aux Comptes pour 439 K€.

#### Impôts et taxes

en K€	31-déc.-09 12 mois	31-déc.-08 12 mois	Variations 2009/2008		31-déc.-07 6 mois
			K€	%	
Taxe professionnelle	4		4		3
Taxes foncières	2 278	2 334	- 56	- 2,4 %	624
Taxes et taxe liée aux rémunérations	85		85		
Autres impôts et taxes	346	417	- 71	- 17,0 %	698
<b>TOTAL</b>	<b>2 713</b>	<b>2 751</b>	<b>- 38</b>	<b>- 1,4 %</b>	<b>1 325</b>

Les taxes foncières et taxes sur bureau non refacturées aux locataires, pour 2 278 K€ au 31 décembre 2009, correspondent à :

- 1 024 K€ chez GF III

- 428 K€ chez IPB
- 315 K€ chez Foncière Europe Logistique
- et 290 K€ pour Triname.

### 3.4.1.3. Charges de personnel

K€	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Rémunération du personnel	863		
Charges de Sécurité sociale	363		
Autres charges de personnel	74		
<b>TOTAL</b>	<b>1 300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les charges de personnel sont liées au transfert du personnel de FEL Gestion et de Foncière des Régions vers la société Foncière Europe Logistique réalisé le 1<sup>er</sup> mai 2009.

### 3.4.2. CESSIONS NETTES DES ACTIFS NON COURANTS

Les cessions d'actifs non courants sont constituées à la fois de cessions de titres, d'immeubles de placement et d'immeubles cessibles. Au 31 décembre 2009, ces cessions se détaillent de la manière suivante :

K€		Prix de vente	VNC	Frais sur vente	Marge Nette
Senart Bat 7	France	20 000	- 24 000	- 200	- 4 200
Steinhagen	Allemagne	3 610	- 4 400	- 19	- 809
Aulnay Bat 24	France	3 668	- 3 595		73
Vitrolles	France	8 150	- 12 001	- 163	- 4 014
<b>Total cessions actifs non courant</b>		<b>35 428</b>	<b>- 43 996</b>	<b>- 382</b>	<b>- 8 950</b>

### 3.4.3. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR

en K€		31-déc.-09 12 mois	31-déc.-08 12 mois	Variations 2009/2008		31-déc.-07 6 mois
				K€	%	
Logistique	France	- 88 005	- 97 563	9 558	- 9,8 %	24 986
	Allemagne	- 8 912	- 11 913	3 001	- 25,2 %	- 40
Locaux d'activité	France	- 16 839	- 6 777	- 10 062	148,5 %	22 339
Garonor - Aulnay	France	- 39 896	- 32 540	- 7 356	22,6 %	8 799
<b>Total variation de la juste valeur</b>		<b>- 153 652</b>	<b>- 148 793</b>	<b>- 4 859</b>	<b>3,3 %</b>	<b>56 084</b>

### 3.4.4. RÉSULTAT FINANCIER

en K€		31-déc.-09 12 mois	31-déc.-08 12 mois	Variations 2009/2008		31-déc.-07 6 mois
				K€	%	
<b>Financement</b>		<b>- 36 750</b>	<b>- 41 056</b>	<b>4 306</b>	<b>- 10,5 %</b>	<b>- 18 540</b>
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie		301	4 012	- 3 711	- 92,5 %	1 179
Charges d'intérêts sur opérations de financement		- 37 051	- 45 068	8 017	- 17,8 %	- 19 719
<b>Effets IFRS</b>		<b>- 16 029</b>	<b>- 54 263</b>	<b>38 234</b>	<b>- 70,5 %</b>	<b>3 785</b>
<b>Variation de juste valeur des instruments financiers</b>		<b>- 16 432</b>	<b>- 52 697</b>	<b>36 265</b>	<b>- 68,8 %</b>	<b>3 161</b>
Variation positive de juste valeur des instruments financiers			0	0		3 161
Variation négative de juste valeur des instruments financiers		- 16 432	- 52 697	36 265	- 68,8 %	
<b>Actualisation</b>		<b>403</b>	<b>- 1 566</b>	<b>1 969</b>	<b>- 125,7 %</b>	<b>624</b>
Produits financiers d'actualisation		572	22	550	2500,0 %	1 328
Charges financières d'actualisation		- 169	- 1 588	1 419	- 89,4 %	- 704
<b>Autres (provisions)</b>		<b>- 1 360</b>	<b>- 1 410</b>	<b>50</b>	<b>- 3,5 %</b>	<b>0</b>
Charges nettes des provisions financières		- 1 360	- 1 410	50	- 3,5 %	0
<b>TOTAL</b>		<b>- 54 139</b>	<b>- 96 729</b>	<b>42 590</b>	<b>- 44,0 %</b>	<b>- 14 755</b>

Les charges nettes des provisions financières concernent principalement les amortissements des frais de financement (méthode des coûts amorti)

## 3.4.5. IMPÔTS

K€	France	Allemagne	Total impact résultat
Impôts exigibles	- 284	- 216	- 500
Impôts différés	20 805	1 370	22 175
Taux d'imposition			
impôts exigibles	33,3 %	15,9 %	
impôts différés	19,0 %	15,9 %	

L'impôt a été calculé au réel pour la société mère cotée ainsi que pour les filiales non SIIC significatives (à savoir les sociétés Garonor et les sociétés allemandes).

La société anticipe le taux d'exit tax dans le cas des sociétés devant passer prochainement au régime SIIC. L'IDP est calculé suivant le taux d'exit tax.

## Preuve d'impôt

Les structures de gestion immobilière ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des S.I.I.C. ne génèrent pas d'I.S. sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

PREUVE D'IMPÔT	Étranger	France Taux commun	France SIIC	TOTAL
a) Charges d'impôt				
Impôt exigible de l'exercice	- 216	- 284	0	- 500
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	1 370	18 075	2 730	22 175
<b>Total</b>	<b>1 154</b>	<b>17 791</b>	<b>2 730</b>	<b>21 675</b>
b) Preuve d'impôt exigible				
Résultat net part du groupe	- 6 694	- 28 538	- 83 517	- 118 749
Correction IS	- 1 154	- 17 791	- 2 730	- 21 675
Résultat de l'ensemble consolidé avant IS	- 7 848	- 46 329	- 86 247	- 140 424
Quote-part des sociétés mises en équivalence	0	0	0	0
Quote-part des variations des écarts d'acquisitions	0	0	0	0
Quote-part des intérêts minoritaires	- 89	0	0	- 89
<b>Total</b>	<b>- 7 937</b>	<b>- 46 329</b>	<b>- 86 247</b>	<b>- 140 513</b>
Résultat des secteurs exonérés (SIIC)	0	0	80 510	80 510
Imputation sur les déficits antérieurs sans IDA	0	- 4 933	0	- 4 933
Réintégrations et déductions fiscales	611	- 2 278	1 527	- 140
Déficit fiscal de l'exercice sans IDA	34	2 715	0	2 749
<b>Base assujettie</b>	<b>- 7 292</b>	<b>- 50 825</b>	<b>- 4 210</b>	<b>- 62 327</b>
<b>Base assujettie au taux réduit (Option SIIC à 19 %)</b>	<b>0</b>	<b>51 671</b>	<b>4 210</b>	<b>55 881</b>
<b>Base assujettie au taux de droit commun</b>	<b>- 7 292</b>	<b>846</b>	<b>0</b>	<b>- 6 446</b>
Taux de l'impôt au taux de droit commun	15,825 %	33,33 %	33,33 %	
Impôt en consolidé au taux commun	1 154	- 284	0	870
Impôts en consolidé au taux réduit	0	9 818	800	10 618
<b>Produit d'impôt en consolidé au titre de l'exercice</b>	<b>1 154</b>	<b>9 534</b>	<b>800</b>	<b>11 488</b>
Ajustement de l'exercice au titre de l'impôt exigible en n-1 et rappel d'impôt	0	0	0	0
Produits d'impôt différé afférents à la variation du taux d'impôt	0	0	0	0
Produits d'impôt différé générés suite à la revue des impôts différés à la date de clôture	0	8 257	1 930	10 187
<b>Total produit d'impôt</b>	<b>1 154</b>	<b>17 791</b>	<b>2 730</b>	<b>21 675</b>
<b>TAUX D'IMPÔT EFFECTIF</b>	<b>14,5 %</b>	<b>38,4 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>15,4 %</b>

**NB :** Seules les sociétés allemandes comptabilisent un impôt différé actif sur leurs déficits fiscaux, les sociétés françaises ayant en majorité optées ou devant optées pour le régime SIIC ne constatent pas d'impôt différé actif.

## 3.5. AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

### 3.5.1. EFFECTIFS DU GROUPE

L'effectif du Groupe, au 31 décembre 2009, s'élève à 20 personnes en totalité en France.

L'effectif moyen sur l'exercice 2009 est de 20 personnes.

### 3.5.2. RÉSULTAT PAR ACTION ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du groupe de

l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté au nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

En K€	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>- 118 749</b>	<b>- 168 314</b>	<b>53 260</b>
<b>Nombre d'actions</b>			
Nombre d'action à l'ouverture	89 447 553	89 447 553	3 348 254
Augmentation de capital	25 556 442		86 099 299
Nombre d'action auto détenues	- 104 421	- 103 835	
<b>Nombre d'action à la clôture</b>	<b>114 899 574</b>	<b>89 447 553</b>	<b>89 447 553</b>
<b>Nombre d'actions moyen dilué</b>			
Nombre d'action moyen non dilué	103 801 171	89 447 553	62 482 282
Nombre d'action moyen auto détenues	- 105 311	- 67 959	
<b>Nombre d'actions moyen dilué à la clôture</b>	<b>103 695 860</b>	<b>89 379 594</b>	<b>62 482 282</b>
Résultat net par action (nombre d'actions à la clôture)	- 1,03	- 1,88	0,60
Résultat net par action (nombre d'actions moyen)	- 1,14	- 1,88	0,85

### 3.5.3. ENGAGEMENTS

en k€	31/12/2009	30/06/2009	31/12/2008
Cautions de contre garantie sur marchés	0	0	0
Créances cédées non échues	0	0	0
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	1 091 770	1 126 942	1 280 083
Autres engagements donnés	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 091 770</b>	<b>1 126 942</b>	<b>1 280 083</b>

#### Nantissements d'actifs de l'émetteur au 31 décembre 2009

Type de nantissements / hypothèques	Montant d'actifs nantis (K€)	Total du poste de bilan (K€)	% correspondant
Sur immo. incorporelles	0	0	0,0 %
Sur immo. corporelles	0	89	0,0 %
Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente) et titres	1 091 770	1 139 803	95,8 %
Sur immo. Financières	0	210	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 091 770</b>	<b>1 140 102</b>	<b>95,8 %</b>



### 3.5.4. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES 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 :

K€	Postes	Montant
<b>À l'actif</b>		
Avec FDR	Créances diverses	352
	Compte courant	1
Avec FEL Gestion	Créances diverses	6
Avec FDM	Créances diverses	23
<b>Au passif</b>		
Avec FDR	Dettes fournisseurs	777
Avec FEL Gestion	Dettes fournisseurs	815
Avec GFR Property	Dettes fournisseurs	3 482
	Dettes diverses	3
Avec Immeo Wohnen	Dettes fournisseurs	82
Avec Batisica	Dettes fournisseurs	3
<b>Au compte de résultat</b>		
Avec FDR	Fonctions support	- 857
	Produits d'intérêts	44
	Jetons présences	3
Avec FEL Gestion	Asset Management	- 1 941
	Honoraires sur vente	- 200
Avec GFR Property	Property Management	- 2 832
Avec FDM	Prestations diverses	20
Avec SCI Raphael	Loyers	- 124
Avec Batisica	Sous traitance	- 49
Avec Immeo Wohnen	Asset & Property Management	- 306

### Rémunérations des dirigeants

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
<b>Dirigeants</b>			
Avantages à court terme (fixe/variable)			
Avantages postérieurs à l'emploi			
Avantages à long terme			
Paiements fondés sur des actions			
Avantages en nature			
Indemnités de rupture de contrat de travail			
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Administrateurs</b>			
Jetons de présence	32	30	18

### 3.5.5. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

en Euros	EXPONENS				AUDITIS				MAZARS				CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE			
	2008		2009		2008		2009		2008		2009		2008		2009	
	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%
<b>Audit</b>																
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
Emetteur	59 500	100 %	22 675	100 %	61 750	100 %	20 000	100 %	149 249	79 %	164 000	70 %	0 %	118 250	96 %	
Filiales intégrées globalement		0 %		0 %		0 %		0 %	40 000	21 %	50 000	21 %	0 %		0 %	
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																
Emetteur		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %	20 000	9 %	0 %	4 590	4 %	
Filiales intégrées globalement		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %	0 %		0 %	
<b>Sous-total</b>	<b>59 500</b>	<b>100 %</b>	<b>22 675</b>	<b>100 %</b>	<b>61 750</b>	<b>100 %</b>	<b>20 000</b>	<b>100 %</b>	<b>189 249</b>	<b>100 %</b>	<b>234 000</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>	<b>122 840</b>	<b>100 %</b>	
<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 %	
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>59 500</b>	<b>100 %</b>	<b>22 675</b>	<b>100 %</b>	<b>61 750</b>	<b>100 %</b>	<b>20 000</b>	<b>100 %</b>	<b>189 249</b>	<b>100 %</b>	<b>234 000</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>	<b>122 840</b>	<b>100 %</b>	

### 3.6. INFORMATION PAR SEGMENTS OPÉRATIONNELS

Basée sur l'organisation interne du Groupe et répondant aux exigences d'IFRS 8, l'information sur les segments opérationnels de premier niveau est présentée par pôle de métier. L'information sur les segments opérationnels par zone géographique a été retenue comme axe de second niveau.

L'activité de Foncière Europe Logistique repose sur 3 segments opérationnels :

- la logistique,

- les locaux d'activité
- et Garonor – site d'Aulnay.

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles pour les états financiers globaux. Néanmoins, les ressources financières (passifs non courant et résultat financier) sont mutualisées pour le groupe et non par classe d'actifs, ce qui rend non disponible l'information par segments opérationnels pour ces postes.

#### 3.6.1. IMMOBILISATIONS

K€	Logistique		Locaux d'activité	Garonor - site d'Aulnay		31-déc.-09
	France	Allemagne	France	France		
<b>Immobilisations incorporelles – Net</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valeurs Brutes	59 648	6 260			- 56 665	9 243
Amortissements	- 59 648	- 6 260	0		56 665	- 9 243
<b>TOTAL Immobilisations corporelles</b>						
<b>Terrains</b>						<b>0</b>
Valeurs Brutes						0
Amortissements						0
<b>Constructions</b>						<b>0</b>
Valeurs Brutes						0
Amortissements						0
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>89</b>	<b>89</b>
Valeurs Brutes				132	132	132
Amortissements				- 43	- 43	- 43
<b>Immobilisations en-cours</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valeurs Brutes						0
Amortissements						0
<b>Immeubles de placement</b>	<b>593 510</b>	<b>0</b>	<b>211 300</b>	<b>205 000</b>	<b>1 009 810</b>	<b>1 009 810</b>
Immeubles en exploitation	593 510	0	211 300	205 000	1 009 810	1 009 810
Immeubles en développement						0
<b>Immeubles cessibles</b>	<b>5 600</b>	<b>107 240</b>	<b>17 153</b>	<b>0</b>	<b>129 993</b>	<b>129 993</b>
Immeubles en exploitation	5 600	107 240	8 720		121 560	121 560
Immeubles en développement			8 433		8 433	8 433
<b>Total</b>	<b>599 110</b>	<b>107 240</b>	<b>228 453</b>	<b>205 089</b>	<b>1 139 892</b>	<b>1 139 892</b>

K€	Logistique		Locaux d'activité	Garonor - site d'Aulnay	
	France	Allemagne	France	France	31-déc.-08
<b>Immobilisations incorporelles - Net</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	59 648	6 260		- 56 665	9 243
<i>Amortissements</i>	- 59 648	- 6 260	0	56 665	- 9 243
<b>TOTAL Immobilisations corporelles</b>					
<b>Terrains</b>					<b>0</b>
<i>Valeurs Brutes</i>					0
<i>Amortissements</i>					0
<b>Constructions</b>					<b>0</b>
<i>Valeurs Brutes</i>					0
<i>Amortissements</i>					0
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>72</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	411			72	483
<i>Amortissements</i>	- 393			- 18	- 411
<b>Immobilisations en-cours</b>	<b>1 644</b>	<b>0</b>	<b>12 507</b>	<b>333</b>	<b>14 484</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	1 644		12 507	333	14 484
<i>Amortissements</i>					0
<b>Immeubles de placement</b>	<b>669 110</b>	<b>120 140</b>	<b>224 800</b>	<b>243 580</b>	<b>1 257 630</b>
<i>Immeubles en exploitation</i>	669 110	120 140	224 800	243 580	1 257 630
<i>Immeubles en développement</i>					0
<b>Immeubles cessibles</b>	<b>49 107</b>	<b>4 400</b>	<b>0</b>	<b>3 595</b>	<b>57 102</b>
<i>Immeubles en exploitation</i>	49 107	4 400		3 595	57 102
<i>Immeubles en développement</i>					0
<b>Total</b>	<b>719 879</b>	<b>124 540</b>	<b>237 307</b>	<b>247 562</b>	<b>1 329 288</b>

