



Société en commandite par actions au capital de 600 103 360 €  
Siège social : 30, avenue Kléber, 75 116 Paris  
552 043 481 RCS Paris

**Rapport financier semestriel  
2009**

## Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Rapport de gestion</b> .....   | <b>3</b>  |
| 1.1 Evènements importants survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et incidence sur les comptes semestriels ..... | 4         |
| 1.2 Des ventes en forte progression sur un an .....  | 6         |
| 1.3 Perspectives .....   | 6         |
| 1.4 Principales transactions entre les parties liées .....   | 7         |
| 1.5 Gestion des risques .....  | 7         |
| <b>2. Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2009</b> .....   | <b>8</b>  |
| 2.1 Evénements significatifs du premier semestre .....   | 14        |
| 2.2 Principes et méthodes comptables .....   | 16        |
| 2.3 Notes relatives au bilan consolidé .....   | 24        |
| 2.4 Notes sur le compte de résultat.....   | 31        |
| 2.5 Autres éléments d'information .....  | 36        |
| 2.6 Segments opérationnels .....   | 39        |
| 2.7 Périmètre de consolidation .....   | 43        |
| <b>3. Rapports des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle</b> .....                                | <b>44</b> |
| 3.1 Conclusion sur les comptes .....   | 46        |
| 3.2 Vérification spécifique .....  | 47        |
| <b>4. Attestation du responsable du document</b> .....   | <b>48</b> |
| 4.1 Responsable de l'information.....  | 48        |
| 4.2 Attestation du Responsable .....   | 48        |

## 1. Rapport de gestion

Au premier semestre 2009 Foncière Développement Logements (FDL) maintien ses bons résultats opérationnels malgré un environnement difficile. Elle confirme ainsi la performance de ses équipes opérationnelles ainsi que la pérennité de son business model reposant sur la détention long terme de logements et l'arbitrage mesuré, en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.

Le cash flow courant récurrent de Foncière Développement Logements s'élève ainsi à 0,54€/action, soit une progression annuelle de +20%.

Le résultat net récurrent de la Société s'élève à 0.68€/action, en progression de +4% par rapport à celui du 30 juin 2008.

Le patrimoine de la Société au 30 juin 2009 est constitué d'actifs résidentiels évalués à 3,4milliards d'euros répartis entre la France (29%) et l'Allemagne (71%).

## 1.1 Evènements importants survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et incidence sur les comptes semestriels

### 1.1.1 Principaux indicateurs

| En millions d'euros (Part du Groupe)                      | S1 2008 | S1 2009 | Variation (en%) |
|---|---------|---------|-----------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>                                 | 106,3   | 106,4   | 0%              |
| <b>Cash Flow Courant Récurrent en M€</b>                  | 27,1    | 32,2    | +19%            |
| <b>Cash Flow Courant Récurrent (en € par action)</b>      | 0,45 €  | 0,54 €  | +20%            |
| <b>Résultat Net Récurrent<sup>1</sup> consolidé en M€</b> | 39,5    | 40,9    | +4%             |
| <b>Résultat Net Récurrent consolidé (en € par action)</b> | 0,65 €  | 0,68 €  | +4%             |

| Ratios Financiers  | 31-12 2008 | 30-06 2009 |
|--|------------|------------|
| <b>Ratio de dette rapporté à la valeur de marché des actifs (LTV )</b> | 58,2%      | 58,5%      |
| <b>Ratio de couverture des intérêts (ICR )</b>                         | 1,73       | 1,84       |

Foncière Développement Logements a généré 106,4 millions d'euros de chiffre d'affaires (Part du Groupe) au cours du premier semestre 2009. Le Chiffre d'affaires est stable par rapport à celui de l'année précédente : la perte de loyers due aux cessions a été compensée par une augmentation des recettes locatives sur la période.

### 1.1.2 Forte progression du Cash Flow Courant Récurrent par action : +20% par rapport au 30 juin 2008.

La croissance du Cash Flow Courant Récurrent est due à la forte réduction des frais financiers ainsi qu'à la maîtrise des coûts opérationnels (taux de charges en diminution de -6% sur six mois) qui avait été initiée dès le second semestre 2008.

Le Résultat Net Récurrent par action est en progression de +4% comparé à celui du 30 juin 2008 compte tenu du tassement des marges sur ventes.

### 1.1.3 Des loyers annualisés en progression de +1,7% sur six mois à périmètre constant

Les loyers annualisés générés par Foncière Développement Logements s'élèvent à 213 millions d'euros. Ils progressent, à périmètre constant, de + 2,2% en France et de + 1,6% en Allemagne ;

<sup>1</sup> Résultat net récurrent : Cash Flow Courant y compris marges sur ventes après impôts

cette évolution résulte de l'augmentation des loyers de relocation et de l'optimisation des taux d'occupation du patrimoine.

FDL bénéficie en effet d'une baisse de la vacance au 30 juin 2009, en France le taux de vacance<sup>2</sup> s'établit ainsi à 1,5% contre 2,9% au 31 décembre 2008 ; le taux de vacance en Allemagne est stable à 1,7%.

Le montant des recettes locatives du premier semestre s'élève à 105,7M€, il était au premier semestre 2008 de 106,4M€, soit une quasi stabilité sur un an.

Cette évolution tient compte :

- de la mise en exploitation de nouveaux programmes : +0,2M€
- des cessions réalisées depuis le premier semestre 2008 : -3,1M€
- de l'augmentation des loyers à périmètre constant : + 2,2M€

#### **1.1.4 Valorisation du patrimoine : 3,4Md€**

##### **➤ stabilité des valeurs d'expertises globales sur six mois**

Au 30 juin 2009, le patrimoine de Foncière Développement Logements est valorisé 3,4 milliards d'euros bloc hors droits. A périmètre constant, la valeur d'expertise de ses actifs est stable sur le semestre (- 0,5% ) et affiche ainsi, dans un contexte de baisse des prix de l'immobilier, une bonne tenue au premier semestre, tant en France (- 1,7%) qu'en Allemagne (- 0,1%).

#### **1.1.5 Endettement de la société**

##### **➤ stabilité du ratio de dette rapporté à la valeur de marché des actifs**

La dette nette<sup>3</sup> de la Société s'élève à 2 042 millions d'euros au 30 juin 2009 contre 2 125 millions d'euros au 30 juin 2008, soit une réduction de 83 millions d'euros sur un an. Au 31 décembre 2009 la dette nette de la société était de 2 046M€.

