



Tour CB 21, La Défense

Sommaire

I. Introduction

II. Rapport de gestion

1 - Foncière des Régions, positionnement et stratégie

2 - Faits marquants 2008

3 - Résultats 2008

4 - Perspectives : Le plan d'actions FdR 2010, une stratégie d'adaptation à la crise

III. Rapport du Président sur le Gouvernement d'entreprise

IV. Rapport des Commissaires aux compte

V. Discussions

VI. Résolutions

VII. Agenda

I. Introduction



Dassault Systèmes Campus

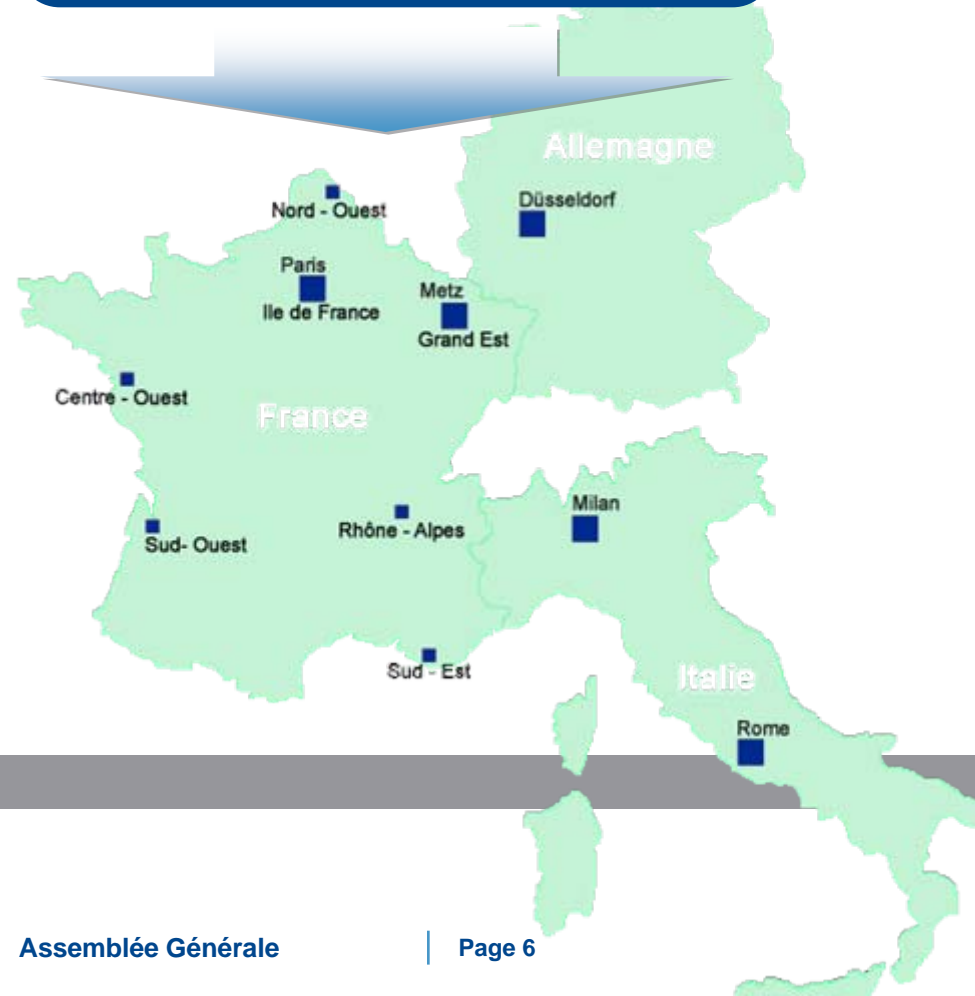
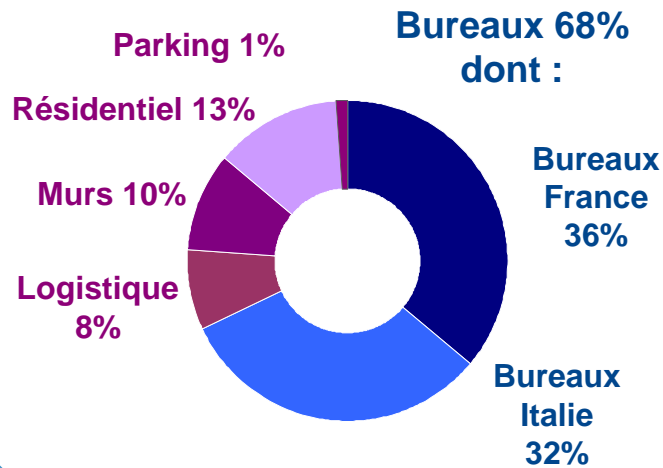
II. Rapport de gestion