## 3.6.2. RÉSULTAT PAR SEGMENT OPÉRATIONNEL

K€	Logistique		Locaux d'activité	Garonor - site d'Aulnay	Support	31/12/2009
	France	Allemagne	France	France		
Recettes locatives	49 540	8 302	18 260	16 066		92 168
<b>Montant Net du Chiffre d'affaires</b>	<b>49 540</b>	<b>8 302</b>	<b>18 260</b>	<b>16 066</b>	<b>0</b>	<b>92 168</b>
Autres produits d'exploitation	1	160		1	20	182
<b>Total Produits opérationnels courants</b>	<b>49 541</b>	<b>8 462</b>	<b>18 260</b>	<b>16 067</b>	<b>20</b>	<b>92 350</b>
Autres achats et charges externes	- 6 586	- 2 161	- 1 916	- 317	- 1 256	- 12 236
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 030		- 446	- 1 001	- 236	- 2 713
Charges de personnel					- 1 300	- 1 300
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 11			- 21	0	- 32
Charges nettes des provisions sur actif circulant	281		57	507	0	845
Charges nettes des provisions pour risques et charges	- 91		- 849	- 65	27	- 978
Autres charges d'exploitation	0					
<b>Total Charges opérationnelles courantes</b>	<b>- 7 437</b>	<b>- 2 161</b>	<b>- 3 154</b>	<b>- 897</b>	<b>- 2 764</b>	<b>- 16 414</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>	<b>42 103</b>	<b>6 301</b>	<b>15 105</b>	<b>15 171</b>	<b>- 2 744</b>	<b>75 936</b>
Cessions nettes d'actifs non-courants	- 8 141	- 790				- 8 931
Variation de juste valeur d'actifs de placement	- 89 904	- 8 912	- 14 939	- 39 897		- 153 652
Autres produits et charges opérationnels	3 439	- 246	- 732	- 2 188	0	273
<b>Total autres produits et charges opérationnels</b>	<b>- 94 606</b>	<b>- 9 948</b>	<b>- 15 671</b>	<b>- 42 085</b>	<b>0</b>	<b>- 162 310</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>- 52 502</b>	<b>- 3 647</b>	<b>- 566</b>	<b>- 26 914</b>	<b>- 2 744</b>	<b>- 86 374</b>
Quote-part de résultat des s.m.e.						0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL INCL. MEE</b>	<b>- 52 502</b>	<b>- 3 647</b>	<b>- 566</b>	<b>- 26 914</b>	<b>- 2 744</b>	<b>- 86 374</b>

K€	Logistique		Locaux d'activité	Garonor - site d'Aulnay	Support	31/12/2008
	France	Allemagne	France	France		
<b>Recettes locatives</b>	51 397	11 530	18 058	16 433		97 418
<b>Montant Net du Chiffre d'affaires</b>	<b>51 397</b>	<b>11 530</b>	<b>18 058</b>	<b>16 433</b>	<b>0</b>	<b>97 418</b>
Autres produits d'exploitation	20	130		2		152
<b>Total Produits opérationnels courants</b>	<b>51 417</b>	<b>11 660</b>	<b>18 058</b>	<b>16 435</b>	<b>0</b>	<b>97 570</b>
Autres achats et charges externes	- 6 108	- 2 379	- 2 172	- 2 669	- 936	- 14 264
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 168		- 663	- 704	- 217	- 2 752
Charges de personnel						0
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 12			- 7		- 19
Charges nettes des provisions sur actif circulant	- 593		121	810		338
Charges nettes des provisions pour risques et charges	0		698	- 8		690
Autres charges d'exploitation	0					
<b>Total Charges opérationnelles courantes</b>	<b>- 7 881</b>	<b>- 2 379</b>	<b>- 2 016</b>	<b>- 2 578</b>	<b>- 1 153</b>	<b>- 16 007</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>	<b>43 536</b>	<b>9 281</b>	<b>16 042</b>	<b>13 857</b>	<b>- 1 153</b>	<b>81 563</b>
Cessions nettes d'actifs non-courants	0	0				0
Variation de juste valeur d'actifs de placement	- 97 563	- 11 914	- 6 778	- 32 540		- 148 795
Autres produits et charges opérationnels	- 94	- 699	1 127	- 2 266	17	- 1 915
<b>Total autres produits et charges opérationnels</b>	<b>- 97 657</b>	<b>- 12 613</b>	<b>- 5 651</b>	<b>- 34 806</b>	<b>17</b>	<b>- 150 710</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>- 54 121</b>	<b>- 3 332</b>	<b>10 391</b>	<b>- 20 949</b>	<b>- 1 136</b>	<b>- 69 147</b>
Quote-part de résultat des s.m.e.						0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL INCL. MEE</b>	<b>- 54 121</b>	<b>- 3 332</b>	<b>10 391</b>	<b>- 20 949</b>	<b>- 1 136</b>	<b>- 69 147</b>

### 3.7. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Unité (libellé)	Pays	Méthode d'intégration	Taux d'intégration
FEL	France	Société Mère	
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
SCI ST QUENTIN			
FALLAVIER	France	Globale (IG)	100
Garonor France III	France	Globale (IG)	100
Garonor france XI	France	Globale (IG)	100
Garonor france XVI	France	Globale (IG)	100
Garonor france XXVII	France	Globale (IG)	100
Garonor melun 7	France	Globale (IG)	100
SCI mag vitrolles	France	Globale (IG)	100
FEL LUX 1	Luxembourg	Globale (IG)	100
FEL III Holding GmBH	Allemagne	Globale (IG)	100
FEL III Bingen GmBH	Allemagne	Globale (IG)	100
FEL III Kassel GmBH	Allemagne	Globale (IG)	100
FEL III Holding GmBH & Co Verwaltungs KG	Allemagne	Globale (IG)	94,9
CCP Duisberg GP Sarl & Co KG	Luxembourg	Globale (IG)	100
FEL Partners Duisberg	Luxembourg	Globale (IG)	100
FEL Partners (Duisberg GP)	Luxembourg	Globale (IG)	100
FEL Partners SNFH	Luxembourg	Globale (IG)	100
FEL Partners Wuppertal	Luxembourg	Globale (IG)	100
FEL Partners SN	Luxembourg	Globale (IG)	100

#### Sortie de périmètre :

Transmission Universelle de Patrimoine le 1er octobre 2009 des sociétés Garonor France IV, et Soviet à la société FEL.

# 4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

## COMPTE CONSOLIDÉ EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière Europe Logistique, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le gérant. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I – Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe relative aux nouvelles normes d'application obligatoire à partir du 1er janvier 2009.

### II – Justification des appréciations

La crise financière et économique qui s'est poursuivie en 2009 emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques que nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce les éléments suivants :

- la note « 2.6.2 – Immeubles de placement » de l'annexe relative aux règles et méthode d'évaluation précise que le patrimoine immobilier de Foncière Europe Logistique fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en oeuvre par les experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertise obtenues au 31 décembre 2009,
- la note « 2.6.10 – Instruments dérivés et instruments de couverture » de l'annexe relative aux règles et méthodes d'évaluation, traite de l'évaluation des instruments financiers. À ce titre, nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et revu les calculs effectués par le groupe.

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 d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 mars 2010

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

**ODILE COULAUD**

**DENIS GRISON**

**SOPHIE DUVAL**



## 5. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2008

### BILAN ACTIF

En €		31/12/2009		31/12/2008	
		Brut	Amortissements & Provisions	Net	Net
	Capital souscrit non appelé				
	I				
	<b>IMMOBILISAT. INCORPORELLES</b>				
	Mali technique	44 834 896	15 092 255	29 742 641	58 333 823
	Autres immobilisations incorporelles				
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
	Terrains	181 316 415		181 316 415	183 384 100
	Constructions	491 485 386	122 129 860	369 355 526	428 550 771
	Installations techniq., matériel, outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	1 092 934		1 092 934	1 846 074
	Avances et acomptes				
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
	Autres participations	115 857 649	16 960 990	98 896 659	106 883 351
	Prêts	74 614 757		74 614 757	74 593 744
	Autres immobilisations financières	584 050		584 050	595 545
	<b>TOTAL</b>	<b>II 909 786 086</b>	<b>154 183 105</b>	<b>755 602 982</b>	<b>854 187 407</b>
	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
	<b>CRÉANCES</b>				
	Créances clients & cptes rattachés	12 878 959	1 097 689	11 781 270	8 290 007
	Autres créances	103 189 113	7 394 655	95 794 458	60 046 826
	Capital souscrit et appelé, non versé				
	<b>DIVERS</b>				
	Valeurs mobilières de placement	2 046 306		2 046 306	37 138
	Disponibilités	10 260		10 260	25 210
	<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
	Charges constatées d'avance	72 044		72 044	81 573
	<b>TOTAL</b>	<b>III 118 196 682</b>	<b>8 492 344</b>	<b>109 704 338</b>	<b>68 480 754</b>
	Frais émission d'emprunts à étaler	IV 7 105 341		7 105 341	4 606 289
	Primes rembours des obligations	V			
	Ecarts de conversion actif	VI			
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)</b>	<b>1 035 088 110</b>	<b>162 675 449</b>	<b>872 412 661</b>	<b>927 274 451</b>

## BILAN PASSIF

En K€	31/12/2009 Net	31/12/2008 Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel	115 003 995	402 513 989
Primes d'émission, de fusion, d'apport	24 710 182	101 444 941
Réserve légale	8 944 755	256 000
Autres réserves	304 121 680	
Report à nouveau	- 15 265 575	6 202
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>- 50 014 026</b>	<b>- 116 972 718</b>
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées	945 656	526 818
<b>TOTAL</b>	<b>I 388 446 667</b>	<b>387 775 232</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL</b>	<b>II</b>	
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	3 495 150	22 578 402
Provisions pour charges	121 178	
<b>TOTAL</b>	<b>III 3 616 328</b>	<b>22 578 402</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	429 776 884	483 991 724
Emprunts, dettes fin. divers	7 009 322	6 063 713
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6 249 231	2 997 566
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 724 347	5 467 363
Dettes fiscales et sociales	1 641 325	1 717 807
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	117 935	40 313
Autres dettes	25 340 621	16 642 331
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance	3 490 000	
<b>TOTAL</b>	<b>IV 480 349 666</b>	<b>516 920 817</b>
Ecarts de conversion passif	<b>V</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à V)</b>	<b>872 412 661</b>	<b>927 274 451</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

En K€	31/12/2009			31/12/2008
	France	Exportation	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production – biens vendue – services	52 811 072		52 811 072	53 831 031
<b>CHIFFRE D’AFFAIRES NET</b>	<b>52 811 072</b>		<b>52 811 072</b>	<b>53 831 031</b>
Production immobilisée				
Subventions d’exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			3 160 854	2 040 784
Autres produits			500	20 228
<b>PRODUITS D’EXPLOITATION I</b>			<b>55 972 427</b>	<b>55 892 043</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			10 629 587	10 040 559
Impôts, taxes et versements assimilés			4 294 112	4 042 799
Salaires et traitements			990 860	
Charges sociales			436 975	
<b>DOTATIONS D’EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : – dotations aux amortissements			21 670 176	21 025 462
– dotations aux provisions			55 544 781	33 610 091
Sur actif circulant : dotations aux provisions			425 134	1 154 113
Pour risques et charges : dotations aux provisions			195 771	278 773
Autres charges			81 569	548 209
<b>CHARGES D’EXPLOITATION II</b>			<b>94 268 966</b>	<b>70 700 006</b>
<b>1. RÉSULTAT D’EXPLOITATION (I – II)</b>			<b>- 38 296 540</b>	<b>- 14 807 963</b>
<b>OPÉRATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée III				
Perte supportée ou bénéfice transféré IV				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			1 926 552	958 245
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l’actif immobilisé			1 682 641	4 216 579
Autres intérêts et produits assimilés			1 639 090	5 648 598
Reprises sur provisions et transferts de charges			20 994 632	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			21 872	332 261
<b>PRODUITS FINANCIERS V</b>			<b>26 264 787</b>	<b>11 155 682</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			17 323 967	29 993 625
Intérêts et charges assimilées			21 831 865	80 731 691
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			9 350	10 861
<b>CHARGES FINANCIÈRES VI</b>			<b>39 165 182</b>	<b>110 736 177</b>

En K€	31/12/2009			31/12/2008
	France	Exportation	Total	Total
<b>2. RÉSULTAT FINANCIER (V – VI)</b>			<b>12 900 395</b>	<b>99 580 495</b>
<b>3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + III – IV + V – VI)</b>			<b>51 196 935</b>	<b>114 388 458</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			750 132	48 147
Produits exceptionnels sur opérations en capital			20 041 848	7 100 000
Reprises sur provisions et transferts de charges				484 399
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS VII</b>			<b>20 791 980</b>	<b>7 632 546</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			513 871	247 943
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			18 676 363	9 550 025
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			418 837	418 837
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES VIII</b>			<b>19 609 071</b>	<b>10 216 806</b>
<b>4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)</b>			<b>1 182 909</b>	<b>2 584 260</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise IX				
Impôts sur les bénéfices X				
<b>PRODUITS (I + III + V + VII)</b>			<b>153 043 220</b>	<b>74 680 270</b>
<b>CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>			<b>103 029 194</b>	<b>191 652 988</b>
<b>5. BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits – total des charges)</b>			<b>50 014 026</b>	<b>116 972 718</b>

## 6. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 872 412 660,67 euros et dégage une perte de 50 014 025,75 euros.

### 6.1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

#### 6.1.1. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

##### Cession de patrimoine :

Le 10 mars 2009, l'actif de Sénart 7 a été cédé pour un prix de vente de 20 000 K€. Cette cession a dégagé une plus value de 2 694 K€.

##### Transmission Universelle de Patrimoine :

Afin de continuer la simplification de l'organigramme de Foncière Europe Logistique, les TUP des sociétés Garonor France IV et Soviet ont été réalisées au cours de l'année 2009 :

Lors du Conseil de Surveillance de l'Associé Unique du 15 juillet 2009 et par décision du gérant du 25 août 2009,

Foncière Europe Logistique, il a été décidé de dissoudre par anticipation sans liquidation avec Transmission Universelle de Patrimoine les sociétés Garonor France IV et Soviet avec FEL. Cette opération est effectuée suivant l'application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, et est soumise au régime spécial des fusions.

La dissolution confusion a été assortie sur le plan fiscal d'un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Néanmoins la date de réalisation, correspond, elle, à l'expiration du délai de 30 jours à compter de la publication de l'avis de dissolution sans opposition des créanciers, soit le 1<sup>er</sup> octobre 2009.

De plus, cette fusion est placée sous le régime fiscal de faveur, prescrit par l'article 210 A du Code général des impôts, en matière d'impôts sur les sociétés.

Il s'avère que l'actif reçu dans le cadre de l'opération étant inférieur à la valeur des titres des sociétés un mali de 69 K€ doit être constaté dans les comptes de FEL. Ce mali correspond à la différence entre le prix de revient des titres et la valeur vénale de l'actif net transmis. Ce vrai mali est considéré comme une charge de l'exercice.

en K€	Valeur Vénale de l'actif transmis	ANR	Valeur des titres dans FEL	Mali Technique inscrit en Immobilisation Incorporelle à l'actif de FEL	"Vrai" Mali inscrit en Autres Charges Financières au compte de résultat de FEL
Garonor France IV	57	57	125	-	68
Soviet	2	2	3	-	1
	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>128</b>	<b>-</b>	<b>69</b>

#### 6.1.2. ÉVOLUTION DU CAPITAL PENDANT L'EXERCICE

Afin de renforcer ces fonds propres et de lui permettre de financer des opérations de développement, il a été décidé de restructurer les capitaux propres de Foncière Europe Logistique de la façon suivante :

- Par décision du Gérant le 5 mai 2009, il a été réalisé une réduction du capital social, non motivée par des pertes, de 402 514 K€ à 89 448 K€, par réduction du

nominal qui passe de 4,5 € à 1 € ; le produit de 313 066 K€ dégagé est affecté à la réserve légale pour 8 945 K€ et le solde, soit 304 122 K€, à un compte spécial de réserve intitulé « Réserve issue de la réduction de capital ».

- Suite à l'autorisation de l'assemblée du 7 avril 2009 et par décision du gérant du 5 & 13 mai 2009 et 10 juin 2009, les fonds propres ont été augmentés de 51 113 K€ (soit 25 556 K€ en capital et 25 556 K€ en prime d'émission). À cette occasion, Cardif Assurance Vie a

souscrit à hauteur de sa quote part (soit 7,5%) et Foncière des Régions, actionnaire de contrôle de Foncière Europe Logistique, porte sa participation à 67,1%. Il a été imputé 846 K€ de frais liés à cette augmentation de capital sur la prime d'émission.

### 6.1.3. ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Pour poursuivre l'autonomisation des filiales et leur permettre de faire face à l'environnement économique très tendu, Foncière des Régions a décidé de transfert à Foncière Europe Logistique, en date du 1er mai 2009, les équipes de direction, de gestion immobilières (asset managers et portfolios notamment) et l'équipe financière (Contrôle de gestion et comptabilité) de FEL Gestion et de FdR ainsi que l'ensemble des moyens dédiés : 19 personnes travaillant pour la logistique ont donc été transférées sur FEL.

Au cours de l'exercice, 1 autre personne a également rejoint FEL afin de renforcer cette équipe.

Cette restructuration a eu pour conséquence de modifier le schéma de refacturation :

- La convention statutaire rémunère désormais le seul coût de la Direction Générale et de la mise à disposition du dirigeant. Son montant est fixée à 1 000 K€ annuel (révisable annuellement en fonction des variations de l'indice Syntec) ;
- Le dividende précipitaire de 500 K€ reste inchangé ;
- Foncière Europe Logistique a adhéré à une convention de « frais de réseau » mise en place avec Foncière des Régions au titre de l'assistance fournie, pour un montant annuel de 1 300 K€ en 2009.

### 6.1.4. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE

Néant

## 6.2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices ;

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

### 6.2.1. LES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Des malis de fusion liés aux restructurations effectuées courant 2008 ont été constatés en Immobilisations Incorporelles. Ces malis correspondent à la somme des plus values de chaque actif constatées à la date de la fusion ; lors de la cession d'un de ces actifs, le mali correspondant est repris.

Une provision sur ces malis est constatée dès l'apparition d'une moins value latente entre la valeur d'inventaire et la VNC à la clôture de chaque exercice.