Le ratio de dette nette sur valeur bloc des actifs<sup>4</sup> est stable à 58,5%.

#### **1.1.6 ANR**

L'ANR triple net s'établit à 19,2 €/action, en baisse de 7,5% sur six mois du fait notamment de l'évolution de la valorisation des instruments financiers sur la période.

Méthode de calcul :

Le patrimoine immobilier de Foncière Développement Logements a été intégralement évalué au 30 juin 2009 par des experts indépendants membres de l'AFREXIM. La valeur retenue pour le calcul de l'ANR triple net est la valeur institutionnelle des actifs, correspondant à la valeur « bloc » des immeubles entiers.

Le principal ajustement réalisé pour le calcul de l'ANR est l'actualisation de la fiscalité latente sur 10 ans pour prendre en compte un plan de cession normatif en Allemagne de 2% par an. Cette fiscalité a été actualisée à 6%. L'impact de ce retraitement est de 60.1M€ au 30 juin 2009.

---

<sup>2</sup> Des actifs en exploitation

<sup>3</sup> Endettement long terme + endettement court terme - trésorerie

<sup>4</sup> Retraite des actifs sous promesse au 30.06.2009 et des créances sur cessions en Allemagne

### 1.1.7 Une organisation plus intégrée.

Après avoir repris au 1er janvier 2009, 29 collaborateurs issus de GFR Property (société de property management de Foncière des Régions), FDL poursuit sa réorganisation afin de maîtriser ses coûts et d'améliorer ses performances.

Au 1er mai 2009 la Société a procédé à l'intégration des fonctions comptables et asset management lui permettant de poursuivre sa réorganisation : 14 collaborateurs de Foncière des Régions ont ainsi rejoint FDL.

## 1.2 Des ventes en forte progression sur un an

Le montant des cessions du semestre s'élève à 65 millions d'euros. Après intégration des promesses de vente<sup>5</sup>, ce montant atteint 131 millions d'euros. Les ventes sont réalisées à des marges supérieures de + 6% aux valeurs d'expertise à fin 2008, soit + 1% pour les ventes réalisées « en bloc » et + 16% pour les ventes réalisées « au détail ».

Le produit de ces cessions a permis à la Société de maîtriser son endettement, objectif prioritaire de l'année 2009.

Ventes et accords au 30 juin 2009 :

| En millions d'euros  | Cessions    | Accords     | Total        |
|--|-------------|-------------|--------------|
| <b>France</b>  | 34,9        | 44,5        | 79,4         |
| <b>Allemagne</b>   | 30,2        | 21,8        | 52,0         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>65,1</b> | <b>66,3</b> | <b>131,4</b> |
| <b>Marge par rapport aux valeurs d'expertises à fin 2008</b> | <b>6%</b>   |             |              |

## 1.3 Perspectives

Au travers d'une politique d'arbitrages mesurés et l'optimisation de ses frais financiers et opérationnels, FDL entend participer à la consolidation du secteur en France et en Allemagne.

Les perspectives de croissance du Résultat Net Récurrent pour l'exercice sont en ligne avec ceux du 30 juin 2009.

<sup>5</sup> Les promesses de vente tiennent compte pour l'Allemagne des réservations

#### **1.4 Principales transactions entre les parties liées**

Les principales transactions entre les parties liées ayant eu cours au premier semestre 2009 sont détaillées dans le paragraphe 2.5.5 du présent document.

#### **1.5 Gestion des risques**

Les risques principaux sont détaillés dans le paragraphe 2.2.6 du présent document.

## **2. Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2009**

**Comptes consolidés  
30 juin 2009**

**FDL  
30, avenue Kléber  
75116 Paris**

## ETATS FINANCIERS

L'activité de Foncière Développement Logements consiste principalement en l'acquisition, la propriété, la vente, la construction, l'administration et la location d'immeubles de logements.

Enregistrée en France, Foncière Développement Logements est une Société en Commandite par Actions. Elle est consolidée en Intégration Globale par Foncière des Régions.