1. Foncière des Régions, positionnement et stratégie

Foncière des Régions – Un positionnement sécurisé

Un patrimoine pdg de 10,4 Mds€ à dominante bureaux

Des équipes d'asset management présentes et expertes sur leur marché



Foncière des Régions – Un positionnement sécurisé

Des grands locataires

Des partenaires financiers solides



Des baux longs

Des partenaires de qualité
(faible risque d'impayés)

Des taux d'occupation élevés

Des actionnaires institutionnels
qui accompagnent la société
dans son développement

Des relations fortes avec nos banques

Une dette longue et sécurisée

Foncière des Régions – Une adaptation à la crise dès mi-2007

Un asset management actif

Renforcement des partenariats
avec nos locataires

Poursuite de l'amélioration de la
qualité de notre patrimoine

Une gestion des financements
adaptée au contexte

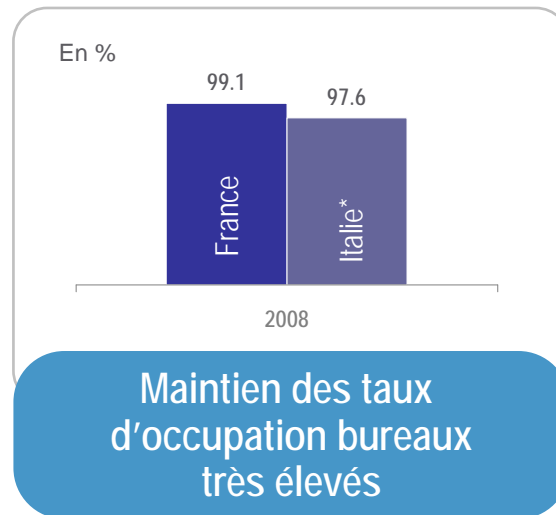
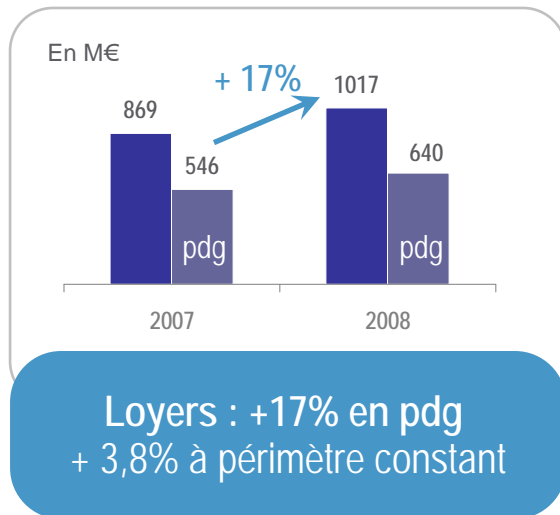
Révision à la hausse des
objectifs de cessions