### 6.2.2. LES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires ou à leur valeur d'apport. La société a opté pour l'activation des frais d'acquisition des immobilisations.

Chaque année, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant. Cette analyse est faite semestriellement.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Amortissements et dépréciations".

La dépréciation porte en priorité sur le gros œuvre, puis sur le terrain.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état de tout corps d'état d'entrepôts ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier, les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

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'activité / bail à construction	60 %	10 %	15 %	5 %	10 %
<b>Durées d'amortissements</b>	<b>Sur la durée du bail restant à courir</b>		<b>30 ans</b>	<b>20 ans</b>	<b>10 ans</b>
			<b>20 ans</b>	<b>10 ans</b>	<b>20 ans</b>

### 6.2.3. PARTICIPATIONS, AUTRES TITRES IMMOBILISÉS, VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les immobilisations financières et les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût ou à la valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des provisions nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.

Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur des titres inscrite à l'actif de FEL, en raison notamment à la situation nette négative de la filiale, une provision complémentaire est dotée sur les créances rattachées puis si nécessaire, une provision pour risque est constituée au passif du bilan.

La valeur d'utilité est appréciée sur la base de plusieurs critères faisant notamment intervenir l'actif net, les plus values latentes.

### 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.

Suivant la loi de finance de 2007, les frais d'acquisitions des titres immobilisés sont activés et fond l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans en linéaire.

### 6.2.4. CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des provisions, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
- 50 % du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance.

- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

Les autres créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

### 6.2.5. EMPRUNTS ET DETTES

Les financements bancaires sont constitués de convention de crédit à long terme, utilisables par tirages. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenant indiquées dans les engagements hors bilan.

Les instruments financiers utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit de Swaps dont l'utilisation garantit un taux d'intérêts fixe. Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charge ou en produit financier de l'exercice.

Lorsqu'il y a une relation de couverture, aucun impact n'est constaté concernant la valorisation des instruments financiers sauf en cas de rupture. En absence de relation de couverture (sur ou sous couverture), les moins values latentes sont provisionnées en Provision pour Risques et Charges en raison de l'absence de conventions qui reproductent les impacts des instruments financiers aux filiales contenant la dette.

### 6.2.6. IMPÔTS

Le 1 juillet 2007, FEL a opté, pour le régime SIIC (Sociétés Immobilières d'Investissement Cotées) prévu par la Loi de Finances 2003.

#### Modalité du régime

L'option pour le régime SIIC (Sociétés Immobilières d'Investissement Cotées) prévu par la Loi de Finances 2003, peut être prise par les sociétés cotées sur un marché réglementé français, avec un capital minimum de 15 M€ et ayant pour objet social principal la location d'immeubles ou la détention directe ou indirecte de participations ayant le même objet. Les filiales de SIIC, détenues à au moins 95 %, soumises à l'impôt société et ayant un objet social identique peuvent opter à ce régime, tout comme les sociétés transparentes détenues à moins de 95 %.

L'entrée dans ce régime a pour conséquence le paiement d'un impôt de sortie de 19% (16,5% avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009) calculé sur les plus-values latentes des actifs immobiliers et des titres de participations réévalués dans les sociétés fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart au 15 décembre.

En contrepartie de cet impôt, le résultat courant et les plus-values de cessions ultérieures seront définitivement exonérés d'impôt sur les sociétés. Toutefois, la société doit distribuer à ses actionnaires au minimum 85 % de son résultat courant en N+1 et 50 % de ses plus-values sur ventes au plus tard en N+2.



## 6.3. COMPLÉMENT D'INFORMATION SUR LE BILAN

### 6.3.1. ACTIF IMMOBILISÉ

#### Variations des valeurs brutes

	FEL 31/12/2008	Augmentations			Diminutions			Valeur 31/12/2009	
		Acquisitions	Fusion	mises en exploitation	Transfert	Mise au rebus	Fusion		Cessions
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>58 334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(13 499)</b>	<b>44 834</b>
Frais de recherche & développement									
Mali technique <sup>(1)</sup>	58 334							(13 499)	44 834
Brevet									
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>682 924</b>	<b>3 685</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1 563)</b>	<b>0</b>	<b>(11 152)</b>	<b>673 895</b>
Terrains <sup>(1)</sup>	183 384							(2 068)	181 316
Constructions <sup>(1)</sup>	497 694				4 439	(1 563)		(9 085)	491 485
Autres immobilisations corporelles									
Immobilisations en cours <sup>(2)</sup>	1 846	3 685			(4 439)				1 093
Avances et acomptes									
<b>Immobilisations financières</b>	<b>191 072</b>	<b>45</b>	<b>102</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(127)</b>	<b>(36)</b>	<b>191 057</b>
Prêts <sup>(3)</sup>	74 584	32						(5)	74 612
intérêts à recevoir <sup>(3)</sup>	9	3						(9)	3
Titres de participation <sup>(4)</sup>	115 883		102					(127)	115 858
Autres titres immobilisés	0								
Actions propres <sup>(5)</sup>	475	10						(22)	464
cautions versées	1								1
Fond de roulement <sup>(6)</sup>	120								120
Participations dans les entreprises associées	0								0
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>932 330</b>	<b>3 731</b>	<b>102</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1 563)</b>	<b>(127)</b>	<b>(24 687)</b>	<b>909 786</b>

(1) L'évolution du patrimoine immobilier correspond à la sortie de l'actif de Sénart 7 pour 24 652 K€ le 10 mars 2009.

(2) Les immobilisations encours, mise en service au cours de l'exercice, correspondent pour l'essentiel (cf. §. 1.1) à des travaux de réhabilitation sur plusieurs actifs pour 4 439 K€, et notamment sur les sites :

- de Corbas – 24 août pour 1 567 K€
- de Gennevilliers pour 587 K€
- de CAP 18 pour 572 K€
- de CAP 19 pour 352 K€
- de Corbas Mérieux pour 343 K€
- de Libercourt pour 308 K€
- et Salon de Provence pour 215 K€

Les mises au rebus (cf. §1.1) générées par les travaux de réhabilitation et le remplacement de composant correspondant est de 1 563 K€ dont :

- 413 K€ pour Gennevilliers
- 318 K€ pour CAP 18

- 218 K€ pour CAP 19
- 168 K€ pour Libercourt
- et 100 K€ pour Corbas Mérieux

(3) Pour rappel, des prêts ont été accordés à trois filiales de FEL en 2007, soit :

● IPB	46 216 K€
● Marceau Béthune	19 011 K€
● Marceau Pomponne	9 358 K€

Ces emprunts ont été conclus avec une date de remboursement in fine au 20 avril 2014, ils sont rémunérés au taux de référence EUROBOR + 0,65%. Les intérêts dus sont à régler le dernier jour de chaque trimestre.

Ils ont généré au 31 décembre 2009, 3 K€ d'intérêts à recevoir.

(4) La variation des immobilisations financières correspond aux fusions réalisées au cours de l'année (cf. 6.1.1).

(5) 104 421 titres sont détenus au 31 décembre 2009 dans le cadre d'un contrat de liquidité, signé avec la société Exane BNP Paribas. Au cours de l'exercice, 3 442 actions FEL ont été achetées et 3 848 ont été vendues.

(6) Le poste Fond de Roulement correspond à une avance de trésorerie faite au syndic de CORBAS afin de financer des travaux programmés.

## Tableau des filiales et participations

En K€	Siège social	RCS	Capital	Réserves & report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & avances consentis par la société & non remboursés	Montant des cautions & avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
						VB	VN					
<b>Filiales (détenues à + 50%)</b>						<b>115 858</b>	<b>98 897</b>					<b>1 927</b>
	SCI Percier – St Quentin	Paris	410 231 427	1 983	3 425	100,00 %	14 545	8 889		216	(687)	507
	SCI Immopora	Paris	493 744 601	1	(18)	100,00 %	1	0		530	(1 335)	
	SCI Triname	Paris	493 180 939	1	(2 597)	100,00 %	1	1		0	(848)	
	SCI Bollène Logistique	Paris	494 239 619	1	(396)	100,00 %	1	0		1 214	(1 721)	
	SARL Garonor France III	Paris	421 116 104	2 303	(16 614)	100,00 %	7 868	7 868		27 168	(8 449)	
	SARL Garonor France XI	Paris	428 699 201	20	27	100,00 %	20	20		932	90	599
	SARL Garonor France XVI	Paris	431 237 866	224	51	100,00 %	224	224		1 204	306	283
	SARL Garonor France XXVII	Paris	434 649 232	8	1	100,00 %	8	8		1 323	163	538
	SNC Garonor Melun 7	Paris	388 272 973	2	(99)	100,00 %	2	2		612	(270)	
	IPB SI Pantin Bobigny	Paris	312 246 945	750	(301)	100,00 %	30 915	30 915	46 216	10 875	2 910	
	SCI Marceau Béthunes	Paris	429 106 511	1	2 869	100,00 %	15 273	9 728	19 011	2 421	803	
	SCI Marceau Pomponne	Paris	420 369 613	2	2 261	100,00 %	7 247	6 311	9 358	1 325	562	
	FEL LUX 1	Luxembourg		13	(23)	100,00 %	13	0		0	(34)	
	GSS III partners SNFH	Luxembourg		3 172	nc	94,90 %	4 937	4 349		nc	nc	
	GSS III partners Wuppertal	Luxembourg		13	nc	94,90 %	7 004	7 004		nc	nc	
	GSS III partners SN	Luxembourg		2 892	nc	94,90 %	7 221	5 529		nc	nc	
	GSS III partners Duisberg	Luxembourg		2 072	nc	100,00 %	18 499	17 994		nc	nc	
	GSS III partners Duisberg GP	Luxembourg		78	nc	100,00 %	35	26		nc	nc	
	GSS III Holding GmbH	Allemagne		25	nc	100,00 %	2 044	30		nc	nc	
<b>Participations (détenues entre 10 et 50 %)</b>						-	-					-

En raison de la TUP de la société Garonor France IV, réalisées le 1<sup>er</sup> octobre 2009, FEL détient la totalité des titres de la société Garonor Melun 7.

## Variations des amortissements / provisions des actifs

En K€	Valeur au 31/12/2008	Augmentations		Diminutions			Valeur au 31/12/2009
		Fusion	Dotations	Reprises	Fusion	Cessions/ Mis au rebus	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 092</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 092</b>
Frais de recherche & développement	0						0
Mali <sup>(3)</sup>	0		15 092	0			15 092
Brevets	0						0
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>69 143</b>	<b>0</b>	<b>60 774</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 7 787</b>	<b>122 130</b>
Terrains	0						0
Constructions	35 063		20 321			- 7 538	47 846
Provision constructions <sup>(1)</sup>	34 080		40 453			- 249	74 284
Autres immobilisations corporelles	0						0
<b>Immobilisations financières</b>	<b>8 999</b>	<b>0</b>	<b>8 005</b>	<b>- 43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 961</b>
Titres de participations <sup>(2)</sup>	8 999		8 005	- 43			16 961
Titres de placement	0						0
Prêts	0						0
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>78 626</b>	<b>0</b>	<b>83 871</b>	<b>- 44</b>	<b>0</b>	<b>- 7 787</b>	<b>154 183</b>

(1) La provision sur constructions correspond à la moins value latente calculée par différence entre la valeur nette comptable des actifs concernés et leur valeur d'expertise au 31 décembre 2009. Elle porte essentiellement sur les actifs suivants :

● Parc St Witz (95)	16 831 K€
● Chalon (71)	19 319 K€
● Bussy St Georges (77)	5 881 K€
● Gennevilliers	4 794 K€
● Salon de Provence (13)	3 722 K€
● Reventin	3 669 K€
● Corbas Corbège (69)	3 313 K€
● Fleury Mérogis (91)	3 272 K€
● St Martin de Crau	3 045 K€
● Genas	3 033 K€
● Reventin (38)	1 834 K€
● Lisses	1 819 K€
● Rossy	1 757 K€
● Dorian	1 522 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	5 656 K€
● Marceau Béthune	5 545 K€
● FEL Holding GmbH	2 015 K€
● FEL partners SN	1 692 K€
● Marceau Pomponne	936 K€
● FEL partners SNFH	588 K€
● FEL partners Duisberg	504 K€

(3) La provision sur les malis correspond à la moins value latente entre la valeur d'expertise et la VNC des biens apportés lors de la fusion. Elle se décompose comme suit :

● Garonor France III	12 457 K€
● Garonor Melun 7	1 048 K€
● Garonor France XXVII	870 K€
● Garonor France XI	717 K€

## 6.3.2. ACTIF CIRCULANT

### Ventilation des créances par échéances

EN K€	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un 1an	Au 31/12/2008
<b>Immobilisations financières</b>	<b>74 615</b>	<b>9</b>	<b>74 606</b>	<b>74 594</b>
Prêts participatifs	74 587	3	74 584	74 594
Prêts au personnel	28	6	21	0
<b>Créances clients <sup>(1)</sup></b>	<b>12 879</b>	<b>12 879</b>	<b>0</b>	<b>9 641</b>
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	3 799	3 799		3 712
Autres créances clients	9 079	9 079		5 929
<b>Autres créances :</b>	<b>103 189</b>	<b>103 189</b>	<b>0</b>	<b>60 047</b>
Fournisseurs avances et acomptes <sup>(4)</sup>	227	227		1 031
Personnel et comptes rattachés	1	1		0
Créances de TVA sur l'Etat	1 199	1 199		720
Autres créances sur l'Etat	904	904		63
Groupes et associés <sup>(2)</sup>	88 867	88 867		55 032
Débiteurs divers <sup>(3)</sup>	11 992	11 992		3 201
Produits à recevoir		0		0
<b>TOTAL</b>	<b>190 683</b>	<b>116 077</b>	<b>74 606</b>	<b>144 282</b>

(1) Les créances clients se décomposent pour l'essentiel comme suit :

- En créances clients ordinaires pour 1 804 K€
- En créances pour clients douteux pour 1 995 K€, provisionnées à hauteur de 1098 K€.
- En charges locatives récupérables auprès des locataires est de 9 079 K€,

(2) Les comptes courants actifs, rémunérés au taux de T4M + 0,30%, correspondent à des avances de trésorerie faites aux filiales, dont :

● Garonor France III	47 303 K€
● Sociétés Allemandes	23 535 K€
● Triname	16 039 K€
● UIS Percier – St Quentin Fallavier	771 K€
● Bollène	643 K€
● Immopora	499 K€
● FEL Lux 1	43 K€

En raison d'une valeur d'inventaire inférieure à la valeur des titres de participations certains comptes courants ont été dépréciés, notamment :

● Sociétés Allemandes	6 210 K€
● Bollène	643 K€
● Immopora	499 K€
● FEL Lux 1	43 K€

(3) Les autres créances sont constituées pour :

- 8 523 K€ de créances vis-à-vis des filiales correspondant à la refacturation des instruments financiers
- 1 920 K€ à des sinistres dont 1 409 K€ sur l'actif de Saint Martin de Crau.
- 618 K€ à la Garantie de Passif appelée auprès de Morgan Stanley suite à des charges à payer non provisionnées lors de la valorisation du portefeuille allemand.
- 435 K€ à des taxes foncières sur des immeubles gérés par un prestataire extérieur.
- 352 K€ d'une créance de Foncière des Régions correspondant à des règlements de loyers et aux paiements de charges sur des immeubles apportés le 24 juillet 2007.

### Valeurs mobilières de placement

En K€	Au 31/12/2009		Au 31/12/2008
	Montant brut au bilan	Valeur de marché	Montant brut au bilan
<b>CDN</b>			
<b>SICAV</b>	2 046	2 062	38
<b>TOTAL</b>	<b>2 046</b>	<b>2 062</b>	<b>38</b>

Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2009, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

Par ailleurs, depuis le 31 juillet 2008, une convention de centralisation de la trésorerie avec la société, Foncière des Régions a été mise en place.

### Comptes de produits à recevoir et de régularisation Actif

En K€	Valeur brute au bilan au 31/12/2009	Valeur brute au bilan au 31/12/2008
<b>Prêts, intérêts à recevoir</b>	<b>3</b>	<b>9</b>
<b>Créances clients et comptes rattachés <sup>(1)</sup></b>	<b>9 079</b>	<b>5 956</b>
<b>Autres créances :</b>	<b>1 838</b>	<b>1 464</b>
– Fournisseurs, avoir à recevoir		777
– Etat, produits à recevoir <sup>(3)</sup>	1 838	687
– autres		
– Disponibilités, intérêts à recevoir		
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>72</b>	<b>82</b>
<b>Charges à répartir <sup>(2)</sup></b>	<b>7 105</b>	<b>4 606</b>
<b>Total</b>	<b>18 098</b>	<b>12 118</b>

(1) les créances clients correspondent aux charges locatives à récupérer auprès des locataires. Ces charges trouvent leur contrepartie au passif du bilan, dans le poste « Avances et acomptes reçus ».

(2) Les charges à répartir sont les frais de mise en place des emprunts souscrits en 2007, afin de financer les différentes opérations et amortis en linéaire sur la durée de l'emprunt. Au cours de l'exercice, 619 K€ de frais supplémentaires ont été constatés, liés à la modification de ces emprunts.

De plus, l'achat de Floor de 118 M€ à échéance du 31 décembre 2011, le 31 décembre 2009 a généré 3 229 K€ de charges à répartir sur 2 ans.

Le montant amorti pour 2009 est de 1 349 K€.

(3) La créance sur l'état est constituée de la TVA sur factures non parvenues.