### BILAN CONSOLIDE AU 30 JUIN 2009 (En milliers d'euros)

|  | NOTE | Net<br>au<br>30/06/2009 | Net<br>au<br>31/12/2008 | Net<br>au<br>31/12/2007 |  | NOTE | Net<br>au<br>30/06/2009 | Net<br>au<br>31/12/2008 | Net<br>au<br>31/12/2007 |
|--|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>ACTIFS NON-COURANTS</b>                         |      |                         |                         |                         | <b>CAPITAUX PROPRES</b>                  |      |                         |                         |                         |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES                      |      |                         |                         |                         | CAPITAL                                  |      | 600 103                 | 600 719                 | 600 719                 |
| Goodwill   | 3.1  |                         | 0                       | 0                       | PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT   |      | 451 213                 | 496 778                 | 556 843                 |
| Autres immobilisations incorporelles               | 3.1  | 1 219                   | 179                     | 158                     | ACTIONS PROPRES                          |      | -378                    | -1 175                  | 0                       |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES                        |      |                         |                         |                         | RESERVES CONSOLIDEES                     |      | 67 014                  | 276 022                 | -30 219                 |
| Terrains   | 3.1  | 2 346                   | 2 346                   | 2 346                   | RESULTATS                                |      | -29 416                 | -191 172                | 307 221                 |
| Constructions                                      | 3.1  | 7 184                   | 7 332                   | 7 464                   | <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>     | 3.4  | <b>1 088 536</b>        | <b>1 181 172</b>        | <b>1 434 564</b>        |
| Autres   | 3.1  | 2 243                   | 2 331                   | 892                     | INTERETS MINORITAIRES                    |      | 26 732                  | 27 575                  | 29 419                  |
| Immobilisations en Cours                           | 3.1  | 16 459                  | 13 930                  | 9 535                   | <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ( I )</b>      |      | <b>1 115 268</b>        | <b>1 208 747</b>        | <b>1 463 983</b>        |
| IMMEUBLES DE PLACEMENT                             |      |                         |                         |                         | <b>PASSIFS NON-COURANTS</b>              |      |                         |                         |                         |
| Terrains et constructions                          | 3.1  | 3 239 690               | 3 319 117               | 3 563 874               | EMPRUNTS PORTANT INTERETS                | 3.6  | 2 035 674               | 2 057 784               | 2 053 447               |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES                        |      |                         |                         |                         | INSTRUMENTS FINANCIERS                   | 3.8  | 86 956                  | 55 836                  | 1 499                   |
| Autres actifs disponibles à la vente               |      |                         |                         |                         | PROVISIONS LONG TERME                    | 3.5  | 374                     | 374                     | 1 911                   |
| Prêts  | 3.1  | 49                      | 0                       | 0                       | PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES                | 3.2  | 167 964                 | 164 089                 | 191 112                 |
| Autres actifs financiers                           | 3.1  | 284                     | 328                     | 363                     | ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES         | 3.5  | 34 303                  | 34 168                  | 34 601                  |
| Instruments financiers                             | 3.8  | 402                     | 201                     | 56 828                  | AUTRES DETTES A L.T.                     |      |                         | 0                       | 0                       |
| Créances de crédit-bail                            |      |                         | 0                       | 0                       | <b>TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (II)</b>   |      | <b>2 325 271</b>        | <b>2 312 251</b>        | <b>2 282 570</b>        |
| Participations dans les entreprises associées      |      |                         | 0                       | 0                       | <b>PASSIFS COURANTS</b>                  |      |                         |                         |                         |
| IMPOTS DIFFERES ACTIFS                             | 3.2  | 26 806                  | 23 046                  | 20 416                  | FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES         | 3.6  | 23 615                  | 19 292                  | 26 921                  |
| <b>TOTAL ACTIFS NON-COURANTS ( I )</b>             |      | <b>3 296 682</b>        | <b>3 368 810</b>        | <b>3 661 876</b>        | EMPRUNTS A COURT TERME PORTANT INTERETS  |      | 107 307                 | 29 872                  | 114 720                 |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                             |      |                         |                         |                         | DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES        |      | 5 881                   | 6 072                   | 5 758                   |
| PRETS A CT et CREANCES CREDIT BAIL CT              |      | 0                       | 0                       | 0                       | AVANCES & ACOMPTES RECUS S/CDES EN COURS |      | 135 413                 | 97 661                  | 96 278                  |
| STOCKS ET EN COURS                                 | 3.3  | 9 856                   | 9 927                   | 11 323                  | PROVISIONS COURT TERME                   | 3.5  | 7 293                   | 7 272                   | 7 086                   |
| CREANCES CLIENTS                                   | 3.3  | 140 802                 | 101 036                 | 99 815                  | IMPOT COURANT                            |      | 4 658                   | 5 018                   | 3 151                   |
| AUTRES CREANCES                                    | 3.3  | 39 663                  | 22 267                  | 46 054                  | AUTRES DETTES                            |      | 14 833                  | 5 641                   | 11 278                  |
| CHARGES CONSTATEES D'AVANCE                        |      | 894                     | 427                     | 142                     | COMPTES DE REGULARISATION                |      | 420                     | 449                     | 855                     |
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE            | 3.3  | 100 709                 | 41 812                  | 46 440                  | <b>TOTAL PASSIFS COURANTS (III)</b>      |      | <b>299 420</b>          | <b>171 277</b>          | <b>266 047</b>          |
| <b>TOTAL ACTIFS COURANTS ( II )</b>                |      | <b>291 924</b>          | <b>175 469</b>          | <b>203 774</b>          | <b>TOTAL PASSIFS ( I + II + III )</b>    |      | <b>3 739 959</b>        | <b>3 692 275</b>        | <b>4 012 600</b>        |
| ACTIFS NON-COURANTS DISPONIBLES A LA VENTE ( III ) | 3.1  | 151 353                 | 147 996                 | 146 950                 |  |      |                         |                         |                         |
| <b>TOTAL ACTIFS ( I + II + III )</b>               |      | <b>3 739 959</b>        | <b>3 692 275</b>        | <b>4 012 600</b>        |  |      |                         |                         |                         |

ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL - PARTIE 1 AU 30 JUIN 2009