Diminution du pipeline de
développement à risque et des
nouveaux investissements

Sécurisation des financements

2. Faits marquants 2008

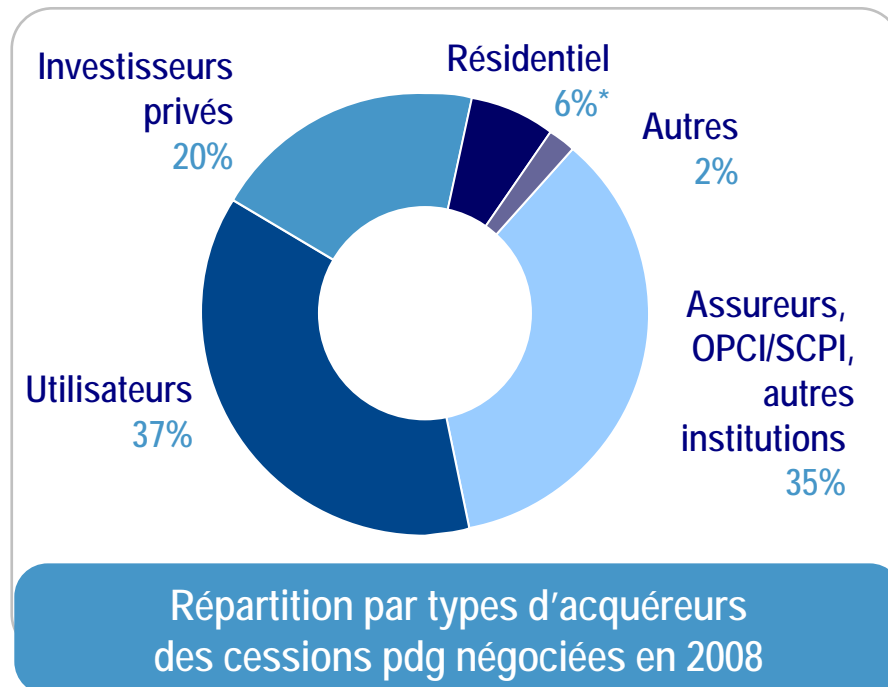
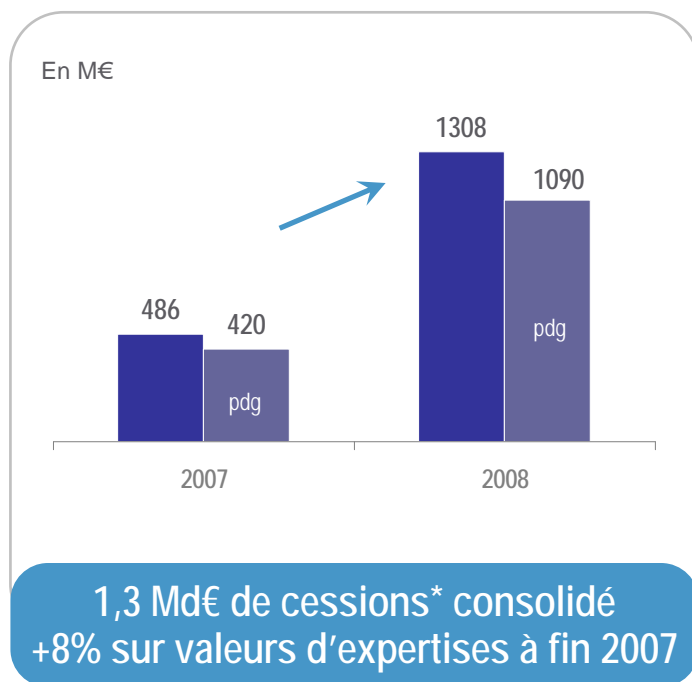
Un asset management dynamique dans un contexte difficile



Près de 350 000 m² loués ou renégociés en 2008

* Sur le portefeuille long terme

1,3 Mds€ de cessions négociées en 2008



* Cessions et accords de cessions

Un pipeline de développement adapté et « dé-risqué »

Une livraison majeure

- DS Campus 60 000 m² de bureaux HQE à Vélizy loués à Dassault Systèmes
- Bail de 12 ans fermes

Location des 2/3 de la tour CB21 (La Défense)

- 42 000 m² loués à Suez Environnement
- Bail de 10 ans et 3 mois

Des engagements sur opérations de développement limités

- 150 M€ de Capex en 2009
- 40 M€ de Capex en 2010



3. Résultats 2008

Bilan simplifié

Actif	<i>Données (M€)</i>	2008	2007
Immobilisations		15 372	17 049
Actifs courants		537	675
Trésorerie		199	301
Actifs non courants destinés à la vente		1 339	948
Total		17 447	18 973

Passif	2008	2007
Capitaux propres part du Groupe	3 441	4 262
Intérêts minoritaires	2 356	3 901
Capitaux propres	5 797	7 163
Emprunts	10 161	10 525
Autres passifs	1 488	1 285
Total	17 447	18 973

Un patrimoine pdg de 10,4 Mds€ (16,7 Mds€ consolidé)