### 6.3.3. CAPITAUX PROPRES

En K€	31/12/2008	07/04/2009 AGO Affectation résultat	05/05/2009 Décision Gérant Réduction capital	10/06/2009 Décision Gérant Augmentation capital	Variations		31/12/2009
					+	-	
<b>Capital social</b>	402 514		(313 066)	25 556			115 004
<b>Nombre d'actions</b>	89 447 553			25 556 442			115 003 995
<b>Prime d'émission &amp; de fusion</b>	101 445	(101 445)		24 710			24 710
<b>Écart de réévaluation</b>							
<b>Réserve légale</b>	256	(256)	8 945				8 945
<b>Réserve issue de la réduction de capital</b>			304 122				304 122
<b>Report à nouveau</b>	6	(15 272)					(15 266)
<b>Résultat</b>	(116 973)	116 973			(50 014)		(50 014)
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>387 248</b>			<b>50 267</b>	<b>(50 014)</b>		<b>387 501</b>

L'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2008, a décidé d'imputer le résultat déficitaire de 116 973 K€ ainsi que le report à nouveau négatif de 15 272 K€ sur le compte « Prime d'émission » et sur la réserve légale.

Au 31 décembre 2009, le capital social est composé de 115 003 995 actions donc 25 556 442 actions ont été créées lors de l'augmentation de capital du 9 juin 2009.

### 6.3.4. PROVISIONS

En K€	31/12/2008	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2009	Dont reprise non utilisée
<b>Provisions réglementées</b>	<b>527</b>	<b>419</b>	<b>-</b>	<b>945</b>	<b>-</b>
Amortissements dérogatoires <sup>(1)</sup>	527	419		945	
Plus values réinvesties	-			-	
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>22 579</b>	<b>1 991</b>	<b>21 074</b>	<b>3 496</b>	<b>18 118</b>
Provisions pour litiges <sup>(2)</sup>	448			448	
Provisions pour amendes et pénalités	-			-	
Autres provisions pour risques et charges <sup>(3)</sup>	776	66	123	720	123
Provisions pour risques et charges financières <sup>(4)</sup>	21 355	1 925	20 951	2 328	17 995
<b>Autres provisions</b>	<b>-</b>	<b>129</b>	<b>8</b>	<b>121</b>	<b>-</b>
Provisions pour pensions et obligations similaires	-	129	8	121	
Provisions pour impôts	-			-	
Provisions pour grosses réparations	-			-	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 106</b>	<b>2 539</b>	<b>21 082</b>	<b>4 562</b>	<b>18 118</b>

(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 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 :

- 660 K€ correspondent à des charges récupérables impayées sur des immeubles gérés par un prestataire extérieur.

● 58 K€ de surloyer à payer sur le bail à construction de l'immeuble Le Dorian. 61 K€ ont été repris en raison de la prescription de 5 ans pour une réclamation éventuelle de la ville (année 2003),

(4) La provision pour risques et charges financières est composée de :

● 2 328 K€, la part de la moins value latente supérieure à la valeur des titres inscrite à l'actif de FEL, due à la situation nette négative de ses filiales, soit :

- 853 K€ pour Immopora
- 1 474 K€ pour Bollène
- 1 K€ pour FEL Lux 1

La provision de 17 995 K€ correspondant à la valorisation de la sur-couverture (instruments financiers sans position symétrique et instruments financiers couvrant des dettes de filiales sans convention de refacturation), constatée fin 2008 à entièrement été reprise au 31 décembre 2009, suite à la refacturation aux filiales de ces instruments financiers et des opérations effectuées sur ces couverture fin 2009.

### 6.3.5. DETTES

En K€	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Montant au 31/12/2008
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit :					
- à deux ans maximum à l'origine <sup>(1)</sup>					483 992
- à plus de deux ans à l'origine	429 777	1 424	428 353		
Emprunts et dettes financières diverses	7 009	7 009			6 064
Fournisseurs et comptes rattachés <sup>(2)</sup>	6 724	6 724			5 467
Personnel et comptes rattachés	389	389			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	385	385			
Impôt sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	672	672			1 598
Autres impôts, taxes et versements assimilés	195	195			120
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	118	118			40
Groupe et associés <sup>(3)</sup>	25 179	25 179			16 642
Autres dettes <sup>(4)</sup>	6 411	6 411			3 009
<b>TOTAL</b>	<b>476 860</b>	<b>48 507</b>	<b>428 353</b>		<b>516 932</b>

(1) Les emprunts après des établissements de crédit sont définis comme suit :

● Une ligne de crédit souscrite auprès de Natixis, de BECM, de HSBC et de ING, pour un montant total de 643 385 K€ en 3 tranches :

- la tranche A pour 384 797 K€,

- la tranche B pour 58 588 K€,

- et la tranche C pour 200 000 K€. Cette dernière tranche servant à financer les opérations de développement tel que Chalon et Corbas mais aussi Dunkerque et Bollène, actifs détenus par les sociétés Immopora et Bollène. Dans ce cas, l'emprunt correspondant est directement porté par les filiales de FEL.

au taux de l'Euribor plus une marge variable en fonction de la tranche.

Les intérêts sont payés trimestriellement.

Les remboursements ou tirages interviennent sur les tranches A et B suivant les besoins de trésorerie de FEL, pour la tranche C les tirages se font en fonction de l'avancement des travaux. Le remboursement définitif de l'emprunt aura lieu au plus tard le 31 mars 2014.

De plus, suite à l'augmentation de capital du 10 juin, 14 153 K€ ont été remboursés par anticipation le 30 juin 2009.

Au 31 décembre, le montant de cet emprunt est de 395 000 K€ pour les tranches A et B et de 15 479 K€ pour la tranche C.

● Un emprunt auprès de Calyon et ING souscrit le 31 juillet 2007 « Prêts IdF FEL » pour 12 780 K€, lié à l'actif de Senart 7, remboursable le 30 juin 2014 au taux de l'Euribor 3 mois + une marge variable.

Cet emprunt a été remboursé le 10 mars 2009 en totalité suite à la cession de ce bien.

● Un emprunt, in fine de 7 ans, auprès de Calyon et ING souscrit le 22 novembre 2007 pour 18 235 K€. Les intérêts dus trimestriellement sont au taux de l'Euribor 3 mois + une marge variable.

Un remboursement anticipé de 361 K€ a été effectué le 17 décembre 2009 par affectation du produit de la vente des actifs de la SCI Magasins Généraux de Vitrolles.

- Des concours bancaires pour 1 261 K€.

Au 31 décembre 2009, les covenants bancaires ICR et LTV sont globalement respectés

(2) Les dettes fournisseurs correspondent :

- Pour 1 676 K€ à un contentieux fournisseur suite à la construction en 2003 de l'immeuble à Saint Martin de Crau,
- Pour 5 048 K€ à des factures non parvenues (détail § 6.3.6 (1)).

(3) Les comptes courants passifs, rémunérés au taux de T4M + 0,30%, sont :

• IBP	7 463 K€
• Magasin Généraux de Vitrolles	5 580 K€
• Garonor France XI	3 223 K€
• Marceau Béthune	2 523 K€
• Marceau Pomponne	1 941 K€
• Garonor Melun 7	1 591 K€
• Garonor France XVI	1 488 K€
• Garonor France XXVII	1 352 K€

(4) Les autres dettes correspondent pour l'essentiel à des acomptes sur créances clients (détail § 6.3.6 (2)).

### 6.3.6. COMPTES DE CHARGES À PAYER

En K€	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	163	69
Dettes fournisseurs et comptes rattachés <sup>(1)</sup>	5 048	3 796
Dettes fiscales & sociales	545	463
Autres dettes <sup>(2)</sup>	6 406	2 998
Produits constatés d'avance <sup>(3)</sup>	3 490	
<b>TOTAL</b>	<b>15 653</b>	<b>7 325</b>

(1) Les factures non parvenues sont essentiellement :

• La facturation du Property pour l'année 2009 de GFR Property	1 661K€
• Les prestations du 4 <sup>e</sup> semestre 2009 de FEL Gestion	815K€
• Des charges locatives récupérables	865K€
• Les prestations dues à Foncière des Régions pour 2009	777K€
• Les loyers des baux à construction	327K€
• Des honoraires des CAC et Conseils divers	192K€
• Des frais de communication financière	72 K€
• D'expertise	45 K€

(2) Les autres dettes correspondent aux appels d'acomptes sur charges émis auprès des clients, les charges correspondantes sont enregistrées à l'actif du bilan sous la rubrique « Produits à recevoir sur créances clients et comptes rattachés »

(3) La vente de CAP de 150 M€ à échéance du 31 décembre 2016, le 31 décembre 2009 a généré 3 490 K€ de produits à répartir sur 7 ans



## 6.4. ANALYSE DES POSTES COMPTES DE RÉSULTAT

### 6.4.1. CHIFFRE D'AFFAIRES

En K€	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)
<b>Recettes locatives</b>	<b>50 820</b>	<b>51 455</b>
– Loyers	45 699	47 436
– Charges refacturées <sup>(1)</sup>	5 121	4 020
<b>Produits annexes <sup>(2)</sup></b>	<b>1 991</b>	<b>2 376</b>
<b>TOTAL</b>	<b>52 811</b>	<b>53 831</b>

(1) Dont 3 150 K€ de taxes foncières refacturées aux clients.

(2) Les produits annexes correspondent à la refacturation des prestations Asset aux filiales.

### 6.4.2. TRANSFERTS DE CHARGES

En K€	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)
Frais d'augmentation de capital	846	
Frais d'émission d'emprunt	619	
Remboursement d'assurance sur sinistres	107	70
Remboursement de taxe foncière suite à cession	401	
Transfert lié à des charges de personnel	128	
<b>TOTAL Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>2 102</b>	<b>70</b>

### 6.4.3. CHARGES D'EXPLOITATION

En K€	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>10 630</b>	<b>10 041</b>
Contrats de sous traitance <sup>(1)</sup>	4 367	6 066
Locations et charges locatives non refacturées	1 590	384
Entretiens & réparations	311	188
Assurances	964	745
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires <sup>(2)</sup>	2 989	2 262
Publicité & relation extérieures	197	36
Déplacement, missions & réceptions	102	40
Services bancaires	6	194
Autres charges externes	103	126
<b>Frais de personnel</b>	<b>1 428</b>	<b>0</b>
<b>Impôts et taxes</b>	<b>4 294</b>	<b>4 043</b>
Impôts & taxes liés aux rémunérations	85	0
Taxes foncières	3 863	3 631
Autres impôts et taxes <sup>(3)</sup>	346	412
<b>Dotations aux amortissements et provisions <sup>(4)</sup></b>	<b>77 836</b>	<b>56 068</b>
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>82</b>	<b>548</b>
<b>TOTAL</b>	<b>94 269</b>	<b>70 700</b>

(1) Les contrats de sous-traitance correspondent à la facturation des frais de réseaux par Foncière des Régions pour 867 K€, du Property par GFR Property pour 1 359 K€ et de l'Asset par FEL Gestion pour 2 141 K€.

(2) Les honoraires se décomposent essentiellement :

● En honoraires liés à l'augmentation de capital	846 K€
● En honoraires sur les opérations Roma & Soviet	619 K€
● En honoraire de commercialisation	430 K€
● En honoraires CAC	241 K€
● Honoraires sur travaux	225 K€
● En frais sur contentieux	162 K€
● En communication financière	117 K€
● En honoraires de gestion d'actif	96 K€
● Pour expertise du patrimoine immobilier	94 K€
● En frais d'acte	81 K€

(3) Les autres impôts et taxes sont notamment la taxe sur les bureaux pour 258 K€ et ORGANIC pour 54 K€.

(4) Détail des amortissements et provisions :

	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)
<b>Amortissements</b>	<b>21 670</b>	<b>21 025</b>
Amortissements incorporelles		
Amortissements sur immeubles locatifs	20 321	19 944
Amortissements des matériels et mobiliers		
Amortissements des charges à répartir	1 349	1 081
<b>Provisions</b>	<b>56 166</b>	<b>35 043</b>
Dépréciation des comptes clients	425	1 154
Dépréciation des immobilisations	55 545	33 610
Provisions pour risques et charges	196	279
<b>TOTAL</b>	<b>77 836</b>	<b>56 068</b>

## 6.4.4. RÉSULTAT FINANCIER

En K€	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)
<b>Financement</b>	<b>- 20 663</b>	<b>- 22 948</b>
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie <sup>(2)</sup>	208	3 332
Charges d'intérêts sur opérations de financement <sup>(1)</sup>	- 20 871	- 26 280
<b>Revenus des placements</b>	<b>4 811</b>	<b>6 940</b>
<b>Autres placement</b>	<b>3 609</b>	<b>5 175</b>
Produits financiers <sup>(3)</sup>	1 683	4 217
Dividendes reçus <sup>(4)</sup>	1 927	958
Charges financières		
<b>Groupe</b>	<b>1 201</b>	<b>1 765</b>
Produits financiers sur Comptes Courant <sup>(5)</sup>	1 453	2 649
Charges financières sur Comptes Courant <sup>(5)</sup>	- 252	- 883
<b>Autres</b>	<b>2 952</b>	<b>- 83 573</b>
Mali de fusion	- 69	- 52 607
Résultat des autres produits & charges financiers	- 650	- 972
Résultat des provisions financières <sup>(6)</sup>	3 671	- 29 994
<b>TOTAL</b>	<b>- 12 900</b>	<b>- 99 580</b>

(1) Les charges d'intérêts correspondent

- Aux divers emprunts contractés au cours de l'exercice 2007 pour 7 551 K€
- Aux charges financières liées aux couvertures pour 13 320 K€

(2) Les produits financiers sont :

- Des produits sur le SWAP pour 186 K€ (pour 2 815 K€ au 31 décembre 2008)
- Des produits sur les placements (VMP) pour 22 K€

(3) Les autres produits financiers correspondent aux intérêts générés par les prêts auprès des filiales.

(4) Les dividendes perçus au cours de l'exercice proviennent :

- UIS Percier 507 K€
- Garonor France XI 599 K€
- Garonor France XVI 283 K€
- Garonor France XXVII 538 K€

(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) Le résultat des provisions financières correspondent (§ Variation des amortissements & provisions des actifs):

- À une reprise de provisions sur les instruments de gestion du risque de taux pour 17 995 K€
- À des reprises de provisions sur les titres des participations pour 3 000 K€ dont 2 953 K€ pour FEL holding GmbH
- À des dotations aux provisions sur les titres des participations pour 8 004 K€
  - Dont 2 928 K€ pour UIS Percier
  - Dont 2 899 K€ pour Marceau Béthune
  - Dont 218 K€ pour Marceau Pomponne
  - Dont 229 K€ pour FEL Partners SNFH
  - Dont 1 225 K€ pour FEL Partners SN
  - Dont 505 K€ pour FEL Partners Duisberg
- À des dotations aux provisions sur les comptes courants pour 7 395 K€
  - Dont 499 K€ pour Immopora
  - Dont 643 K€ pour Bollène Logistique
  - Dont 6 210 K€ pour FEL holding GmbH
  - Dont 43 K€ pour FEL Lux 1
- À des dotations aux provisions pour risques sur les comptes courants pour 1 925 K€
  - Dont 846 K€ pour Immopora
  - Dont 1 079 K€ pour Bollène Logistique

## 6.4.5. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

En K€	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)
<b>Résultat sur opération en capital</b>	<b>1 324</b>	<b>- 2 450</b>
Résultat de cession des immobilisations corporelles <sup>(1)</sup>	1 324	- 2 450
Résultat de cession des immobilisations financières		
Honoraires sur cessions d'immobilisations		
<b>Résultat sur opération de gestion</b>	<b>278</b>	<b>- 200</b>
Produits exceptionnels de gestion courante <sup>(2)</sup>	792	48
Charges exceptionnelles de gestion courante <sup>(3)</sup>	- 514	- 248
<b>Provisions &amp; amortissements exceptionnels</b>	<b>- 419</b>	<b>66</b>
Reprise & transfert de charges		484
Dotations <sup>(4)</sup>	- 419	- 419
<b>Total</b>	<b>1 183</b>	<b>- 2 584</b>

(1) La plus value sur cession des immobilisations corporelles constatée correspond :

- A la valeur nette de sortie des composants remplacés suite à la réalisation de travaux de réhabilitation pour - 1 370 K€.
- A la cession de l'actif de Senart 7 (77), le 10 mars. Cette cession a dégagé une plus value de 2 694 K€, le prix de vente étant de 20 000 K€.

(2) Les produits exceptionnels de gestion courante correspondent :

- Pour 585 K€ à une minoration des frais sur emprunts suite à l'acquisition des titres des sociétés allemandes liés
- Pour 100 K€ à l'augmentation de capital de Garonor France IV de mars 2007 non constatée dans les comptes
- Pour 107 K€ aux produits constatés sur les redditions de charges antérieures

(3) Les charges exceptionnelles de gestion courante représentent

- les frais engagés sur des opérations de développement abandonnées au cours de l'exercice 2009 pour 224 K€ dont 200 K€ lié à l'abandon de l'extension de Chalon.
- Aux charges non récupérables sur les exercices antérieurs pour 290 K€

(4) Les dotations exceptionnelles correspondent aux amortissements dérogatoires des frais d'acquisition des titres.

## 6.4.6. IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

Néant

## 6.4.7. ACCROISSEMENT ET ALLÈGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPÔT

en K€	Éléments générateurs d'accroissement de la charges d'impôt	Éléments générateurs d'allègements de la charges d'impôt
<b>Décalage temporaire</b>		
Plus values sur OPCVM		
Quote part de société à transparence fiscale	-	405
Charges à payer non déductible		15
Provision pour risques et charges		16 862
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>17 282</b>
Déficit fiscal		49 076
Amortissements réputés différés		
Moins values à long terme reportable		
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>49 076</b>
<b>Total général</b>	<b>-</b>	<b>66 358</b>

## 6.5. AUTRES INFORMATIONS

### 6.5.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### Engagements reçus par FEL

Néant

#### Engagements donnés

- Ratio d'endettement :

Les principaux ratios financiers mentionnés dans les clauses de défauts des contrats d'endettement consistent à comparer le niveau de la dette à la valeur des actifs en valeur d'expertise (capital restant dû des emprunts / valeur d'expertise des actifs immobiliers) ou la capacité de remboursement des frais financiers (résultat d'exploitation du périmètre / frais financiers) pour chaque portefeuille concerné.