En K€

|   | NOTE  | Période<br>1er semestre<br>2009 | Période<br>1er semestre<br>2008 | Période<br>1er semestre<br>2007 |
|---|-------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>                                    |       |                                 |                                 |                                 |
| Recettes locatives  | 4.1   | 105 707                         | 106 357                         | 93 452                          |
| Recettes des parcs de stationnement   | 4.1   | 1 232                           | 0                               | 0                               |
| Cessions d'immeubles en stocks  | 4.1   | 705                             | 842                             | 0                               |
| Prestations   |       |                                 |                                 |                                 |
| <b>Montant net du chiffre d'affaires</b>                                    |       | <b>107 644</b>                  | <b>107 199</b>                  | <b>93 452</b>                   |
| Autres produits d'exploitation  |       | 705                             | 773                             | 2 264                           |
| Total produits opérationnels courants                                       |       | 108 349                         | 107 972                         | 95 716                          |
| <b>CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>                                     |       |                                 |                                 |                                 |
| Coûts des cessions de stocks  |       | 1 151                           |                                 |                                 |
| Autres achats et charges externes   | 4.1.2 | 16 829                          | 21 255                          | 16 395                          |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                       | 4.1.1 | 1 948                           | 2 156                           | 2 115                           |
| Charges de personnel  | 4.1.3 | 13 438                          | 11 305                          | 10 771                          |
| Dotations aux amortissements et aux provisions                              |       | 411                             | 360                             | 592                             |
| Charges nettes des provisions sur actif circulant                           |       | -155                            | 256                             | 98                              |
| Charges nettes des provisions pour risques et charges                       |       | 157                             | 9                               | -894                            |
| Autres charges d'exploitation   |       | 246                             | 764                             | 636                             |
| Total charges opérationnelles courantes                                     |       | 34 025                          | 36 105                          | 29 713                          |
| <b>1. RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIIONS DES<br/>ACTIFS DE PLACEMENT</b> |       | <b>74 324</b>                   | <b>71 867</b>                   | <b>66 003</b>                   |
| Cessions nets d'actifs non-courants   | 4.2   | 2 107                           | 5 515                           | 6 780                           |
| Variation de juste valeur d'actifs de placement                             |       | -32 358                         | -90 499                         | 145 372                         |
| Autres produits et charges non récurrents                                   | 4.3   | 1 277                           | 9 821                           | -2 559                          |
| Total autres produits et charges opérationnels                              |       | -28 974                         | -75 163                         | 149 593                         |
| <b>2. RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>                                     |       | <b>45 350</b>                   | <b>-3 296</b>                   | <b>215 596</b>                  |
| Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie                             | 4.4   | 647                             | 2 324                           | 2 988                           |
| Produits des opérations de location financement (CB)                        |       |                                 |                                 |                                 |
| Produits financiers d'actualisation   |       | 0                               | 43 726                          | 60 863                          |
| Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers             |       |                                 |                                 |                                 |
| Total produits financiers   |       | 647                             | 46 050                          | 63 851                          |
| Charges d'intérêt sur opérations de financement                             | 4.4   | 42 598                          | 47 986                          | 43 305                          |
| Charges des opérations de location financement (CB)                         |       |                                 |                                 |                                 |
| Charges financières d'actualisation   | 4.4   | 1 558                           | 1 466                           | 0                               |
| Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers             | 4.4   | 30 919                          | 0                               | 0                               |
| Charges nettes financières des provisions                                   | 4.4   | 0                               | 0                               | -2                              |
| Total charges financières   |       | 75 075                          | 49 452                          | 43 303                          |
| <b>3. RESULTAT FINANCIER</b>  |       | <b>-74 428</b>                  | <b>-3 402</b>                   | <b>20 548</b>                   |
| Q.P. dans les résultats des entreprises associées                           |       |                                 |                                 |                                 |
| <b>4. RESULTAT AVANT IMPOTS</b>   |       | <b>-29 078</b>                  | <b>-6 698</b>                   | <b>236 144</b>                  |
| Impôts sur les résultats  | 4.6   | 607                             | 1 410                           | 5 946                           |
| Impôts différés   |       | 115                             | -8 052                          | 53 880                          |
| <b>5. RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>                            |       | <b>-29 800</b>                  | <b>-56</b>                      | <b>176 318</b>                  |
| Perte de la période sur activités abandonnées                               |       | 0                               | 0                               | 0                               |
| <b>6. RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>  |       | <b>-29 800</b>                  | <b>-56</b>                      | <b>176 318</b>                  |
| <b>RESULTAT DE LA PERIODE ATTRIBUABLE</b>                                   |       |                                 |                                 |                                 |
| <b>A la Part Groupe</b>   |       | -29 416                         | 279                             | 174 746                         |
| <b>Aux Intérêts Minoritaires</b>  |       | -384                            | -335                            | 1 572                           |
| <b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>   |       | <b>-29 800</b>                  | <b>-56</b>                      | <b>176 318</b>                  |
| RESULTAT GROUPE NET PAR ACTION  |       | -0,491                          | 0,005                           | 3,185                           |
| RESULTAT GROUPE NET DILUE PAR ACTION  |       | -0,491                          | 0,005                           | 3,185                           |

**ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL - PARTIE 2 AU 30 JUIN 2009**

**En K€**

|  | NOTE | 30/06/2009 | 30/06/2008 | 30/06/2007 |
|--|------|------------|------------|------------|
| RESULTAT DE LA PERIODE   |      | -29 800    | -56        | 176 318    |
| AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL   |      |            |            |            |
| Ecart de conversion des activités à l'étranger                                   |      |            |            |            |
| Actifs financiers disponibles à la vente   |      |            |            |            |
| Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture             |      |            |            |            |
| Réévaluation d'immobilisations corporelles                                       |      |            |            |            |
| Ecart actuariels sur obligations des régimes à prestations définies              |      |            |            |            |
| QP des autres éléments du Résultat Global dans les participations en équivalence |      |            |            |            |
| Impôt sur le résultat des autres éléments du Résultat Global                     |      |            |            |            |
| AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL NET D'IMPOTS                                  |      | 0          | 0          | 0          |
| RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE  |      | -29800     | -56        | 176318     |
| RESULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE :  |      |            |            |            |
| Aux propriétaires de la société mère   |      | -29 416    | 279        | 174 746    |
| Aux intérêts minoritaires  |      | -384       | -335       | 1 572      |
| RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE  |      | -29 800    | -56        | 176 318    |