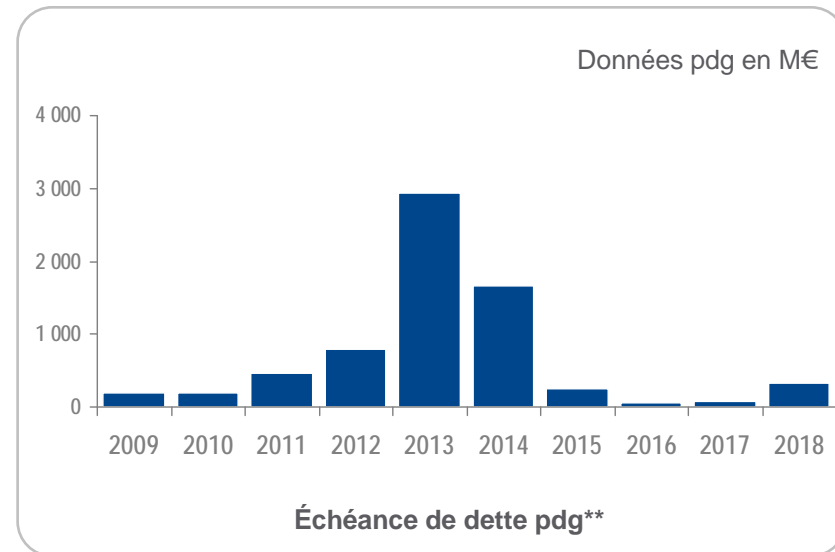
Données (M€)	Valeur HD 2008	Valeur HD 2008 pdg	Rdt*	Var. à périmètre constant			Evol. Taux de cap (bps)
				(%)	Effet taux	Effet loyers	
Bureaux France	3 766	3 676	8,1%	- 4,6%	- 9,7	+ 5,1	+ 73
Bureaux Italie	4 430	3 239	5,3%	+ 0,4%	-2,6	+ 3,0	+ 14
Logistique et locaux d'activités	1 341	803	8,2%	- 8,7%	- 9,7	+ 1,0	+ 90
Murs d'exploitation	3 278	991	6,4%	- 1,8%	- 5,4	+ 3,6	+ 31
Parkings	253	146	na	- 9,2%	na	na	na
Résidentiel	3 477	1 331	6,1%	- 4,1%	- 7,2	+ 3,0	+ 51
Total	16 544	10 185	6,7%	- 3,1*%	- 6,6	+ 3,6	+ 44 bps
Part des société MEE**	190						
Total	16 734	10 375					

Baisse de valeur de 5% sur la totalité du patrimoine pdg
(yc impact Tour CB21 et Altarea)

* Hors actifs en développement ** Mises en équivalence

Une dette sécurisée à long terme sans remboursements significatifs en 2009 et 2010

Caractéristiques de la dette	2007	2008
Dette nette pdg (en M€)	6 668	6 333
Dette nette consolidée (en M€)	10 359	9 960
Taux moyen annuel de la dette pdg	4,71%	4,88%
Taux spot pdg au 31/12/2008		4,59%
LTV pdg	57,6%	58,8%
ICR pdg	2,10	2,02
Maturité moy. dette pdg (en années)	5,5	4,8*
Taux de couverture global dette pdg	92,5%	100,9%
Taux de couverture fixe pdg	67%	76%
Maturité moyenne de la couverture	6,8	6,0