#### LTV Périmètre

Dette	Ratio	Engagement au 31/12/09 (M€)	Valeur des actifs (M€)	Seuil	Ratio
Roma	LTV Périmètre	437	669	70 %	respecté
George	LTV Périmètre	190	285	70 %	respecté
Soviet	LTV Périmètre	79	137	60 %	respecté
Soviet	LTV Périmètre Bingen	10	17	60 %	respecté
Soviet	LTV Périmètre Kassel	19	31	60 %	respecté
Soviet	LTV Périmètre GSS III Partners	21	35	60 %	respecté
Soviet	LTV Périmètre FEL	18	30	60 %	respecté
Soviet	LTV Périmètre Wuppertal	3	10	60 %	respecté
Soviet	LTV Périmètre Partners SN	3	5	60 %	respecté
Soviet	LTV Périmètre Partners SNFH	6	10	60 %	respecté

#### ICR

Dette	Ratio	Engagement au 31/12/09 (M€)	Valeur des actifs (M€)	Seuil	Ratio
Roma	ICR périmètre	437	669	150 %	respecté
George	ICR périmètre	190	285	150 %	respecté
Soviet	ICR Immeuble Allemand	61	107	175 %	respecté

Au 31 décembre 2009, le capital restant dû des emprunts pour lesquels une clause de défaut est prévue s'élève à 706 M€.

Les ratios d'ICR consolidé (EBE ou EBITDA/frais financiers nets) et de LTV consolidé (endettement net/valeur du patrimoine) sont également respectés au 31 décembre 2009.

- Instruments de couverture :

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière Europe Logistique ont fait l'objet de contrats de swap. Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Référence	Banque	Société	Type de taux	Notionnel Maximal (M€)
30/09/2007	30/12/2016	swap	NATIXIS	FEL	4,33 %	150
30/09/2007	30/12/2016	swap	HSBC	FEL	4,33 %	150
31/03/2008	30/06/2015	swap	BECM	FEL	4,30 %	50
30/09/2007	30/09/2011	swap	ING	FEL	4,32 %	50
30/09/2007	30/12/2016	swap	CALYON	FEL	4,64 %	150
31/12/2007	30/12/2016	swap	WB	FEL	4,62 %	25
31/12/2007	31/12/2016	swap	CIAL	FEL	4,62 %	25

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière Europe Logistique ont fait l'objet de contrats de couvertures optionnels. Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de caps et floors :

Date de début	Date de fin	Référence	Banque	Société	Type de taux	Notionnel Maximal (M€)
28/09/2007	30/09/2013	CAP (tunnel)	BECM	FEL	4,75 %	50
28/09/2007	30/09/2013	FLOOR (tunnel)	BECM	FEL	3,90 %	50
28/09/2007	30/12/2016	CAP (tunnel)	CALYON	FEL	4,85 %	100
28/09/2007	30/12/2016	FLOOR (tunnel)	CALYON	FEL	4,25 %	100
31/12/2009	30/12/2016	CAP (vente)	HSBC	FEL	4,33 %	150
31/12/2009	30/12/2011	FLOOR (tunnel)	HSBC	FEL	3,00 %	118

- Garantie hypothécaires et cautionnements donnés ou reçus dans le cadre de financement :

Portefeuille	Nom actif	type de sûretés	Valeur "bloc" des actifs expertisés au 31/12/2009 donnée en garantie en K€	Cautionnement donné et reçu en K€
Roma	Actifs détenus directement ou via des SCI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PPD &amp; Hypothèques formalisées inscrites à hauteur de 5% du montant principal (autres que CAP18 1ère tranche)</li> <li>- Cessions dailly des baux, des créances de TVA, des créances vis-à-vis du constructeur</li> <li>- Le cas échéant, nantissement des parts de SCI</li> </ul>	645 290 000	caution de FEL
Roma	SCI Bollène et IMMOPORA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PPD &amp; Hypothèques formalisées inscrites à hauteur de 5% du montant principal</li> <li>- Cessions dailly des baux, des créances de TVA, des créances vis-à-vis du constructeur</li> <li>- Le cas échéant, nantissement des parts de SCI</li> </ul>	24 200 000	caution bancaire reçue de NATIXIS au profit d'ADIM dans le cadre du CPI du 15/05/07

Portefeuille	Nom actif	type de sûretés	Valeur "bloc" des actifs expertisés au 31/12/2009 donnée en garantie en K€	Cautionnement donné et reçu en K€
George	Actifs détenus via les entités Garonor	<ul style="list-style-type: none"> <li>– PPD &amp; Hypothèques formalisées inscrites à hauteur de 10% du montant principal</li> <li>– Cession dailly des créances de loyer</li> <li>– Nantissement des parts sociales des entités de détention des actifs</li> </ul>	285 200 000	caution délivrée par FEL au titre du financement des entités
Soviet	Actifs en France et Allemagne	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hypothèques de droit français et allemand</li> <li>– Cession dailly des baux</li> <li>– Engagement de nantissement des parts détenues par FEL et sociétés périmètres</li> </ul>	137 080 000	caution de FEL
<b>Total valeur "bloc des actifs" donnée en garantie</b>			<b>1 091 770 000</b>	

L'échéance de ces sûretés est la date de remboursement des crédits, soit 2014.

### 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.

#### Éléments 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 incorporelles</b>	<b>44 835</b>	-	-
Mali technique	44 835		
<b>Immobilisations financières</b>	<b>190 445</b>	-	-
Participations	115 858		
Prêts	74 587		
<b>Créances</b>	<b>97 435</b>	-	<b>383</b>
Clients	80		
Comptes courants	88 832		1
Autres Créances	8 523		382
<b>Dettes</b>	<b>25 162</b>	-	<b>3 259</b>
Fournisseurs et comptes rattachés			3 256
Autres créiteurs divers	25 162		3
<b>Produits</b>	<b>6 989</b>	-	<b>64</b>
Contrats de prestations fournies	1 971		20
Produits de participations et financiers	5 018		44
<b>Charges</b>	<b>272</b>	-	<b>4 496</b>
Charges d'exploitation	20		4 496
Charges financières	252		

### 6.5.3. EFFECTIF MOYEN AU COURS DE L'EXERCICE

	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)
Cadres	16	
Agents maitrise	2	
Employés	2	
Agents d'immeuble	0	
Apprentis	1	
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	
Dont CDD	1	

### 6.5.4. RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX ORGANES DE DIRECTION

#### Jetons de présence

Les jetons de présence payés au cours de l'exercice par Foncière Europe Logistique se sont élevés à 32 K€.



## 7. RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière Europe Logistique, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise financière et économique qui s'est poursuivie en 2009 emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques que nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce 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 2.2 de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans cette même note, la société peut être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier, dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de ce traitement comptable.
- Les titres de participation sont évalués selon les modalités présentées dans la note 2.3 de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, le cas échéant, vérifié le calcul des provisions pour dépréciation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Gérant et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

---

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital, vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

*Fait à Paris et Courbevoie, le 25 mars 2010*

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

**ODILE COULAUD**

**DENIS GRISON**

**SOPHIE DUVAL**

## 8. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

### I. CONVENTION ET ENGAGEMENT AUTORISÉ AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article L. 226-10 du Code de commerce nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### I. 1 Convention de frais de réseau

##### Modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 20 février 2009 a autorisé la mise en place d'une convention de frais de réseau avec la société Foncière des Régions concernant les prestations de services réalisées par Foncière des Régions au bénéfice de votre société à compter du 1er mai 2009. La rémunération perçue par Foncière des Régions à ce titre est déterminée en fonction des coûts réels supportés par Foncière des Régions majorée d'une marge de 5 %. Pour la période allant du 1er mai au 31 décembre 2009, la rémunération a été fixée à un montant de 867 K€.

##### Personnes concernées :

Messieurs Charles Ruggieri, Christophe Kullmann et la société Foncière des Régions.

### II. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

#### II.1 Conventions conclues avec la société Foncière des Régions, reprises par GFR Property suite à l'apport par Foncière des Régions à GFR Property de sa branche d'activité de Property Management

##### II.1.1 Contrats d'administration de biens

La rémunération de ces conventions, portant sur la gestion locative, la gestion des contentieux locatifs, la gestion technique, la gestion environnementale et le reporting lié aux actifs immobiliers détenus par Foncière Europe Logistique et ses filiales, est calculé sur les bases suivantes :

- 4,5 % du montant hors taxes des travaux, hors honoraires de maîtrise d'œuvre,
- 2,5 % du montant annuel des loyers hors taxes et hors charges quittancés (hors Garonor),
- 4 % du montant annuel des loyers hors taxes et hors charges quittancés (pour le portefeuille Garonor),

En 2009, une charge de 1 359 K€ a été constatée au titre de ces conventions.

### **II.1.2 Mandats simples de recherche de locataire**

Le mandat concerne la société Foncière Europe Logistique et ses filiales. La rémunération de GFR Property 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.

En 2009, aucune charge n'a été constatée au titre de cette convention.

## **II.2 CONVENTIONS CONCLUES AVEC LA SOCIÉTÉ FEL GESTION**

Conformément à l'article 13 des statuts applicable jusqu'au 30 avril 2009, la rémunération de la gérance est la suivante :

- rémunération annuelle : 0,30 % de la valeur d'expertise au 31 décembre des actifs détenus par la société et les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement,
- rémunération spécifique : 1 % du montant investit en cas de construction, extension, rénovation ou restructuration d'un immeuble affecté à l'activité étant entendu que cette rémunération est ramenée à 0,5 % pour les immeubles acquis auprès des sociétés Foncière des Régions, General Electric Real Estate France ou l'un de ses affiliés,
- rémunération spécifique : 1 % du montant désinvestit en cas de cession réalisée par la société ou les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement.

A ce titre, le montant pris en charge par votre société pour l'exercice 2009 s'élève à 1 474 K€.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 mars 2010

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

**CONSEIL AUDIT &  
SYNTHÈSE**

**ODILE COULAUD**

**DENIS GRISON**

**SOPHIE DUVAL**

## 9. PROJET DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 9 AVRIL 2010

### 9.1. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE

#### 9.1.1. À TITRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009 – Quitus au Gérant ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ;
- Affectation du résultat – Dividendes ;
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce ;
- Autorisation d'un programme de rachat d'actions ;
- Ratification de la cooptation de Monsieur Alfonso Munk en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Christophe Kullmann en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Charles Ruggieri en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- Renouvellement du mandat de la société Foncière des Régions en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur François Trausch en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe-Pierre Dornier en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Claude Halb en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Adrien Blanc en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Alfonso Munk en qualité de membre du Conseil de surveillance ;

#### 9.1.2. À TITRE EXTRAORDINAIRE

- Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;

- Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'émettre, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des titres financiers de la Société donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ;
- Autorisation à consentir au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société ;
- Pouvoirs.

### 9.2 RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### 9.2.1 RÉSOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

**PREMIÈRE RÉSOLUTION** (*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009 – 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 des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties, le rapport du gérant, le bilan, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2009, tels qu'ils ont été présentés, et qui se soldent par une perte de 50 014 025,75 €.

L'assemblée générale approuve, en conséquence, les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale donne quitus au gérant de sa gestion pour l'exercice écoulé.

## **DEUXIÈME RÉOLUTION** (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009)

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 2009, comprenant le bilan et les comptes de résultats consolidés ainsi que leurs annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale approuve le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2009 qui s'établit à - 118 838 K€ dont - 118 749 K€ part du groupe.

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

<b>Exercice</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Dividende net versé</b>	<b>Dividende ouvrant droit à abattement</b>
2008	89 447 553	-	-
2007	89 447 553	0,11€	0,11€*
2006	1 600 000	-	-

\* Ce dividende a ouvert droit à un abattement de 40% applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1er janvier 2006.

## **QUATRIÈME RÉOLUTION** (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 2009.

## **CINQUIÈME RÉOLUTION** (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

## **TROISIÈME RÉOLUTION** (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 50 014 026 €, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, décide sur proposition du gérant d'imputer la perte de l'exercice, en totalité, sur le compte « Report à nouveau », qui après imputation sera ainsi porté de -15 265 575 € à - 65 279 601 €.

Compte tenu du report à nouveau négatif, il n'y a pas de dividende prélevé sur le bénéfice de la Société exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts au titre de l'exercice.

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 20 € (vingt euros) par action et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 40 000 000 € (quarante 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 :

- (i) la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des titres financiers donnant accès au capital ;
- (ii) 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 ;
- (iii) leur annulation ;
- (iv) 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
- (v) de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

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

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Gérant, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet de passer tous ordres de bourse, d'opérer par rachat de blocs et cession par tous moyens des actions ainsi acquises et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution des décisions qui seront prises dans le cadre de la présente autorisation.

La présente autorisation remplace l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 7 avril 2009, dans sa cinquième résolution.

### **SIXIÈME RÉSOLUTION** (*Ratification de la cooptation de Monsieur Alfonso Munk en qualité de membre du Conseil de surveillance*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du gérant, ratifie la cooptation par le Conseil de surveillance de Monsieur Alfonso Munk en

qualité de membre du conseil de surveillance, en remplacement de Monsieur Cédric Guillemot, 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.

### **SEPTIÈME RÉSOLUTION** (*Renouvellement du mandat de Monsieur Christophe Kullmann en qualité de membre du Conseil de surveillance*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Christophe Kullmann arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de Monsieur Christophe Kullmann 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 2012 ; Monsieur Christophe Kullmann a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions de membre du conseil de surveillance de la Société et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper et, qu'il satisfaisait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts.

### **HUITIÈME RÉSOLUTION** (*Renouvellement du mandat de Monsieur Charles Ruggieri en qualité de membre du Conseil de surveillance*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Charles Ruggieri arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de Monsieur Charles Ruggieri 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 2012 ; Monsieur Charles Ruggieri a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions de membre du conseil de surveillance de la Société et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper et, qu'il satisfaisait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts.

**NEUVIÈME RÉOLUTION** *(Renouvellement du mandat de la société Foncière des Régions en qualité de membre du Conseil de surveillance)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du conseil de surveillance de la société Foncière des Régions arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de la société Foncière des Régions 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 2012.

**DIXIÈME RÉOLUTION** *(Renouvellement du mandat de Monsieur François Trausch en qualité de membre du Conseil de surveillance)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur François Trausch arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de Monsieur François Trausch 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 2012 ; Monsieur François Trausch 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.

**ONZIÈME RÉOLUTION** *(Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe-Pierre Dornier en qualité de membre du Conseil de surveillance)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Philippe-Pierre Dornier arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le

mandat de Monsieur Philippe-Pierre Dornier 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 2012 ; Monsieur Philippe-Pierre Dornier a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions de membre du conseil de surveillance de la Société et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper et, qu'il satisfaisait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts.

**DOUZIÈME RÉOLUTION** *(Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Claude Halb en qualité de membre du Conseil de surveillance)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Jean-Claude Halb arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de Monsieur Jean-Claude Halb 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 2012 ; Monsieur Jean-Claude Halb 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.

**TREIZIÈME RÉOLUTION** *(Renouvellement du mandat 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 constaté que le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Adrien Blanc arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de Monsieur Adrien Blanc 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 2012 ; Monsieur Adrien Blanc a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions de membre du conseil de surveillance de la Société et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper et, qu'il satisfaisait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts.

### **QUATORZIÈME RÉSOLUTION** (*Renouvellement du mandat de Monsieur Alfonso Munk en qualité de membre du Conseil de surveillance*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Alfonso Munk arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de Monsieur Alfonso Munk 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 2012 ; Monsieur Alfonso Munk 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.

## **9.2.2 RÉSOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

### **QUINZIÈME RÉSOLUTION** (*Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées

générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance des rapports du gérant, du conseil de surveillance et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1. délègue au gérant, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
3. décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ;
4. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
5. décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société ;

6. décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, le gérant aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions ou titres financiers supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ; si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de titres financiers telles que définies ci-dessus, le gérant pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :
- (i) limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée,
  - (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;
  - (iii) offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;
7. constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ; et
8. décide que le gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
- (i) déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
  - (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
  - (iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
  - (iv) suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
  - (v) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du prix de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
  - (vi) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
  - (vii) procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
  - (viii) décider, en cas d'émission de titres financiers représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
  - (ix) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
  - (x) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.
- La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale mixte du 7 avril 2008 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

### **SEIZIÈME RÉSOLUTION** (Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du gérant et du conseil de surveillance, et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1. délègue au gérant, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, par voie d'appel public à l'épargne, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 100 000 000 € (cent millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros) fixé au paragraphe 2 de la quinzième résolution de la présente assemblée ;
3. décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 200 000 000 € (deux cent millions d'euros) ou à la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des titres financiers représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global applicable aux titres financiers représentatives de créances de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) fixé au paragraphe 3 de la quinzième résolution de la présente assemblée ;
4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres financiers à émettre, étant entendu que le gérant pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai et selon les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce ;
5. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
6. décide que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le gérant pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les deux facultés ci-après :
  - (i) limiter, le cas échéant, l'émission au montant des souscriptions, sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée,
  - (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix ;
7. décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;
8. constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ; et
9. décide que le Gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
  - (i) déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
  - (ii) fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;

- (iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;
- (iv) suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- (v) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- (vi) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- (vii) procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les prime(s) d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émises, et constater la ou les augmentation(s) de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
- (viii) décider, en cas d'émission de titres financiers représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;

- (ix) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- (x) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale mixte du 7 avril 2009, dans sa dixième résolution.

**DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION** (*Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'émettre, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des titres financiers de la Société donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du gérant et du conseil de surveillance, et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1. délègue au gérant, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 228-92 du Code de commerce et à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera par l'émission, par une offre visée au II de l'article 411-2 du code monétaire et financier, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 100 000 000 € (cent millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions

- légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros) fixé au paragraphe 2 de la quinzième résolution de la présente assemblée ;
3. décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 200 000 000 € (deux cent millions d'euros) ou à la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des titres financiers représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global applicable aux titres financiers représentatives de créances de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) fixé au paragraphe 3 de la quinzième résolution de la présente assemblée ;
  4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres financiers à émettre, étant entendu que les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation seront exclusivement adressées aux :
    - (i) personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers ;
    - (ii) aux investisseurs qualifiés ; et/ou
    - (iii) à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D. 411-4 du Code monétaire et financier sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre ;
 et que les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation sont limitées à 20 % du capital par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation, et que le gérant vérifiera si le plafond de 20 % précité n'a pas été atteint au cours des douze mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des éventuelles modifications du capital de la Société affectant le dénominateur ;
  5. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
  6. décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le gérant pourra limiter, le cas échéant, l'émission au montant des souscriptions, sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
  7. décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;
  8. constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ; et
  9. décide que le Gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
    - (i) déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
    - (ii) fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif des titres à émettre, arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de la présente délégation et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux ;
    - (iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;
    - (iv) suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
    - (v) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du prix de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
    - (vi) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;

- (vii) procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les prime(s) d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émises, et constater la ou les augmentation(s) de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
- (viii) décider, en cas d'émission de titres financiers représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- (ix) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- (x) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

**DIX-HUITIÈME RÉOLUTION** (*Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et après avoir pris connaissance des rapports du gérant et du conseil de surveillance :

1. délègue au gérant, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-I du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en

application des quinzième et seizième résolutions de la présente assemblée, pendant un délai et selon des modalités conformes aux dispositions légales et réglementaires, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et sous réserve des plafonds prévus dans la résolution en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;

2. décide que la présente autorisation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
3. décide que le montant nominal des augmentations de capital et des émissions de titres financiers représentatives de créances donnant accès au capital réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur les plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société fixés au paragraphes 2 et 3 de la quinzième résolution de la présente assemblée, en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée.

**DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION** (*Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du gérant et du conseil de surveillance, et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail :

1. délègue au Gérant l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par émissions d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de 2 400 000 € (deux millions quatre cent mille euros), réservées aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L. 225-180 du

Code de commerce ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par la présente assemblée générale et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital ;

2. décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux titres financiers donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente autorisation ;
3. décide, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ;
4. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
5. décide que dans les limites fixées ci-dessus, le gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :
  - (i) arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ;
  - (ii) déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
  - (iii) procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
  - (iv) fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
  - (v) prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne entreprise ou la modification de plans existants ;
  - (vi) arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
  - (vii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par

incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;

- (viii) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- (ix) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

La présente autorisation remplace l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 7 avril 2009, dans sa douzième résolution.

### **VINGTIÈME RÉSOLUTION** (*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.

La présente autorisation remplace l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 7 avril 2009, dans sa treizième résolution.

---

**VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION** (*Pouvoirs*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées

générales extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations à l'effet de remplir toutes les formalités légales.



# 10. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR L'ÉMISSION DE TITRES FINANCIERS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL SOCIAL SANS SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 9 AVRIL 2010 (15<sup>ème</sup> RÉOLUTION)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue par l'article L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Gérant de la compétence de décider d'une émission, en une ou plusieurs fois, d'actions de la société ou de titres financiers donnant accès au capital, sans suppression du droit préférentiel de souscription, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder 250 000 000 d'euros et le montant nominal maximum des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital ne peut excéder 1 000 000 000 d'euros.

Le nombre de titres à créer en vertu de la 15<sup>ème</sup> résolution pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 18<sup>ème</sup> résolution.

Votre gérant vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une ou plusieurs émissions d'actions de la société ou de titres financiers donnant accès au capital sans suppression de votre droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Gérant d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Les modalités de détermination du prix des titres de capital n'étant pas présentées dans le rapport du Gérant, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur ce point.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'opération serait réalisée.

---

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Gérant.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 mars 2010

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

**ODILE COULAUD**

**DENIS GRISON**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

**SOPHIE DUVAL**

# 11. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D'ACTION OU DE TITRES FINANCIERS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 9 AVRIL 2010 (16<sup>ème</sup> RÉOLUTION)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants et L.228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Gérant de la compétence de décider une ou plusieurs émissions d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder 100 000 000 d'euros et s'imputera sur le plafond global de 250 000 000 euros fixé par la 15<sup>ème</sup> résolution. Le montant nominal maximal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital ne pourra excéder 200 000 000 d'euros et s'imputera sur le plafond global applicable aux titres financiers représentatifs de créances de 1 000 000 000 d'euros fixé par la 15<sup>ème</sup> résolution.

Le nombre de titres à créer en vertu de la 16<sup>ème</sup> résolution pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 18<sup>ème</sup> résolution.

Votre Gérant vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider une ou plusieurs émissions d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Gérant d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113, R. 225-114 et R.225-177 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du gérant relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Les modalités de détermination du prix des titres de capital à émettre n'étant pas présentées dans le rapport du Gérant, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur ce point.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

---

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Gérant.

*Fait à Paris et Courbevoie, le 25 mars 2010*

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

**ODILE COULAUD**

**DENIS GRISON**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

**SOPHIE DUVAL**

## **12. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR UNE OFFRE VISÉE AU II DE L'ARTICLE L411-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER, PAR ÉMISSIONS D' ACTIONS OU DE TITRES FINANCIERS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTIONS**

### **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 9 AVRIL 2010 (17<sup>ème</sup> RÉOLUTION)**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants et L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Gérant de la compétence de décider une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, par l'émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder 100 000 000 d'euros et s'imputera sur le plafond global de 250 000 000 euros fixé par la 15<sup>ème</sup> résolution. Le montant nominal maximal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital ne pourra excéder 200 000 000 d'euros et s'imputera sur le plafond global applicable aux titres financiers représentatifs de créances de 1 000 000 000 d'euros fixé par la 15<sup>ème</sup> résolution.

Votre Gérant vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux titres de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Gérant d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113, R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du gérant relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Les modalités de détermination du prix des titres de capital à émettre n'étant pas présentées dans le rapport du Gérant, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur ce point.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

---

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Gérant.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 mars 2010

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

**ODILE COULAUD**

**DENIS GRISON**

**SOPHIE DUVAL**

# 13. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTIONS, RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 9 AVRIL 2010 (19<sup>ème</sup> RÉOLUTION)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants et L.228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au gérant de la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, et pour un montant maximal de 2 400 000 €, opération sur laquelle vous êtes amenés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Gérant vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider en une ou plusieurs émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Gérant d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Gérant relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions d'actions ou de valeurs mobilières qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Gérant.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

---

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Gérant.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 mars 2010

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

**ODILE COULAUD**

**DENIS GRISON**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

**SOPHIE DUVAL**



# 14. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION D'ACTION

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 9 AVRIL 2010 (20<sup>ème</sup> RÉOLUTION)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, alinéa 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 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 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 (cinquième résolution) et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre Gérant vous demande de lui déléguer au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction 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 Paris et Courbevoie, le 25 mars 2010*

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

**ODILE COULAUD**

**DENIS GRISON**

**SOPHIE DUVAL**

---

# IV INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL .....	243
1.1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX CONCERNANT FEL .....	243
1.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL .....	247
1.3. RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE .....	250
1.4. ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION FEL .....	252
2. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ .....	253
2.1. HISTORIQUE .....	253
2.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE .....	254
2.3. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE .....	254
2.4. CONTRATS IMPORTANTS .....	263
3. RESPONSABLE DU DOCUMENT .....	264
3.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT .....	264
3.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE .....	264
4. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (art 222-7 RG AMF) .....	265
4.1. PUBLICATIONS AU BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES OBLIGATOIRES (BALO) .....	265
4.2. PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF .....	265
4.3. PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE .....	265

# 1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

## 1.1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX CONCERNANT FEL

### 1.1.1. DÉNOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale « Foncière Europe Logistique » depuis le 16 mai 2007.

### 1.1.2. FORME JURIDIQUE

Constituée sous la forme d'une société anonyme à conseil d'administration, la Société a été transformée en société en commandite par actions lors de l'Assemblée Générale Mixte réunie le 12 juin 2007.

### 1.1.3. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est situé au 30 Avenue Kléber, 75116 Paris, depuis le 12 juin 2007.

### 1.1.4. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

La Société est immatriculée sous le numéro 552 150 815 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Le code APE de la Société est : 6420Z.

### 1.1.5. DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La Société a été constituée en 1937. La durée de la Société est, sauf prorogation ou dissolution anticipée, de 99 années se terminant le 13 janvier 2036.

### 1.1.6. NATIONALITÉ

La Société est une société en commandite par actions régie par les dispositions du droit français.

### 1.1.7. LIEU OÙ LES DOCUMENTS SOCIAUX PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS

Les documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société (30, Avenue Kléber – 75116 Paris), ainsi que sur les sites Internet de la Société ([www.fonciere-europe-logistique.fr](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 :

#### À 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 ;

#### À 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 ;

#### À titre exceptionnel :

- l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société ;

#### Et plus généralement :

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe

et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,

- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

### **1.1.9. DROITS DES ACTIONNAIRES COMMANDITAIRES**

Les droits des actionnaires commanditaires sont régis par les dispositions du Code de commerce.

### **1.1.10. DROITS ET STATUT DES ASSOCIÉS COMMANDITÉS**

L'unique associé commandité de la Société, désigné statutairement (article 20 des statuts de FEL), est la société FEL Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 46 Avenue Foch, 57000 Metz, immatriculée au RCS de Metz sous le numéro 494 725 740.

Les droits des commandités sont régis par le droit commun et par les dispositions statutaires suivantes.

A l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite assemblée générale ordinaire.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci.

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

### **1.1.11. EXERCICE SOCIAL**

Chaque exercice social de la Société commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

### **1.1.12. RÉPARTITION STATUTAIRE DES BÉNÉFICES**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice (le « Bénéfice ») ou la perte de l'exercice.

Sur le Bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est d'abord prélevé, en tant que de besoin, le montant nécessaire pour constituer le fonds de réserve légale en application de la loi.

Le bénéfice distribuable est constitué par le Bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, il est d'abord prélevé une somme égale à 500.000 € (cinq cent mille euros) qui est versée au commandité ès-qualité. Dans l'hypothèse où le bénéfice distribuable d'un exercice ne permettrait pas de verser intégralement au commandité le dividende ci-dessus visé, la somme restant à verser au commandité sur ce dividende préciputaire sera prélevée par priorité sur le bénéfice distribuable des exercices suivants et ce, sans limitation. Les actionnaires ne pourront bénéficier d'aucun dividende au titre d'un exercice donné tant que le dividende préciputaire de cet exercice et les dividendes préciputaires des exercices précédents, alloués au commandité, n'auront pas été intégralement versés à ce dernier.

Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs actions.

L'assemblée générale peut toutefois, sur proposition de la gérance, décider le prélèvement sur la part revenant aux actionnaires dans le solde des bénéfices, des sommes qu'elle juge convenable de fixer pour être reportées à nouveau ou pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves extraordinaires, généraux ou spéciaux.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur le Bénéfice de l'exercice.

L'assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de toutes sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes des réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués ; dans la mesure où les réserves distribuées auront été constituées au moyen de prélèvements effectués sur la part de bénéfices revenant aux actionnaires seuls, la distribution des dividendes correspondante sera effectuée au seul profit des propriétaires d'actions proportionnellement aux nombres d'actions appartenant à chacun d'eux.

Les dividendes sont mis en paiement aux époques et lieux désignés par la gérance dans un délai maximum de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice sous réserve de la prolongation de ce délai par décision de justice.

Conformément à la loi, les dividendes peuvent faire l'objet d'un paiement en actions, les modalités et délais de mise en paiement des dividendes votés par l'assemblée générale sont déterminés conformément aux textes en vigueur.

### 1.1.13. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

#### 1.1.13.1. Convocation – Admission – Quorum – Majorité (articles 21 à 23 des statuts)

Les assemblées générales d'actionnaires sont convoquées soit par la gérance, soit par le conseil de surveillance, ou par toute autre personne disposant de ce droit en vertu de la loi ou des présents statuts.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les convocations sont effectuées dans les formes et délais prévus par la loi et les règlements.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et selon les délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la gérance et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

Les assemblées générales ordinaires peuvent être convoquées à tout moment. Toutefois, une assemblée générale ordinaire annuelle devra être convoquée une fois par an au moins dans les six mois de la clôture de chaque exercice social.

L'assemblée générale ordinaire annuelle examinera le rapport de gestion préparé par la gérance ainsi que les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, discutera et approuvera les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les présents statuts et par la loi. En outre, l'assemblée générale ordinaire annuelle et toute autre assemblée générale ordinaire pourra nommer et démettre les membres du conseil de surveillance, nommer les commissaires aux comptes et se prononcer sur toutes questions de sa compétence incluses dans l'ordre du jour de l'assemblée, à l'exception de toutes celles définies comme étant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire réunit tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

L'assemblée générale ordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par

correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. L'assemblée générale ordinaire, réunie sur deuxième convocation, délibère valablement quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

À l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du conseil de surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite assemblée générale ordinaire.

Ces délibérations sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette assemblée.

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications aux présents statuts dont l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire est requise par la loi en vigueur.

Une assemblée générale extraordinaire réunit tous les actionnaires dans les conditions fixées par la loi.

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote. L'assemblée, réunie sur deuxième convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci.

L'accord du ou des commandités devra être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de l'assemblée générale extraordinaire concernée.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux

tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance lors de l'assemblée.

### **1.1.13.2. Droit de vote (article 21 des statuts)**

Chaque actionnaire aura un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les assemblées ordinaires et par le nu-propriétaire dans les assemblées extraordinaires.

### **1.1.14. FRANCHISSEMENT DE SEUILS STATUTAIRES (ARTICLE 10 DES STATUTS)**

Aux termes de l'article 10 des statuts, sans préjudice des dispositions visées à l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne qui vient à posséder directement ou indirectement, au sens des dispositions dudit article L. 233-7, au moins 1 % des droits de vote est tenue, dans les cinq (5) jours de l'inscription en compte des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au siège social le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède.

Cette déclaration devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus prévues chaque fois qu'un nouveau seuil de 1 % sera franchi.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5 % du capital social. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

### 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 CARACTÈRE GÉNÉRAL 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 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 bénéficiaires 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 (ARTICLE 6 DES STATUTS)**

Le capital social est fixé à la somme de 115 003 995 euros, divisé en 115 003 995 actions de 1 € de nominal chacune, toutes de même rang et entièrement libérées.

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. ÉVOLUTION DU CAPITAL**

Le capital social s'élevait au 31 décembre 2008 à 402 513 988,50 euros divisé en 89 447 553 actions de 4,50 euros de nominal entièrement libérées et toutes de même rang.

Au 5 mai 2009, le capital social de la Société s'est élevé à 89 447 553 euros divisé en 89 447 553 actions de 1 euro de nominal entièrement libérées et toutes de même rang, consécutivement à la réalisation définitive de la réduction de capital décidée par l'assemblée générale du 7 avril 2009.

Depuis le 10 juin 2009, le capital social de la Société s'élève à 115 003 995 euros divisé en 115 003 995 actions de 1 euro de nominal entièrement libérées et toutes de même rang, consécutivement à la réalisation définitive de l'augmentation de capital décidée par le Gérant, le 5 mai 2009, sur délégation de l'assemblée générale du 7 avril 2009.

Ces opérations sont plus amplement décrites dans la section I « Rapport de gestion », au chapitre 7 « Actionnariat au 31 décembre 2009 », au point 7.1 « Opérations sur le capital » du présent document.

### **1.2.4. FORME DES ACTIONS (ARTICLE 8 DES STATUTS)**

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé



retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédent cette assemblée générale.

### 1.2.5. TRANSMISSION DES ACTIONS (ARTICLE 8 DES STATUTS)

Les actions sont librement cessibles et transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement de compte à compte.

### 1.2.6. INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

Néant.

### 1.2.9. NANTISSEMENTS, GARANTIES, SÛRETÉS

Nantissements d'actifs de l'émetteur au 31 décembre 2009 (en milliers d'euros)

Type de nantissements / hypothèques	Montant d'actifs nantis (K€)	Total du poste de bilan (K€)	% correspondant
Sur immo. incorporelles	0	0	0,0 %
Sur immo. corporelles	0	89	0,0 %
Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente) et titres	1 091 770	1 139 803	95,8 %
Sur immo. Financières	0	210	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 091 770</b>	<b>1 140 102</b>	<b>95,8 %</b>

Tableau relatif aux engagements hors bilan(en K€)

	31/12/2009	30/06/2009	31/12/2008
Cautions de contre garantie sur marchés	0	0	0
Créances cédées non échues	0	0	0
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	1 091 770 000	1 126 942	1 280 083
Autres engagements donnés	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 091 770 000</b>	<b>1 126 942</b>	<b>1 280 083</b>

### 1.2.7. AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL

L'assemblée générale mixte du 7 avril 2009, dans ses 8ème à 12ème résolution a renouvelé au Gérant ses délégations de compétence nécessaire à l'effet de décider les augmentations du capital social de la Société dans les conditions exposées dans le tableau figurant à la section I « Rapport de gestion », au chapitre 8 « Bourse, dividende et rémunération de l'organe de direction », au point 8.3 « Tableau des délégations en cours » du présent document.

### 1.2.8. AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Néant.

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 suretés est la date de remboursement de ces crédits, soit 2014.