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| <i>En M€</i>   | Capital | Primes | Titres de l'entreprise consolidante | Réserves consolidées | Résultat de l'exercice | Totaux Capitaux Propres Groupe | Intérêts des Minoritaires | Totaux Capitaux Propres |
|--|---------|--------|-------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>31/12/2006</b>  | 548,6   | 490,3  | 0,0                                 | 29,9                 | -65,8                  | <b>1 003,0</b>                 | 6,3                       | <b>1 009,2</b>          |
| ▣ Variations de capital de l'entreprise consolidante     |         |        |                                     |                      |                        |                                |                           |                         |
| * augmentation en numéraire                              | 52,1    | 89,8   |                                     |                      |                        | 141,9                          |                           | 141,9                   |
| * frais imputés sur les primes                           |         | -0,6   |                                     |                      |                        | -0,6                           |                           | -0,6                    |
| ▣ Résultat consolidé de l'exercice                       |         |        |                                     |                      | 307,2                  | 307,2                          | 2,9                       | 310,2                   |
| ▣ Distributions effectuées par l'entreprise consolidante |         | -17,0  |                                     |                      |                        | -17,0                          |                           | -17,0                   |
| ▣ Acquisition de Gewo Dattein                            |         |        |                                     |                      |                        | 0,0                            | 20,6                      | 20,6                    |
| ▣ Autres variations                                      |         | -5,7   |                                     | 5,7                  |                        | 0,0                            | 0,0                       | 0,0                     |
| ▣ Variations Capitaux Propres des Minoritaires           |         |        |                                     |                      |                        | 0,0                            | -0,4                      | -0,4                    |
| ▣ Affectation du résultat N-1                            |         |        |                                     | -65,8                | 65,8                   | 0,0                            |                           | 0,0                     |
| <b>31/12/2007</b>  | 600,7   | 556,8  | 0,0                                 | -30,2                | 307,2                  | <b>1 434,6</b>                 | 29,4                      | <b>1 464,0</b>          |
| ▣ Variations de capital de l'entreprise consolidante     |         |        |                                     |                      |                        |                                |                           |                         |
| * augmentation en numéraire                              | 0,0     | 0,0    |                                     |                      |                        | 0,0                            |                           | 0,0                     |
| * frais imputés sur les primes                           |         | 0,0    |                                     |                      |                        | 0,0                            |                           | 0,0                     |
| ▣ Résultat consolidé de l'exercice                       |         |        |                                     |                      | 0,3                    | 0,3                            | -0,3                      | -0,1                    |
| ▣ Distributions effectuées par l'entreprise consolidante |         | -60,1  |                                     | -1                   |                        | -61,0                          |                           | -61,0                   |
| ▣ Acquisition de Gewo Dattein                            |         |        |                                     |                      |                        | 0,0                            | 0,0                       | 0,0                     |
| ▣ Autres variations                                      |         | 0,0    | -0,6                                | 0,0                  |                        | -0,6                           | 0,0                       | -0,6                    |
| ▣ Variations Capitaux Propres des Minoritaires           |         |        |                                     |                      |                        | 0,0                            | 0,0                       | 0,0                     |
| ▣ Affectation du résultat N-1                            |         |        |                                     | 307,2                | -307,2                 | 0,0                            |                           | 0,0                     |
| <b>30/06/2008</b>  | 600,7   | 496,8  | -0,6                                | 276,0                | 0,3                    | 1 373,2                        | 29,1                      | 1 402,3                 |
| ▣ Variations de capital de l'entreprise consolidante     |         |        |                                     |                      |                        |                                |                           |                         |
| * augmentation en numéraire                              | 0,0     | 0,0    |                                     |                      |                        | 0,0                            |                           | 0,0                     |
| * frais imputés sur les primes                           |         | 0,0    |                                     |                      |                        | 0,0                            |                           | 0,0                     |
| ▣ Résultat consolidé de l'exercice                       |         |        |                                     |                      | -191,5                 | -191,5                         | -1,5                      | -193,0                  |
| ▣ Distributions effectuées par l'entreprise consolidante |         | 0,0    |                                     |                      |                        | 0,0                            |                           | 0,0                     |
| ▣ Acquisition de Gewo Dattein                            |         |        |                                     |                      |                        | 0,0                            | 0,0                       | 0,0                     |
| ▣ Autres variations                                      |         | 0,0    | -0,6                                | 0,0                  |                        | -0,6                           | 0,0                       | -0,6                    |
| ▣ Variations Capitaux Propres des Minoritaires           |         |        |                                     |                      |                        | 0,0                            | 0,0                       | 0,0                     |
| ▣ Affectation du résultat N-1                            |         |        |                                     |                      |                        | 0,0                            |                           | 0,0                     |
| <b>31/12/2008</b>  | 600,7   | 496,8  | -1,2                                | 276,0                | -191,2                 | 1 181,2                        | 27,6                      | 1 208,7                 |
| ▣ Variations de capital de l'entreprise consolidante     |         |        |                                     |                      |                        |                                |                           |                         |
| * augmentation en numéraire                              |         |        |                                     |                      |                        | 0,0                            |                           | 0,0                     |
| * frais imputés sur les primes                           |         |        |                                     |                      |                        | 0,0                            |                           | 0,0                     |
| * Annulation d'actions propres                           | -1      | 0,1    |                                     |                      |                        | -0,6                           |                           | -0,6                    |
| ▣ Résultat consolidé de l'exercice                       |         |        |                                     |                      | -29,4                  | -29,4                          | -0,4                      | -29,8                   |
| ▣ Distributions effectuées par l'entreprise consolidante |         | -45,6  |                                     | -18                  |                        | -63,5                          | -0,5                      | -63,9                   |
| ▣ Autres variations                                      |         |        | 0,8                                 |                      |                        | 0,8                            |                           | 0,8                     |
| ▣ Affectation du résultat N-1                            |         |        |                                     | -191,2               | 191,2                  | 0,0                            |                           | 0,0                     |
| <b>30/06/2009</b>  | 600,1   | 451,2  | -0,4                                | 67,0                 | -29,4                  | 1 088,5                        | 26,7                      | 1 115,3                 |

Une distribution de dividendes de 63,9 M€ a eu lieu au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009 dont 0.5 M€ de dividende précipitaire versé à FDL Gestion.

Le dividende par action versé par FDL s'est élevé à 1.05 euro.

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE NETTE (en K€)

|   | 30.06.09        | 30.06.08        | 31.12.08        | 31.12.07        |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Résultat net consolidé</b> (y compris intérêts minoritaires)                                       | -29 800         | -56             | -193 017        | 310 169         |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions<br>(à l'exclusion de celle lié à l'actif circulant) | 497             | 366             | 222             | -1 882          |
| Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur   | 63 277          | 46 773          | 292 988         | -221 661        |
| Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés                                      |                 |                 |                 |                 |
| Autre produits et charges calculés  | 1 558           | 1 466           | 3 132           | 1 873           |
| Plus et moins-value de cession  | -2 107          | -5 515          | -14 019         | -14 512         |
| Profits et pertes de dilution   |                 |                 |                 | 120             |
| Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence   |                 |                 |                 |                 |
| Dividendes (titres non consolidés)  |                 |                 |                 |                 |
| <b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>                  | <b>33 425</b>   | <b>43 034</b>   | <b>89 306</b>   | <b>74 107</b>   |
| Coût de l'endettement financier net   | 41 951          | 45 662          | 92 638          | 81 025          |
| Charge d'impôt (y compris impôt différés)   | 722             | -6 642          | -26 835         | -28 791         |
| <b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>                  | <b>76 098</b>   | <b>82 054</b>   | <b>155 109</b>  | <b>126 341</b>  |
| Impôt versé   | -967            | -717            | -2 387          | -2 638          |
| Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)                   | 11 418          | 2 916           | -7 338          | -6 242          |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>   | <b>86 549</b>   | <b>84 253</b>   | <b>145 384</b>  | <b>117 461</b>  |
| Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles                    | -22 651         | -18 545         | -48 339         | -237 206        |
| Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles                        | 47 117          | 39 564          | 137 170         | 96 752          |
| Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)             | 0               | 0               | 0               | -2              |
| Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)                 | 0               | 0               | 0               | 20              |
| Incidence des variations de périmètre   | 6               | 0               | -238            | -89 018         |
| Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)                               |                 |                 |                 |                 |
| Variation des prêts et avances consentis  | -5              | 22              | 35              |                 |
| Subventions d'investissements reçues  |                 |                 |                 |                 |
| Autres flux liés aux opérations d'investissement  |                 |                 |                 |                 |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>                                     | <b>24 467</b>   | <b>21 041</b>   | <b>88 628</b>   | <b>-229 454</b> |
| Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital  | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Versées par les actionnaires de la société mère   | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Versées par les minoritaires des sociétés intégrées   |                 |                 |                 |                 |
| Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options  |                 |                 |                 |                 |
| Rachats et reventes d'actions propres   | -8              | -558            | -1 342          |                 |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère   | -63 467         | -61 046         | -61 046         | -16 980         |
| Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées  | -465            |                 |                 |                 |
| Encaissements liés aux nouveaux emprunts  | 10 000          | 69 750          | 80 533          | 333 035         |
| Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)                                 | -34 616         | -66 454         | -140 353        | -174 431        |
| Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)                          | -42 548         | -46 407         | -93 768         | -76 073         |
| Autres flux sur opérations de financement   |                 |                 |                 |                 |
| Impact de la variation des taux de change   |                 |                 |                 |                 |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>   | <b>-131 104</b> | <b>-104 715</b> | <b>-215 976</b> | <b>65 551</b>   |
| <b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>   | <b>-20 088</b>  | <b>579</b>      | <b>18 036</b>   | <b>-46 442</b>  |
| Trésorerie d'ouverture  | 32 849          | 14 813          | 14 813          | 61 255          |
| Trésorerie de clôture (1)   | 12 761          | 15 392          | 32 849          | 14 813          |
| Variation de trésorerie   | -20 088         | 579             | 18 036          | -46 442         |