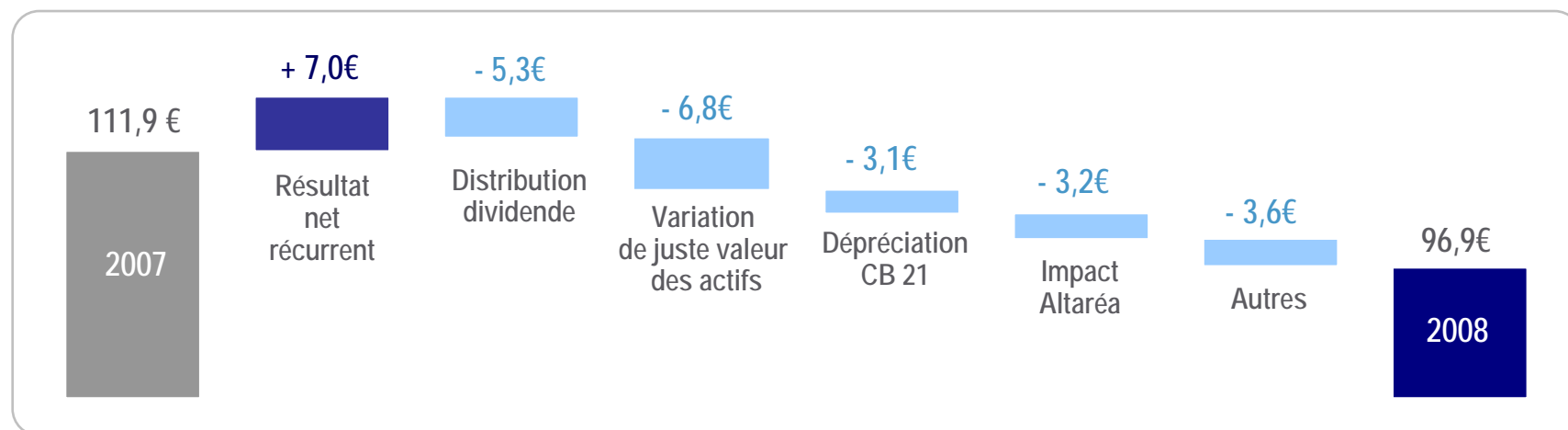


Des caractéristiques de dette permettant d'anticiper une baisse des frais financiers 2009

* 4,9 années, hors crédit de la Tour CB21 ** hors crédit de la Tour CB21 (240 M€) en 2009

ANR par action de 96,9 €

	2007	2008	Var.	Var. %
ANR net (M€)	4 512	3 695	- 817	- 18,1%
ANR net/action (€)	109	90,5	- 18,5	- 16,9%
ANR net (€) hors IF (Instruments financiers)	4 631	3 953	- 678	- 14,7%
ANR net/action (€) hors IF	111,9	96,9	- 15,0	- 13,4%



* ANR hors droit après fiscalité latente et actifs résidentiels valorisés en bloc

Un cash-flow par action 2008 en ligne avec notre objectif (+ 2,3% vs 2007)

<i>Données part du groupe en M€</i>	2007	2008	Var
Loyers	545	640	+ 95
Prestations de services et autres pdts d'exploitation	10,9	16,0	+ 5,1
Loyers et prestations de services	556	656	+ 100
Charges d'exploitation courantes	- 106,6	- 111,0	+ 4,4
Résultat financier	- 211,6	- 278,1	- 66,5
Marge sur ventes logements	+ 9,1	+ 12,7	+ 3,6
Prestations intragroupe	+ 8,0	+ 16,3	+ 8,3
Cash-flow des sociétés mises en équivalence	+ 15,3	+ 17,2	+ 1,9
Cash-flow courant	270,6	313,1	+ 42,5
<i>Cash-flow courant par action (en €)</i>	7,50	7,67	+ 0,17
Impôts courants	- 9,7	- 28,3	-18,6
Résultat net récurrent	260,9	284,7	+ 23,8
<i>Résultat net récurrent par action (en €)</i>	7,2	7,0	- 0,2