### **Engagements de non cession de parts, nantissement de parts et autres**

Dans le 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
- SNC Melun 7
- Garonor France III
- SCI Magasins Généraux de Vitrolles
- Garonor France XI EURL
- Garonor France XVI EURL
- Garonor France XXVII EURL
- FEL Partners Duisberg S.à r.l.
- FEL Partners (Duisberg GP) S.à r.l.
- FEL Partners SNFH S.à r.l.
- FEL Partners SN S.à r.l.
- FEL Partners Wuppertal
- FEL Holding GmbH
- FEL Bingen GmbH
- FEL Kassel GmbH
- FEL Holding GmbH & Co Verwaltungs KG

### **Engagements reçus par FEL**

Néant.

### **1.2.10. 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. RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE**

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

### 1.3.1. ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES

À la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote sur les trois derniers exercices est la suivante :

Actionnaires	31/12/2009			31/12/2008			31/12/2007		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Foncière des Régions	77 151 899	67,09 %	67,09 %	53 564 433	59,88 %	59,88 %	53 540 665	59,86 %	59,86 %
MSRESS III Investment Management Sàrl	16 773 406	14,59 %	14,59 %	16 773 406	18,75 %	18,75 %	16 722 406	18,70 %	18,70 %
Sophia GE	11 164 566	9,71 %	9,71 %	11 164 566	12,48 %	12,48 %	11 164 567	12,48 %	12,48 %
Cardif Assurance Vie	8 600 096	7,48 %	7,48 %	6 688 964	7,48 %	7,48 %	6 688 964	7,48 %	7,48 %
Public	1 314 028	1,13 %	1,13 %	1 256 184	1,41 %	1,41 %	1 330 951	1,48 %	1,48 %
<b>TOTAL</b>	<b>115 003 995</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>89 447 553</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>89 447 553</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

### 1.3.2 FRANCHISSEMENT DE SEUILS LÉGAUX (ARTICLE L 233-7 DU CODE DE COMMERCE ET FRANCHISSEMENT DE SEUILS STATUTAIRES (ARTICLE 10 DES STATUTS))

En date du 10 juin 2009, avec la réalisation de l'augmentation de capital, la société Foncière des Régions a franchi à la hausse le seuil légal des 2/3 et statutaire de 67 % du capital et des droits de vote.

À la même date, la société Morgan Stanley via son fonds MSRESS III Investment Management Sàrl a franchi à la

baisse le seuil légal et statutaire de 15 % du capital et des droits de vote, et la société Sophia GE le seuil légal et statutaire de 10 % du capital et des droits de vote.

### 1.3.3 PUBLICATIONS DES DÉCLARATIONS D'INTENTIONS SUR LE SITE DE L'AMF

Aucune déclaration d'intention n'a été publiée sur le site de l'AMF au cours de l'exercice 2009.

## 1.4. ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION FEL

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris, compartiment B.

Sur l'ensemble de l'exercice 2009, le cours de bourse de l'action Foncière Europe Logistique a évolué comme suit :

	<b>Plus haut cours</b>	<b>Plus bas cours</b>	<b>Nombre de titres échangés</b>	<b>Nombre de séances de cotation</b>
janvier 2009	2,75	2,68	59	21
février 2009	2,83	2,74	30 654	20
mars 2009	2,86	2,68	1 413	22
avril 2009	2,72	2,68	383	20
mai 2009	2,68	2,58	12	10
juin 2009	3,30	2,59	1 127	21
juillet 2009	2,88	2,49	3 195	23
août 2009	3,05	2,49	3 863	21
septembre 2009	3,05	2,75	9 520	22
octobre 2009	3,88	3,00	6 029	22
novembre 2009	3,87	3,30	4 268	21
décembre 2009	3,45	3,30	879	22

(Source Euronext – Cours de clôture)

## 2. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

### 2.1. HISTORIQUE

La Société, anciennement dénommée Citel, a été constituée sous forme de société anonyme, dont le siège social est situé 12 boulevard des Iles, Immeuble B, à Issy-les-Moulineaux 92130, et immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 552 150 815.

La société a été constituée le 14 janvier 1937 pour une durée de 99 ans. Les actions de la Société ont été introduites en bourse en 1998 et sont cotées sur le marché Eurolist d'Euronext Paris (Eurolist C).

Citel était la société mère du groupe du même nom, composée de sociétés situées en France, aux Etats-Unis, en Chine, en Allemagne, en Hollande et au Brésil et ayant pour activité principale la conception, la fabrication et la distribution de produits de protection contre les surtensions, d'une part, et de balisage des obstacles de navigation aérienne, d'autre part.

Un protocole a été signé fin décembre 2006 entre les principaux actionnaires du groupe familial Guichard et le groupe Foncière des Régions, ce dernier s'étant déclaré intéressé pour racheter la coquille cotée Citel afin de la transformer en SIIC pour gérer des investissements immobiliers destinés à la logistique.

Les actionnaires majoritaires de la famille Guichard se sont engagés à céder leurs actions Citel à Foncière des Régions et à racheter concomitamment les participations de Citel dans lesquelles est exercée l'activité commerciale et industrielle du groupe (l'« Activité »).

Les opérations réalisés en date du 16 mai 2007 a eu pour objectif de ne laisser subsister dans Citel, à la date de la transaction entre les parties, que la trésorerie représentant le montant du prix de rachat de l'Activité.

L'ensemble de ces opérations en capital sont résumées dans le tableau ci-après (en M€) :

Date Opérations en M€	Augmentations de capital numéraire		Apports d'actifs			Réduction de Capital
	Trésorerie - Fonds propres	Souscripteurs	Actif Net apporté	Valeur immeubles apportés	Apporteurs	Montant
juin-07	11	FdR				
juil-07			375	759	FdR et GE	
nov-07			100	162	Morgan Stanley	
déc-07	39	Cardif Natio Vie				
mai-09						313
juin-09	50	FdR ; Cardif Natio Vie				

Le 25 mai 2007, prise de contrôle par Foncière des Régions de la société Citel, qui devient Foncière Europe Logistique (en abrégé « FEL »).

Le 12 juin 2007, FEL, constituée sous forme de société anonyme, est transformée en société en commandite par actions. Réalisation d'une augmentation de capital réservée à Foncière des Régions et à d'autres investisseurs afin de porter le capital social à 15 millions d'euros et de pouvoir opter pour le régime SIIC à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

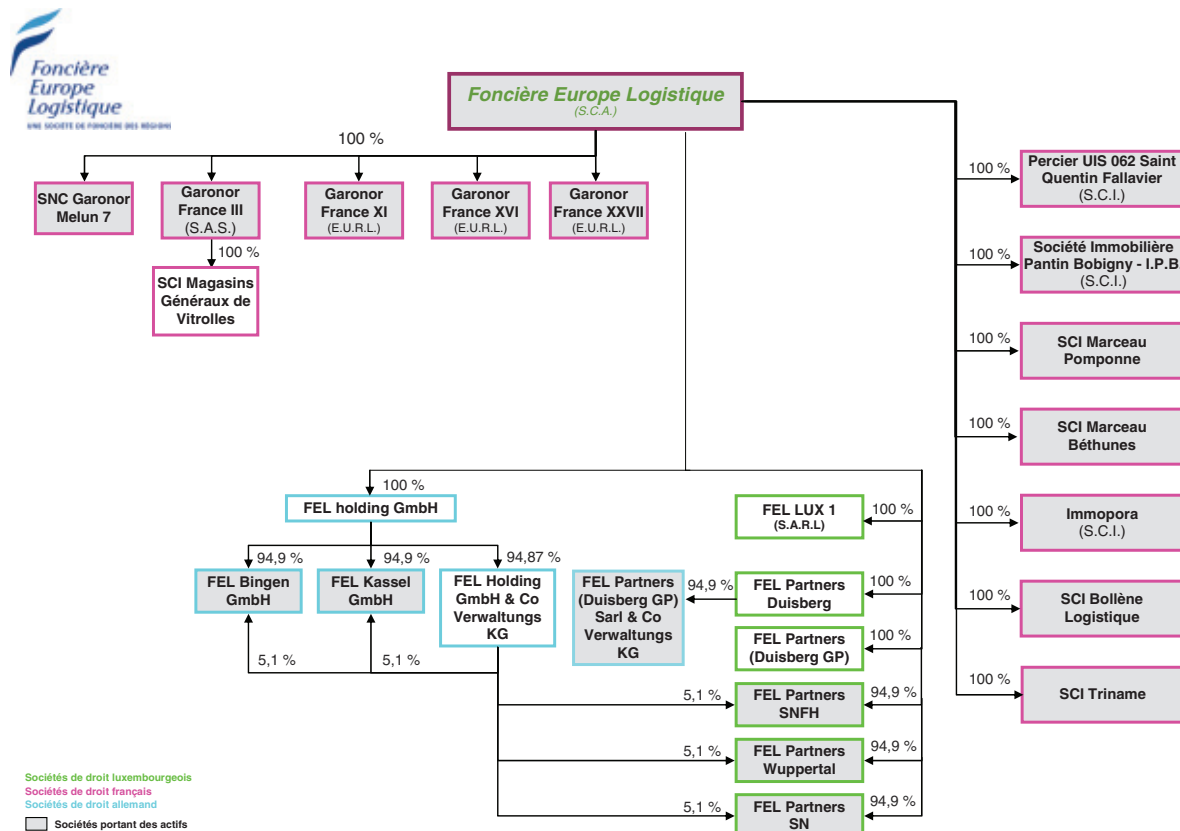
Le patrimoine immobilier logistique de la Société a alors été constitué par des apports successifs de portefeuilles d'actifs effectués d'une part par Foncière des Régions et Sophia GE, d'autre part par un fonds d'investissement géré par Morgan Stanley, en date respectivement des 24 juillet et 20 novembre 2007, ainsi que par l'acquisition du portefeuille Garonor constitué d'actifs logistiques et de locaux d'activité auprès de Prologis, le 31 juillet 2007.

En décembre 2007 ; une augmentation de capital en numéraire de 39 M€ a permis l'entrée au capital de FEL de CARDIF Assurance Vie, filiale de BNP Paribas.

Le 5 mai 2009, le capital social de la Société a été réduit d'un montant de 313 066 435,50 euros pour le ramener de 402 513 988,50 euros à 89 447 553 euros, par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des 89 447 553 actions émises par la Société, laquelle est désormais fixée à 1 euro.

Le 9 juin 2009 , augmentation de capital de 50 266 623 euros souscrite à hauteur de sa quote-part par Cardif Assurance Vie (soit 7,5 %) et par Foncière des Régions, actionnaire de contrôle de Foncière Europe Logistique, qui porte sa participation à 67,1 % de la société.

## 2.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2009



## 2.3. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE DE LA SOCIÉTÉ

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 1er juillet 2007. Ce régime, ouvert aux sociétés foncières cotées remplissant

les conditions exposées ci-après, consistent en une exonération d'impôt sur les sociétés applicable aux résultats générés par l'activité de foncière, sous condition de distribution d'une fraction significative de ces profits.

#### (a) Le « régime SIIC »

##### Champ d'application

Pour pouvoir opter pour le régime des SIIC, la société doit remplir les conditions suivantes :

- être constituée sous la forme d'une société par actions ;
- être cotée sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital minimum de 15 millions d'euros ; et
- avoir pour objet social, à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des

personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

En outre, le quatrième volet du régime des SIIC, introduit par la loi de finances rectificative pour 2006, a introduit les conditions complémentaires suivantes :

- la participation directe ou indirecte d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert devra être limitée à moins de 60 % du capital social et des droits de vote de la SIIC sous peine d'un assujettissement à l'impôt sur les sociétés de la SIIC au titre de l'exercice concerné (cette condition est applicable à compter des exercices ouverts en 2007 pour les sociétés ayant opté pour le régime depuis le 1er janvier 2007, et à compter du 1er janvier 2010 pour celles ayant opté avant le 1er janvier 2007 – loi de Finance pour 2009 –). Cette condition ne s'applique pas lorsque la personne ou les personnes agissant de concert mentionnées sont elles-mêmes des SIIC ;
- une société ne peut désormais opter pour le régime des SIIC que si, le premier jour du premier exercice d'application du régime, son capital et ses droits de vote sont détenus à hauteur d'au moins 15% par des personnes qui détiennent chacune, directement ou indirectement, moins de 2 % du capital et des droits de vote.

Le régime SIIC est également ouvert, sur option, aux filiales qui sont soumises, de manière continue au cours de l'exercice, à l'impôt sur les sociétés, qui sont détenues, à 95 % au moins, directement ou indirectement, individuellement ou conjointement par plusieurs SIIC, et qui ont un objet social identique à celui des SIIC.

La SIIC et ses filiales peuvent avoir une partie de leurs activités hors de France. Cependant, seule l'activité exercée en France (détention d'immeubles ou de participation dans des sociétés ayant le même objet social) peut ouvrir droit au bénéfice du régime de faveur. En outre, les actionnaires de la SIIC peuvent être français ou étrangers.

L'exercice par la SIIC d'activités accessoires, telles que celles de marchand de biens ou promoteur immobilier, n'est pas susceptible de remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC.

Cependant, l'actif de la SIIC concernée ne doit pas être constitué à plus de 50 % d'encours de crédit-bail immobilier et la valeur des actifs affectés à ces activités

accessoires ne doit pas être supérieure à 20 % de la valeur brute des actifs de la SIIC.

Les revenus et plus-values provenant des activités accessoires sont imposés à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (33,33 %) augmenté, le cas échéant, de la contribution sociale et ne sont pas soumis aux exigences des distributions propres au régime des SIIC.

Aucune condition spécifique n'est requise quant à l'endettement de la SIIC.

### Entrée dans le régime

Le régime SIIC est ouvert, sur option, à la société et aux filiales qui remplissent les conditions mentionnées ci-dessus.

L'option doit être notifiée au plus tard avant la fin du quatrième mois de l'ouverture de l'exercice au titre duquel l'entreprise souhaite être soumise au régime SIIC.

Le régime s'applique à compter du premier jour de l'exercice au titre duquel l'option a été exercée.

L'option pour le régime SIIC est irrévocable et globale. Elle vise par conséquent l'ensemble des actifs immobiliers situés en France de la SIIC ainsi que les participations détenues dans des sociétés transparentes non imposées à l'impôt sur les sociétés.

En contrepartie de cette option, les sociétés cotées et leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC sont imposées selon un régime spécifique.

### Conséquences fiscales de l'option

L'option pour le régime SIIC entraîne un changement de régime fiscal emportant les conséquences d'une cessation d'entreprise, avec toutefois un certain nombre d'atténuations.

Cette cessation d'entreprise entraîne l'imposition immédiate (« exit tax »), au taux de 16,5 %, porté à 19 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, des plus-values latentes sur les immeubles et les parts de sociétés de personnes visées à l'article 8 du Code Général des Impôts (« CGI ») détenus par la SIIC ou ses filiales qui ont opté.

Cette « exit tax » au taux de 19 % est payable en quatre termes d'égal montant. Le premier est exigible le 15 décembre de l'année d'option, et les autres le 15 décembre des trois années suivantes.

Les plus-values latentes sur les autres immobilisations sont, en principe, immédiatement taxables. Toutefois, ces plus-values latentes ne sont pas taxables si la société s'engage à calculer les plus-values réalisées ultérieurement, lors de la cession des immobilisations, d'après la valeur fiscale qu'elles avaient à la clôture de l'exercice précédant l'entrée dans le régime.

Cependant, les plus-values latentes constatées sur les immobilisations exclusivement affectées à des activités accessoires ne sont imposées qu'à la date de leur réalisation.

Le changement de régime fiscal consécutif à l'option pour le régime SIIC a pour conséquence l'imposition immédiate des résultats de l'exercice en cours à la date de l'option. Cela étant, dès lors que l'option a un effet rétroactif au premier jour de l'exercice au titre duquel elle est exercée, aucune conséquence pratique n'est à prévoir de ce chef.

Les provisions afférentes à l'activité qui devient exonérée deviennent taxables si elles avaient été déduites lors de leur dotation.

### Régime d'exonération

Les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail à condition, en principe, que 85 % de ces bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession à des personnes non liées, au sens du 12 de l'article 39 du CGI, d'immeubles, de certains droits réels immobiliers, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception. Il en est de même des dividendes versés par une SIIC à une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Lorsqu'un immeuble est détenu par l'intermédiaire d'une société de personnes, les obligations de distribution pesant sur la SIIC sont déterminées comme si les bénéfices réalisés par la société de personnes avaient été réalisés par la SIIC elle-même, au prorata de ses droits.

Les bénéfices provenant de l'exercice d'activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun et ne sont pas soumis à des obligations de distribution.

### (b) Le régime de l'article 210 E du CGI

La loi de Finances pour 2005 a introduit dans le CGI une disposition (article 210 E) qui permet aux sociétés de bénéficier d'un taux d'impôt sur les sociétés réduit à 16,5 %, porté à 19% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, (augmenté le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 %) applicable aux plus-values nettes dégagées lors de l'apport d'un immeuble (ou de droits afférents à des contrats de crédit-bail immobilier) par une société soumise à l'impôt sur les sociétés à une société immobilière faisant appel public à l'épargne (ce qui vise notamment les SIIC).

Le dispositif est subordonné à la souscription d'un engagement de conservation des immeubles ou droits reçus pour une durée minimale de cinq ans par la société bénéficiaire de l'apport.

La loi de Finances rectificative pour 2005, a étendu aux opérations de vente les dispositions de l'article 210 E du CGI qui n'étaient jusqu'alors applicables qu'aux seuls apports d'actifs immobiliers.

La loi de Finances pour 2009 a porté le taux d'imposition à 19 % et prorogé le régime de l'article 210 E du CGI jusqu'au 31 décembre 2011.