(1) : La trésorerie de clôture au 30 juin 2009 s'élève à 12 761 K€ correspondant aux postes Trésorerie et équivalents de trésorerie pour 100 709 K€ sous déduction des comptes bancaires créditeurs d'un montant de 87 948 K€ inclus dans le poste "Emprunts à court terme portant intérêts"

**ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES  
30/06/2009**

## **2.1 Evénements significatifs du premier semestre**

### **2.1.1 Environnement économique**

L'évolution du contexte économique est l'un des critères influençant l'évaluation de nos actifs immobiliers. Les incertitudes liées au contexte économique ont d'ores et déjà été reflétées dans la valorisation au 30 juin 2009 de nos actifs. Chaque campagne d'expertise tient compte du contexte économique du moment, et les campagnes d'expertises de 2009 traduisent cette évolution.

L'évolution des taux de rendement, qui exprime l'attente des agents économiques en matière de rémunération du risque, est fortement impactée par le contexte économique, et pour partie corrélée à l'évolution des taux d'intérêt. La forte baisse des taux d'intérêt, à partir du dernier trimestre 2008, poursuivie au début de 2009, est un facteur de stabilisation des taux de rendement.

La sensibilité aux taux de rendement est présentée en 2.3.7.3.

### **2.1.2 Activité de FDL au cours du premier semestre 2009**

#### **2.1.2.1 Cessions d'immeubles destinés à la vente**

Au cours du semestre, nous avons cédé sur le périmètre français pour 34 M€ sur les 100,4 M€ d'actifs disponibles à la vente au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Sur le périmètre allemand les cessions se sont élevées à 27,5 M€ sur les 47,6 M€ d'actifs disponibles à la vente au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

#### **2.1.2.2 Autonomisation de la société FDL**

En date du 1er janvier 2009, Foncière Développement Logements a été acquis pour un montant de 1 M€ le fonds commercial de l'activité logements de GFR Property.

A la même date, les équipes de Property Management ont été internalisées et 29 personnes ont été transférées de GFR Property à FDL.

Au 1er mai 2009, les fonctions d'Asset Management et de Comptabilité ont également été internalisées entraînant le transfert de 5 salariés de FDR à FDL et le transfert de 8 salariés de FDL Gestion à FDL. Ainsi que le transfert d'une personne de FDR à Batisica.

Une convention de frais de réseau a été mise en place, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2009, entre FDR et FDL, portant sur les fonctions juridiques, financières et de ressources humaines.

Par ailleurs, les statuts ont été modifiés afin de recentrer la fonction de gérant commandité aux fonctions de gestion et de direction de FDL.

#### 2.1.2.3 Entrée de périmètre

Le véhicule de titrisation de la dette Lyndon, Immeo Residential Finance N°2 (société de droit irlandais) a été intégré dans le périmètre de consolidation de FDL au 30 juin 2009. En effet, son objectif exclusif est de gérer le programme de titrisation,

Cette intégration, considérée comme une correction d'erreur en consolidation, n'a pas eu d'impact rétroactif et n'a eu aucun impact sur les capitaux propres de la structure. Les impacts sur les comptes au 30 juin 2009 sont les suivants :

- Au bilan : reclassement de l'emprunt bancaire en emprunt obligataire pour 1,3 Md€
  
- Au compte de résultat : les charges financières de l'emprunt bancaire d'Immeo sont remplacées par les charges financières liées aux coupons des obligations et une faible part de charges d'exploitation (165 K€). Le montant total de ces 2 éléments correspond au montant des charges financières d'IMMEO (pas de résultat réalisé par le véhicule de titrisation).

### 2.1.3 Aspects fiscaux

#### 2.1.3.1 Contrôle fiscal sur la société FDL France

La société mère FDL a subi un contrôle fiscal sur les exercices 2006 et 2007. Ce contrôle s'est terminé en juin 2009, la notification porte sur un redressement de 17 K€, provisionné dans les comptes semestriels.

### 2.1.4 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun événement post-clôture n'est à signaler au 30 juin 2009.

## 2.2 Principes et méthodes comptables

### 2.2.1 Principes généraux – Référentiel comptable

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

Les comptes semestriels ont été arrêtés par la Gérance en date du 22 juillet 2009.

Les états financiers consolidés et condensés semestriels ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2008.