La marge opérationnelle* passe de 80,8% en 2007 à 83,1% en 2008

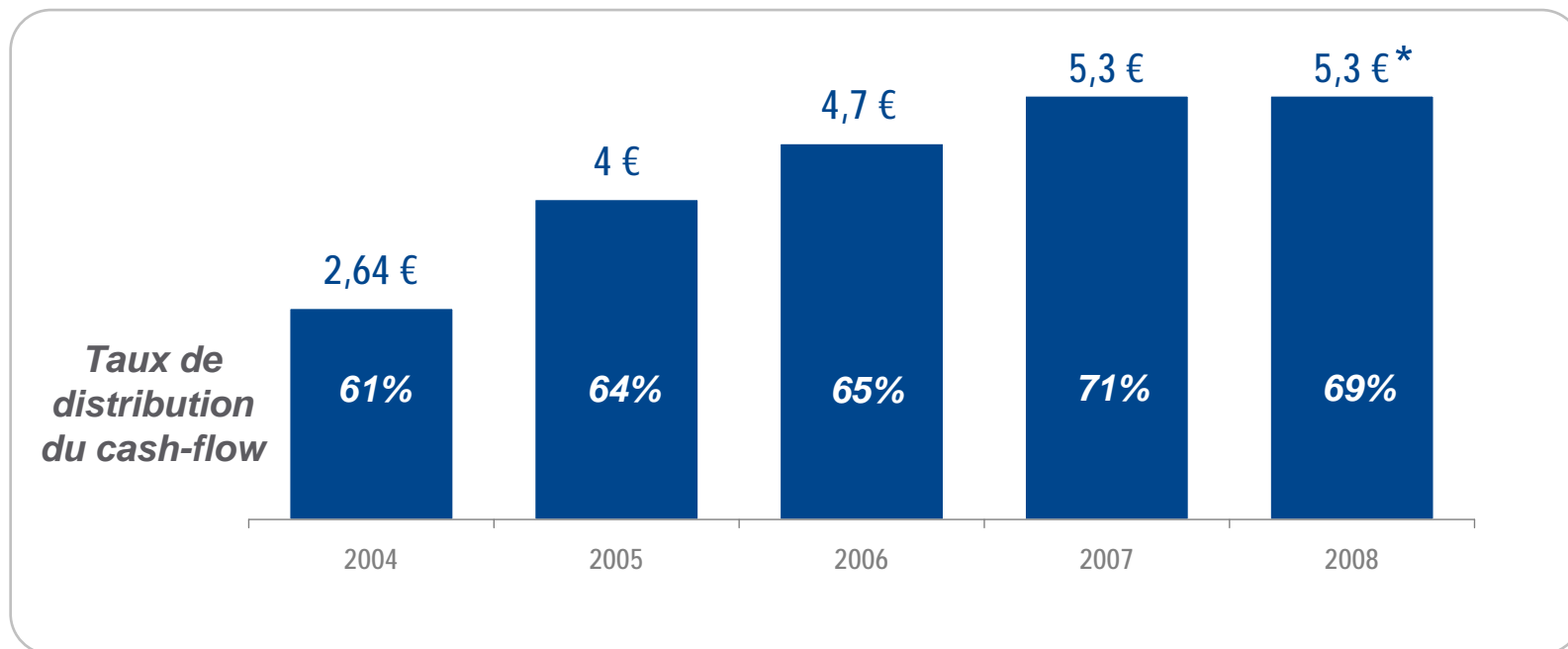
* hors marge sur ventes logements et hors prestations intragroupe

Résultat net 2008

Données part du groupe en M€

	2007	2008	Var
Résultat net récurrent	260,9	284,7	+ 23,8
Variation de valeur des actifs immobiliers	+ 536,1	- 532,4	
Variation de juste valeur des instruments financiers	+ 36,0	- 299,6	
Marges sur ventes (hors logements)	+ 1,6	+ 15,4	
Autres éléments non récurrents	- 41,7	- 24,7	
Résultat net	792,7	- 556,5	

Maintien du dividende à 5,3 euros* par action et option de paiement du dividende en actions



Rendement sur cours de 11,4%**

* Proposé au titre de l'exercice 2008 ** cours de clôture de 46,40 € au 23/04/2009

Option de paiement du dividende en actions

Objectif : maintenir le niveau de distribution du dividende tout en renforçant la structure de bilan de Foncière des Régions

Modalités de l'opération :

- le prix d'émission des actions remises en paiement du dividende est fixé à 95% de la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant la date de l'AG diminuée du montant du dividende net, **soit 34,00 €**
- option exercable à compter du 30 avril 2009, jusqu'au 22 mai 2009 inclus. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire

Calendrier de l'opération

24 avril 2009	Fixation du prix d'émission à 34,00 €
29 avril 2009	Date à laquelle il faut être actionnaire pour bénéficier du dividende (record date)
30 avril 2009	Détachement du coupon + Début de la période d'option pour les actionnaires
22 Mai 2009	Fin de la période d'option des actionnaires
29 mai 2009	Paiement du dividende en espèces et cotation et délivrance des actions nouvelles

Option de paiement du dividende en actions pour une personne physique française : 3 possibilités

Exemple à titre d'indication pour une détention de 100 actions

Cas n°1

Paiement en actions à hauteur de 100% du dividende

Prélèvement sociaux+ prélèvement libératoire ou impôt sur le revenu en sus

Dividende net de référence 530 €

Nb d'actions distribuées 15
(15,588=530/34,00)

+ Soulte 20 €

A la charge de l'actionnaire, à payer directement auprès de l'établissement payeur :
- Prélèvements sociaux (12,1%*) et prélèvement libératoire (18%*) si option, soit une taxation globale de 30,1%
- Ou Prélèvements sociaux (12,1%*) et impôt sur le revenu