### (c) Le « régime SIIC 4 »

La loi de Finances Rectificative pour 2006 comporte quatre séries de mesures principales dites « SIIC 4 » :

- des dispositions d'ordre technique visant, d'une part, à faciliter les restructurations intragroupe pour permettre la création de SIIC spécialisées par type d'actifs (bureaux, centres commerciaux, immobilier de santé, de loisirs, logements, etc.) et, d'autre part, à encourager les partenariats entre SIIC non liées pour financer des projets importants ou spécifiques ;
- des dispositions d'ordre structurel, pour assurer une plus grande liquidité du secteur en favorisant l'accès des investisseurs personnes physiques au capital de ces sociétés et en limitant la création de SIIC « captives » sans projets industriels répondant aux objectifs économiques initiaux du statut SIIC ;
- des dispositions d'ordre fiscal afin que la transparence fiscale consacrée par le statut des SIIC garantisse également le paiement effectif d'un impôt par tout actionnaire français ou étranger détenant une partie significative du capital de ces sociétés ;
- des dispositions d'ordre économique par la création d'une incitation spécifique à l'externalisation de murs d'hôtels, cafés et restaurants afin de permettre aux professionnels de ce secteur de trouver de nouvelles sources de financement de leurs murs et aux SIIC de s'intéresser à ce type d'actifs particuliers (de taille moyenne ou petite et situés pour l'essentiel en province).

En outre, le régime SIIC 4 a instauré les conditions d'application du régime des SIIC visées ci-dessus au § 2.3.1. (a) tenant à la répartition du capital et des droits de vote de la société cotée souhaitant opter pour ce régime.

- extension aux cessions (ventes ou apports) de titres de sociétés à prépondérance immobilière des dispositions de l'article 210 E du CGI qui n'étaient jusqu'alors applicables qu'aux seuls apports et vente d'actifs immobiliers ;
- extension du régime d'exonération SIIC aux dividendes reçus de « SIIC » étrangères sous conditions (i) de détention d'au moins 5 % du capital ou des droits de vote de la société distributrice pendant une durée minimale de deux ans et (ii) de redistribution de l'intégralité des dividendes reçus au cours de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

### (d) Le « régime SIIC 5 »

Le régime SIIC 5 a principalement :

- reporté la date d'entrée en vigueur de la condition relative au plafond de détention au 1<sup>er</sup> janvier 2010, et
- aggravé les sanctions en cas de sortie du régime SIIC, notamment par (i) la réintégration dans les résultats fiscaux des bénéficiaires exonérés non encore distribués et (ii) l'instauration d'une imposition complémentaire de 25 % sur les plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminuées d'une dixième par année civile passée dans le régime d'exonération.

## 2.3.2. RÉGLEMENTATION APPLICABLE À LA DÉTENTION DES ACTIFS IMMOBILIERS DE LA SOCIÉTÉ

### (a) Santé publique

Dans le cadre de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé et de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement. Les principales caractéristiques de ces réglementations sont décrites ci-après, étant précisé que cette présentation n'a pas vocation à fournir une analyse exhaustive des réglementations auxquelles la Société est soumise.

#### Amiante

Longtemps utilisée dans le secteur de la construction pour ses propriétés d'isolation thermique, phonique, et de protection des structures contre les incendies, l'utilisation de l'amiante est interdite en France depuis le 1<sup>er</sup> 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 1334-12-1 à L 1334-17, R.1334-14 à R.1334-29 et R.1337-2 à R.1337-5 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 (DTA). 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.

La Société veille en permanence au respect de ses obligations réglementaires et fait procéder aux contrôles périodiques et travaux éventuellement induits par les dossiers techniques amiante et les repérages. La gestion des DTA est confiée à une plateforme informatique externalisée, qui assure la maîtrise du risque amiante.

### 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.1334-12 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.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, le vendeur a l'obligation d'annexer un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique.

À compter du 12 août 2008, le CREP est également annexé à tout contrat de location concernant un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation. Ce constat a été étendu aux parties à usage commun de l'immeuble.

Les immeubles détenus par la Société ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation, car d'une part ces immeubles ont été construits après 1949 et d'autre part, du fait de leur nature même, ils sont affectés à un usage autre que l'habitation, tels que les locaux d'activité et bâtiments de logistique.

### 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 réglementaires 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 installations de refroidissement d'air par voie humide appelées 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, et sont soumises, suivant leur capacité, à déclaration ou autorisation.

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, notamment les entrepôts couverts de l'activité logistique, 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, à enregistrement 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.

Pour s'assurer une mise à jour permanente, la Société entretient des relations constructives avec les Directions Régionales de l'Industrie, de la recherche et de l'Environnement (DRIRE) et a mis en place un suivi périodique de la conformité ICPE de l'ensemble de ses sites. Elle procède ainsi à leur contrôle du point de vue réglementaire et environnemental avec notamment la réalisation d'audits de stocks et de conformité, qui permettent de vérifier la compatibilité des marchandises stockées avec les prescriptions préfectorales et d'envisager les mesures préventives et curatives nécessaires.

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. 125-23 et suivants du Code de l'environnement, d'en informer les locataires, notamment par l'intermédiaire d'un document intitulé « état des risques naturels et technologiques » (ERNT), réalisé par un géomètre mandaté à cet effet.

### (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 les 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, pour le dernier jour du trimestre civil. 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 ou, s'il est applicable de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, intervenue depuis la dernière fixation du loyer, à moins d'une modification de certains éléments déterminant la valeur locative (facteurs locaux de commercialité) ou de l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires (déspécialisation partielle).

Les baux comprennent le plus souvent une clause d'indexation annuelle. Le loyer est indexé en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction le plus souvent au 1er janvier de chaque année. Il est souvent stipulé que l'indexation du loyer ne pourra jamais avoir pour effet de ramener celui-ci à un montant inférieur au loyer convenu lors de la signature du bail. L'existence d'une clause d'indexation annuelle ne fait pas obstacle à l'application de la révision triennale du loyer.

Certains baux de locaux commerciaux comprennent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du preneur avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Le loyer variable échappe aux règles du statut des baux commerciaux applicables au loyer et est régi par la seule convention des parties.

À 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. À 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.

À 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. À 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, excéderait-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. À 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. À 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, (iii) changement de destination, (iv) travaux, installations et aménagements et (v) démolitions.

Pour les constructions nouvelles, le principe dorénavant posé par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme est celui de la soumission à permis de construire. Le décret établit en conséquence la liste exhaustive des constructions qui ne sont soumises à aucune formalité préalable ou celles qui sont soumises à déclaration préalable. Si le projet envisagé ne se rattache à aucun des ouvrages figurant sur ces listes, il est soumis à permis de construire (article R. 421-1 du Code de l'urbanisme). Sont notamment soumis à déclaration préalable les constructions créant une SHOB comprise entre 2 et 20 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. À 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. À 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. À l'issue de ce délai, le bénéficiaire de l'autorisation ou de la déclaration peut demander la délivrance d'une attestation certifiant l'absence de contestation de 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 3-2 de la section « Rapport de Gestion » du présent document de référence, ainsi qu'au paragraphe 6 de la même section s'agissant des contrats de financement.

Enfin, la convention d'administration de bien conclue avec Foncière des Régions est décrite à la partie 11 du rapport de gestion du présent document.

## 3. RESPONSABLE DU DOCUMENT

### 3.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT

Monsieur François de la Rochefoucauld  
Président de FEL Gestion  
Gérant Commandité de FEL

### 3.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence, incluant le rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes, donnés dans le présent document de référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document de référence. Cette lettre de fin de travaux ne comporte aucune observation.

Les informations financières présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux émis le 25 mars 2010. Ces rapports ne contiennent aucune réserve.

Fait à Paris, le 1 avril 2010  
Monsieur François de La ROCHEFOUCAULD  
Président de FEL GESTION  
Gérant commandité  
Personne responsable de l'information financière



## 4. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (art.221-1-1 du règlement général de l'AMF)

### 4.1. PUBLICATION AU BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES OBLIGATOIRES (BALO)

Date de publication	Type de publication
02/03/2009	Avis de réunion valant avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 7 avril 2009
20/03/2009	Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 7 avril 2009
15/04/2009	Droits de vote à l'assemblée générale mixte du 7 avril 2009
04/05/2009	Publication des comptes annuels sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 8 approuvés par l'assemblée générale mixte du 7 avril 2009
17/06/2009	Nombre d'actions et droits de vote après l'augmentation de capital réalisée le 10 juin 2009

### 4.2. PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF

#### 4.2.1. COMMUNIQUÉS – PACTE

Néant

#### 4.2.2. FRANCHISSEMENT DE SEUIL

Date de déclaration	Type de déclaration
12/06/2009	Déclaration de franchissement de seuils à la hausse de la société Foncière des régions
15/06/2009	Déclaration de franchissement de seuils à la baisse de la société MSRESS III Investment Management Sàrl

#### 4.2.3. RAPPORT ANNUEL, DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET PROSPECTUS AMF

Date d'enregistrement	Type de document
12/05/2009	Document de référence, revêtant la forme du rapport annuel de la société, sur l'exercice social clos au 31 décembre 2008
13/05/2009	Prospectus en vue de l'émission et de l'admission sur Euronext Paris de 25 556 442 actions nouvelles

### 4.3. PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE

L'ensemble des informations ci-dessous peut-être consulté sur le site [www.foncière-europe-logistique.fr](http://www.foncière-europe-logistique.fr)

### 4.3.1. AU TITRE DE L'INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Date de publication	Type de document
13/05/2009	Mise à disposition du rapport financier annuel 2008
13/05/2009	Chiffre d'affaires au 31/03/2009 et augmentation de capital
13/05/2009	Augmentation de capital – Note d'opération
08/06/2009	Succès de l'augmentation de capital
16/07/2009	Résultat semestriel au 30/06/2009
05/08/2009	Information financière semestrielle au 30/06/2009
06/11/2009	Chiffre d'affaires au 30/09/2009
11/02/2010	Résultat annuel 2009
05/03/2010	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale du 09/04/2010

### 4.3.2. PUBLICATIONS DIVERSES

Date de publication	Type de publication
20/02/2008	Présentation aux analystes : Résultats au 31 décembre 2007
25/07/2008	Présentation aux analystes : Résultats au 30 juin 2008
23/02/2009	Présentation aux analystes : Résultats au 31 décembre 2008
11/02/2010	Présentation aux analystes : Résultats au 31 décembre 2009

# TABLES DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du document de référence, la table thématique suivante permet d'identifier les principales informations requises par le règlement européen (CE) 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004.

Nature de l'information		Paragraphe et N° de la page
<b>1.</b>	<b>Personnes responsables</b>	
1.1	Personnes responsables des informations	IV-3.1. p 264
1.2	Déclarations des personnes responsables	IV-3.2. p 264
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>	
2.1	Noms et adresses	II-5.1. p 149
2.2	Démissions / non renouvellements	II-5.1. p 149
2.3	Rémunérations	II-5.2. p 150
<b>3.</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>	
3.1.	Présentation des informations financières historiques sélectionnées	Chiffres clés p 1-2-3 III-1 p 154 et suivantes I-4.2. p 16 I-6. p 24 et suivantes
3.2.	Périodes intermédiaires	N/A
<b>4.</b>	<b>Facteurs de risque</b>	
4.1	Risques de marché	I-10.7 p 72 III-3-2-7 p 168
4.2	Risques liés à l'exploitation de la société	I-10.3, p 67, I-10-6 p 71-72
4.3	Risque de liquidité	I-10.7, p 72
4.4	Risques liés à l'environnement	I-10.1. p 64 I-10-5 p 68 I-10.4. p 68
4.5	Autres risques	I-10. 2 p 65 I-10.9 p 73
<b>5.</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1	Histoire de la société	IV-2.1. p 253
5.1.1	Raison et nom de la Société	IV-1.1.1. p 243
5.1.2	Lieu et n°d'enregistrement de la Société	IV-1.1.4. p 243
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de la Société	IV-1.1.5. p 243
5.1.4	Siège social et forme juridique de la Société	IV-1.1.3. p 243
5.1.5	Développements de l'activité de la Société	IV-2.1. p 253
5.2	Investissements	I-3.2 p 13
5.2.1	Principaux investissements réalisés durant l'exercice	N/A
5.2.2	Principaux investissements en cours	I-3.2 p 13
<b>6.</b>	<b>Aperçu des activités</b>	
6.1	Principales activités	I-2. p 6 I-3 p 7
6.1.1	Opérations effectuées par la Société durant l'exercice	I-2 p 6
6.1.2	Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	N/A
6.2	Principaux Marchés	I-3 p 7 I-5 p 18
6.3.	Événements exceptionnels	I-2.1 p 6
6.4.	Dépendance à l'égard des brevets et licences	N/A
6.5.	Position concurrentielle	I-5.4. p 23
<b>7.</b>	<b>Organigramme</b>	
7.1	Description du Groupe	IV-2.2 p 254
7.2	Liste des filiales importantes	IV 2.2 p 254 I-11.1. p 76
<b>8.</b>	<b>Propriétés immobilières</b>	
8.1	Immobilisations corporelles importantes	I-3 p 7 III-3.3.1. p 170
8.2	Questions environnementales	I-9.1 p 56

Nature de l'information	Paragraphe et N° de la page
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>	
9.1. Situation financière de la Société	I-6 p 24
9.2. Résultat d'exploitation	I-6.1.4 p 25
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-10. p 64
9.2.2. Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	I-6.1.4 p 25 I-10.1. p 64
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-10.2. p 65
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	
10.1. Capitaux de l'émetteur	IV-1.2. p 247, III -2. p 155 III-3. p 160
10.2. Flux de trésorerie	III-2.4 p 159
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	I-6.1.6 p 27 III-3.3.9 p 175
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	III-3.3.9 p 175
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	I- 11.2 p 78
<b>12. Information sur les tendances</b>	
12.1. Principales tendances	I-5 p 18
12.2. Événements	I-2 p 6
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	N/A
<b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>	
14.1. Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance ;	II-1 p 87 II-1.1.1 p 87 (Composition de Conseil de Surveillance) II-1.1.3 p 90 (Mandats des membres du CS au cours de 5 dernières années) II-1.1.4 p 123 (Fonctionnement du CS) II-1.2 p 124 (Direction de la société)
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	II-1.6 p 134
<b>15. Rémunération et avantages</b>	
15.1. Rémunération et avantages versés	I-11.5. p 78 I-8.6 p 42 II-1.2.6. p 133 II-1.8 p 134
15.2. Montants provisionnés	N/A
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1. Date d'expiration du mandat	II-1.1.1 p 87 II -1.2 p 124
16.2. Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	I-11.5. p 78, III-3.5.4 p 185
16.3. Informations sur les comités de l'émetteur	II-1.8. p 134 II-1.7 p 134 I-8.6 p 42
16.4. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	II-2 p 135

Nature de l'information	Paragraphe et N° de la page
<b>17. Salariés</b>	
17.1. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	I-8.7. p 55
17.2. Participations et stock options.	I-7.5. p 38
17.3. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	N/A
<b>18. Principaux actionnaires</b>	
18.1. Noms de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social	IV-1.3. p 250
18.2. Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	IV-1.3. p 250
18.3. Contrôle	I-7. p 35
18.4. Accord entraînant un changement de son contrôle	N/A
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	I-11.5 p 78 Rapport spécial CAC p 219
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
20.1. Informations financières historiques	III- 1, p 154
20.2. Informations financières pro forma	N/A
20.3. États financiers	III-2 p 155 III-5 p 193
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	III-4, p 192 III-7, p 217
20.5. Date des dernières informations financières	III-2, p 155
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7. Politique de distribution de dividendes et dividende par action	I- 8.2. p 39
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	II-1.3. p 134 II-1.4 p 134 II-1.5 p 134
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Chiffres clés, I-2 p 6, I-6 p 24
<b>21. Informations complémentaires</b>	
21.1. Capital social	IV-1.2.2 p 248
21.1.1. Montant du capital souscrit, nombre le montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions: le nombre d'actions autorisées; le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées; la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale; et un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice.	IV-1.2.3. p 248 IV-1.2.7 p 249
21.1.2. Actions non représentatives du capital	IV-1.2.6 p 249
21.1.3. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales;	I-7.1 p 35
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A
21.1.5. Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital ;	N/A
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,	N/A
21.1.7. Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence.	IV-1.2.3 p 248
21.2. Acte constitutif et statuts	IV-1.1 p 243
21.2.1. Objet social	IV-1.1.8 p 243
21.2.2. Membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance.	II-1.1.1 p 87 II-1.2. p 124

<b>Nature de l'information</b>	<b>Paragraphe et N° de la page</b>
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes.	I V-1.2.1 p 247
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	IV-1.1.10, p 244 IV-1.1.13, p 245
21.2.5. Convocation et conditions d'admission aux assemblées générales annuelles et aux assemblées générales extraordinaires des actionnaires	IV-1.1.13 p 245
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.	IV-1.2.10 p 250
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.	IV-1.1.14 p 246
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.	N/A
<b>22. Contrats importants</b>	IV-2.4 p 263
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	I-4.1.1 p. 14
<b>24. Documents accessibles au public</b>	IV-1.1.7. p 243 IV-4. p 265
<b>25. Informations sur les participations</b>	I-11.1 p 76

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.

<b>N°</b>	<b>Information</b>	<b>Référence</b>
<b>Rapport financier annuel</b>		
1	Comptes annuels	III-5, p 193-196 III-6, p 197-216
2	Comptes consolidés	III-2, p 155-159 III-3, p 160-191
3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux	III-7, p 217
4	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	III-4, p 192
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 4-85
	Déclaration des personnes assumant la responsabilité du rapport de gestion	IV-3, p 264
6	Honoraires des commissaires aux comptes	II-5.2, p 150-151
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 136
8	Rapport des commissaires aux comptes sur le contrôle interne	II-4, p 148
9	Liste de l'ensemble des informations publiées par la Société ou rendues publiques au cours des 12 derniers mois.	IV-4, p 265



30, avenue Kléber  
75208 Paris Cedex 16

Tél. : 00 33 (0)1 58 97 51 54

Fax : 00 33 (0)8 21 20 02 75

[www.fonciere-europe-logistique.fr](http://www.fonciere-europe-logistique.fr)