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 appliquées. Il s'agit des normes :

- L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié le 23 janvier 2009 au Journal Officiel de l'Union Européenne
- IAS 1 révisée « Présentation des Etats Financiers »
- IAS 19 amendée « Avantages du personnel », sans impact sur les comptes
- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunts » sans impact sur les comptes
- IAS 32 révisée « Instruments financiers – classification des puttable instruments », sans impact sur les comptes
- IAS 40 amendée « immeubles de placement en cours de construction ou d'aménagement », sans impact sur les comptes
- IFRS 2 « Amendements relatifs aux conditions d'acquisitions et aux annulations », sans impact sur les comptes
- Amendements 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 « programmes de fidélisation des clients »

Foncière Développement Logements n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 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.
- 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
- IAS 39 amendée « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » : reclassement des actifs financiers non adoptés par l'Union Européenne
- Amendement IFRIC 9 « Réexamen de dérivés incorporés », non adoptés par l'Union Européenne

- IFRS 3 révisée « Regroupements d'entreprises », obligatoire à partir du 1er juillet 2009
- Amendement IFRS 7 « Informations communiquées au titre des instruments financiers » non adopté par l'Union Européenne
- IFRIC 15 « Accords de construction immobilières » non adopté par l'Union Européenne
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger » obligatoire à partir du 1er juillet 2009
- IFRIC 17 « Distribution en nature aux actionnaires » obligatoire à partir du 1er juillet 2009
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part des clients » obligatoire à partir du 1er juillet 2009

En cas d'application anticipée, ces normes n'auraient pas eu d'impact sur les comptes arrêtés au 30 juin 2009.

## **2.2.2 Principes de consolidation**

Les sociétés pour lesquelles Foncière Développement Logements exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les sociétés détenues à moins de 50 %, mais sur lesquelles Foncière Développement Logements 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 pour lesquelles Foncière Développement Logements 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.

## **2.2.3 Estimations et jugements**

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par Foncière Développement Logements 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 Développement Logements 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.

## 2.2.4 Segments opérationnels

Foncière Développement Logements détient un patrimoine immobilier de logements, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus. Ce patrimoine est situé soit en France, soit en Allemagne et les segments opérationnels sont donc les zones géographiques d'exploitation des immeubles.

La société Batisica, basée au Luxembourg et détenant les titres des sociétés allemandes a été intégrée au secteur allemand.

Ces segments sont suivis par le Management de la société.

## 2.2.5 Règles et méthodes d'évaluation appliquées par FDL pour les principaux postes du bilan

### 2.2.5.1 Immobilisations corporelles

Ces immobilisations correspondent essentiellement aux immeubles d'exploitation, occupés par Foncière Développement Logements, aux matériels informatiques et au mobilier.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur.

Les composants utilisés pour les immeubles d'exploitation utilisés par FDL sont les suivants :

| Ventilation                     | Durées d'amortissement |
|---------------------------------|------------------------|
| Terrain                         | -                      |
| Gros œuvre                      | 80 ans                 |
| Façade et menuiserie extérieure | 30 ans                 |
| Installations techniques        | 20 ans                 |
| Agencements intérieurs          | 10 ans                 |

### 2.2.5.2 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 la quasi-totalité du patrimoine du groupe. Les immeubles occupés par Foncière Développement Logements sont comptabilisés en immobilisations corporelles.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Le patrimoine de Foncière développement Logements 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 Développement Logements ont été intégralement évalués au 30 juin 2009 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM qui ont travaillé sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par Foncière Développement Logements dans le respect des pratiques professionnelles.

L'évaluation des immeubles situés en France a été faite par les experts suivants : Atis Real Expertises, Foncier Expertise, CB Richard Ellis Valuation et VIF Expertise.

L'évaluation des immeubles situés en Allemagne a été menée par Atis Real Expertises.

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 bloc hors-droit.

### 2.2.5.3 Immeubles en développement

Immeubles en développement : A partir du 1er 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, de commercialisation, 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 en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base du taux moyen de la dette concernée.

L'application de l'IAS 23 révisée n'a pas d'impact sur les comptes car déjà appliquée (option IAS 23)

Lorsque la valeur d'expertise de ces immeubles est inférieure aux coûts engagés, une dépréciation est enregistrée à la clôture de l'exercice. En l'absence d'expertise, la valeur recouvrable de ces actifs est appréciée par comparaison avec leur prix de revient à terminaison de leur valeur estimée sur la base des flux attendus. La différence ainsi calculée est intégralement enregistrée dans les comptes à la clôture de l'exercice.

#### 2.2.5.4 Actifs non courants destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque Foncière Développement Logements a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs,
- ou sa vente est probable dans un délai de 1 an.

Pour Foncière Développement Logements, 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 France ou acte devant notaire en Allemagne. En cas d'existence d'une promesse de vente en France, 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.

De même, en cas de signature d'un acte devant notaire en Allemagne, à la date de clôture des comptes, c'est le prix de vente stipulé à l'acte qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

Les ventes en bloc sont soumises à l'aval de l'autorité de la concurrence lorsque l'acheteur est un acteur prépondérant sur le marché.

#### 2.2.5.5 Créances

Les créances sont constituées essentiellement de 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 Développement Logements 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.

Sur le périmètre allemand, des provisions sont constituées sur l'ensemble de l'encours clients à la clôture (provisions de 5% de l'encours).

Des provisions sur la base de critères individuels sont constituées pour les locataires considérés comme douteux et encore en place.

Pour les locataires sortis, les provisions s'établissent à 80% de l'encours.

#### 2.2.5.6 Stocks

Les stocks détenus par Foncière Développement Logements concernent les projets de développement immobilier de Gewo Datteln. Ils sont destinés à être vendus dans le cours normal

de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation.

#### 2.2.5.7 Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêt.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

#### 2.2.5.8 Instruments dérivés et instruments de couverture

Foncière Développement Logements utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs). La structure n'a pas justifié la qualification de couverture au sens de la norme IAS 39. Tous les instruments dérivés sont donc comptabilisés à la juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

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.

#### 2.2.5.9 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 mensuel pour les actifs résidentiels, et est trimestriel pour les biens de nature tertiaire.

Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée de baux en cours.

Le chiffre d'affaires inclut également quelques prestations qui sont comptabilisées selon la méthode de l'avancement.

Pour les cessions se rapportant à l'activité de marchand de biens de Gewo Datteln, le chiffre d'affaires est comptabilisé à la date où la majorité des risques et avantages inhérents à la propriété sont transférés (date de transfert de propriété).