Cas n°2

Paiement en actions à hauteur de 87,9% du dividende

Prélèvement sociaux prélevé par l'établissement payeur + Impôt sur le revenu

Dividende de référence 530 €
Prélèvement CSG - 12,1%
Dividende net de référence 465,87 €

Nb d'actions distribuées 13
(13,702=465,87/34,00)

+ Soulte 23,87 €

A la charge de l'actionnaire :
Impôt sur le revenu à la charge du bénéficiaire

Cas n°3

Paiement en actions à hauteur de 69,9% du dividende

Prélèvements sociaux et libératoire prélevé par l'établissement payeur

Dividende de référence 530 €
Prélèvement lib. et CSG - 30,1%
Dividende net de référence 370,47 €

Nb d'actions distribuées 10
(10,896=370,47/34,00)

+ Soulte 30,47 €

Aucune déclaration à l'IRPP

* du montant brut du dividende

Engagements des actionnaires de souscription à l'option de paiement du dividende en actions

Engagement de Batipart (représentant 17,31% du capital) à souscrire à l'option à hauteur d'au moins 50%*

Engagement de la totalité des investisseurs institutionnels présents au Conseil de Surveillance (représentant 23,28% du capital) à souscrire à l'option à 100%

Covéa	(8,37% du capital)	ACM	(5,78%)	Predica	(3,09%)
CIC Est	(2,15%)	Axa	(1,90%)	BPLC	(1,50%)
Generali	(0,49%)				

Engagement de Cardif (2,73% du capital) à souscrire à l'option à 100%

Au total, 34,66% du capital a indiqué souscrire à l'option du paiement du dividende en actions

**Participations détenues au travers de plusieurs structures*

4. Perspectives

Le plan d'actions FdR 2010, une stratégie d'adaptation à la crise

Patrimoine
Poursuite d'un asset
management dynamique

Consolidation des caractéristiques
uniques du patrimoine
Baux longs - Grandes signatures
Taux d'occupation élevés
Diversification géographique

Sécurisation des cash-flows

Rotation du patrimoine
Objectif de cessions adapté au
contexte de 500 M€
(250 M€ déjà réalisés)

Financements
Gestion active des
besoins de financements

Option de paiement
du dividende en actions

Adaptation de nos
covenants de LTV pour 24
mois passant de 65% à 70%

Objectif : se couvrir d'un risque
de volatilité des valeurs
en se dotant d'une flexibilité
financière supplémentaire

Organisation
Adaptation
des structures

Processus d'autonomisation
des filiales

Mise en place de partenariats
immobiliers et capitalistiques
via des structures OPCI

Réduction des coûts
de fonctionnement

Réalisation des objectifs du plan d'actions FdR 2010

Résultat net récurrent 2009 en nouvelle progression

III. Rapport du Président sur le Gouvernement d'entreprise



IV. Rapport des Commissaires aux Comptes



Bordeaux, immeuble de bureaux occupé par IBM

Sommaire

1. Assemblée générale ordinaire

- 1.1 Rapport sur les comptes consolidés
- 1.2 Rapport général sur les comptes annuels
- 1.3 Rapport sur les conventions et engagements réglementés
- 1.4 Rapport sur le rapport du président sur les procédures de contrôle interne

2. Assemblée générale extraordinaire

- 2.1 Rapport spécial sur l'augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social sans suppression du droit préférentiel de souscription,
- 2.2 Rapport sur l'augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise avec suppression de droit préférentiel de souscription
- 2.3 Rapport sur la réduction du capital par annulation d'actions achetées

1. Assemblée générale ordinaire

1.1 Rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008

Opinion

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Justification de nos appréciations

Ces appréciations portent sur :

- la valorisation des immeubles de placement par référence aux valeurs d'expertise externes au 31 décembre 2008 ;
- l'évaluation des instruments financiers, l'appréciation des données et des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations ainsi que la revue des calculs effectués par le groupe.
- l'évaluation des immobilisations en cours, l'appréciation des données et des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations ainsi que la revue d'expertise externe le cas échéant.

Les travaux réalisés sur ces chapitres ont contribué à la formation de notre opinion indiqué ci-dessus.

Rapport de gestion

Pas d'observation particulière

1. Assemblée générale ordinaire

1.2 Rapport général sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008

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.

Justification de nos appréciations

Ces appréciations portent sur :

- l'évaluation du patrimoine immobilier par des experts indépendants ainsi que sur le traitement comptable des provisions pour dépréciation de ce patrimoine ;
- l'appréciation des approches retenues par la société pour l'évaluation des titres de participation ainsi que sur la vérification du calcul des provisions pour dépréciation.

Les travaux réalisés sur ces chapitres ont contribué à la formation de notre opinion indiqué ci-dessus.

Les vérifications et informations spécifiques

Elle concerne principalement le rapport de gestion du directoire. Celui-ci n'appelle pas de commentaire particulier.

1. Assemblée générale ordinaire

1.3 Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

- Contrat de prêts subordonnés avec les sociétés du Groupe Akama (Prêt de 2 962 K€; produits financiers de 176 K€)
- Convention d'assistance avec Urbis Park (Facturation de 1 362 K€)
- Convention d'assistance avec Beni Stabili (Facturation de 2 277 K€)
- Convention d'assistance avec la société Batipart (Facturation de 3 700 K€)

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Les conventions antérieures ont continué à produire leurs effets

Autres conventions qualifiées en fin d'année comme conventions réglementées

- Conventions de mise à disposition de personnel avec Batipart (Facturation de 97 K€)
- Conventions de mise à disposition de personnel avec Urbis Park (Facturation de 303 K€)
- Contrat de prêt avec Parcs GFR (Prêt de 4 500 K€; produits financiers de 69 K€ d'intérêt)
- Contrat de prêt subordonné avec Financière Palmer SARL (Prêt de 3 242 K€; produits financiers de 312 K€)
- Contrat d'asset management avec les sociétés Bionne, FR Immo, Chips Holding, Chips Plage et Financière Palmer (Facturation de 241 K€)
- Convention de prestations de services avec Akama SARL (Facturation de 393 K€)

1. Assemblée générale ordinaire

1.4 Rapport sur le rapport du président sur les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

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

Autres informations : Le rapport du Président comporte les autres informations requises à l'article L.225-68 du Code de Commerce.

2. Assemblée générale extraordinaire

Rapports des commissaires aux comptes à l'assemblée générale extraordinaire

- Rapport spécial sur l'augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social sans suppression du droit préférentiel de souscription (11ème et 12ème résolutions)
- Rapport sur l'augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise avec suppression de droit préférentiel de souscription (13ème Résolution)
- Rapport sur la réduction du capital par annulation d'actions achetées (14ème Résolution)

Points spécifiques sur ces rapports

- Pour l'ensemble de ces résolutions votre Directoire a établi des rapports décrivant les opérations proposées. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données
- Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations communiquées et les modalités proposées
- En ce qui concerne l'émission de diverses valeurs mobilières (11ème et 12ème résolutions) nous serons amenés à établir un rapport complémentaire concernant principalement le prix d'émission des titres de capital à émettre, lors de l'utilisation par votre Directoire de l'autorisation donnée par la présente assemblée

V. Discussions



Dassault Systèmes Campus

TOUR
cb21

VI. Résolutions

4

TOURcb21

4

Tour CB 21, La Défense

Résolutions – A titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2008 – Quitus

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2008

Troisième résolution

Affectation du résultat – Distribution de dividendes

Quatrième résolution

Option du paiement du dividende en actions

Cinquième résolution

Approbation des conventions visées à l'article L.225-86 du Code de commerce

Résolutions – A titre ordinaire

Sixième résolution

Autorisation d'un programme de rachat d'actions

Septième résolution

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

Huitième résolution

Ratification de la cooptation de Monsieur Olivier PIANI en qualité de membre du Conseil de surveillance

Neuvième résolution

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

Résolutions – A titre extraordinaire

Dixième résolution

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

Onzième résolution

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

Douzième résolution

Renouvellement de l'autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription des actionnaires

Résolutions – A titre extraordinaire

Treizième résolution

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

Quatorzième résolution

Autorisation à consentir au Directoire à l'effet de réduire le capital social de la Société

Quinzième résolution

Modification de l'Article 12-I « Nomination » des Statuts

Seizième résolution

Pouvoirs

VII. Agenda

11 mai 2009 : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2009