#### 2.2.5.10 IFRS 7 – Table de correspondance –

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Risque de crédit                  | § 2.2.6   |
| Risque de marché                  | § 2.2.6   |
| Risque de liquidité               | § 2.2.6   |
| Sensibilité aux taux de rendement | § 2.2.6   |
| Sensibilité aux frais financiers  | § 2.3.7.3 |
| Covenants                         | § 2.3.7.4 |

### 2.2.6 Gestion des risques financiers

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

#### - Risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers locatifs sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Au 30 juin 2009, les sensibilités au taux de rendement sont les suivantes :

- Si le taux de rendement baisse de 50 bps, la valeur bloc des actifs immobiliers augmentera de 295 M€
- Si le taux de rendement augmente de 50 bps, la valeur bloc des actifs immobiliers baissera de 251 M€
- Si le taux de rendement augmente de 100 bps, la valeur bloc des actifs immobiliers baissera de 468 M€

#### - Risques de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées.

Par ailleurs, le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure de sa dette au cours de 4 prochaines années (les échéances annuelles représentant chaque année moins de 2 % de la dette entre 2009 et 2012).

#### - Risque de taux

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

#### - Risques de 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.

**- Risques de contreparties locatives**

Bénéficiant d'un portefeuille diversifié, et donc mutualisant, de locataires, le groupe Foncière Développement Logements n'est pas exposé à des risques significatifs dans ce domaine.

Les créances de Foncière Développement Logements et de ses filiales ne présentent pas de défaut locatif ou d'impayé significatif.

**- Risques de taux de change**

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

**- Risques sur actions détenues**

Les actions détenues sont exclusivement les titres des filiales, non cotées, intégrées dans le périmètre de consolidation. Foncière développement Logements intègre donc globalement les résultats de ces sociétés dans ses propres comptes. Ne détenant pas de titres de sociétés cotées, Foncière Développement Logements n'est donc pas sensible à une variation du cours de bourse des actions.

## 2.3 Notes relatives au bilan consolidé

### 2.3.1 Actifs non courants

#### 2.3.1.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

| K€   | 31-déc.-07         | 31-déc.-08         | Acquisition     | Augmentation  | Cessions         | Variation<br>Juste valeur | Transferts    | 30/06/2009<br>BRUT | Amort/<br>Provision | 30-juin-09         |
|--|--------------------|--------------------|-----------------|---------------|------------------|---------------------------|---------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles - Net</b> | <b>158</b>         | <b>179</b>         |                 |               |                  |                           |               |                    |                     | <b>1 219</b>       |
| <i>Valeurs Brutes</i>                      | 202 115            | 202 387            | 1 080           |               |                  |                           | 1             | 203 468            |                     |                    |
| <i>Amortissements</i>                      | -201 957           | -202 208           |                 | -41           | 0                |                           |               |                    | -202 249            |                    |
| <b>TOTAL Immobilisations corporelles</b>   | <b>20 237</b>      | <b>25 882</b>      |                 |               |                  |                           |               |                    |                     | <b>28 232</b>      |
| <b>Terrains</b>                            | <b>2 346</b>       | <b>2 346</b>       |                 |               |                  |                           |               |                    |                     | <b>2 346</b>       |
| <i>Valeurs Brutes</i>                      | 2 346              | 2 346              |                 |               |                  |                           |               | 2 346              |                     |                    |
| <i>Amortissements</i>                      |                    |                    |                 |               |                  |                           |               |                    |                     |                    |
| <b>Constructions</b>                       | <b>7464</b>        | <b>7332</b>        |                 |               |                  |                           |               |                    |                     | <b>7184</b>        |
| <i>Valeurs Brutes</i>                      | 7 903              | 8 076              |                 |               |                  |                           |               | 8 076              |                     |                    |
| <i>Amortissements</i>                      | -439               | -744               |                 | -148          |                  |                           |               |                    | -892                |                    |
| <b>Autres immobilisations corporelles</b>  | <b>892</b>         | <b>2 331</b>       |                 |               |                  |                           |               |                    |                     | <b>2 243</b>       |
| <i>Valeurs Brutes</i>                      | 5 805              | 9 255              | 144             | -17           |                  |                           | 20            | 9 402              |                     |                    |
| <i>Amortissements</i>                      | -4 913             | -6 924             |                 | -222          | 7                |                           | -20           |                    | -7 159              |                    |
| <b>Immobilisations en-cours</b>            | <b>9 535</b>       | <b>13 873</b>      |                 |               |                  |                           |               |                    |                     | <b>16 459</b>      |
| <i>Valeurs Brutes</i>                      | 9 535              | 13 873             | 6 432           |               |                  |                           | -3 846        | 16 459             |                     |                    |
| <i>Amortissements</i>                      |                    |                    |                 |               |                  |                           |               |                    |                     |                    |
| <b>Immeubles de placement</b>              | <b>3 563 874</b>   | <b>3 319 117</b>   |                 |               |                  |                           |               |                    |                     | <b>3 239 690</b>   |
| <i>Immeubles en exploitation</i>           | 3 563 874          | 3 319 117          | 14 386          |               |                  | 0                         | -31 760       | -62 053            | 3 239 690           |                    |
| <i>Immeubles en développement</i>          |                    |                    |                 |               |                  |                           |               |                    |                     |                    |
| <b>Immeubles cessibles</b>                 | <b>146 950</b>     | <b>147 996</b>     | 0               |               |                  | -61 438                   | -597          | 65 392             | 151 353             | <b>151 353</b>     |
| <b>Total</b>                               | <b>3 731 219,0</b> | <b>3 493 174,0</b> | <b>22 042,0</b> | <b>-428,0</b> | <b>-61 431,0</b> | <b>-32 357,0</b>          | <b>-506,0</b> | <b>3 630 794,0</b> | <b>-210 300,0</b>   | <b>3 448 726,0</b> |

Les écarts d'acquisition sont dépréciés en totalité l'année de leur constatation. Aucun nouveau goodwill n'a été constaté au cours du premier semestre 2009.

L'augmentation des autres immobilisations incorporelles, est due à l'acquisition du fonds commercial de GFR Property Logements, à compter du 1er janvier 2009, pour 1 062 K€.

Les immobilisations corporelles nettes (28 232 K€) sont principalement composées de :

- 11 773 K€ d'immobilisations corporelles représentant principalement les immeubles et les immobilisations d'exploitation des agences et sièges sociaux pour 636 K€ en France et 11 137 K€ en Allemagne (dont 2 247 K€ pour le siège de Gewo Datteln et 8 863 K€ pour les siège social d'Immeo Wohnen).
- 16 459 K€ d'immobilisations en cours dont 16 228 K€ sur la France (2 538 K€ au titre de travaux immobilisés et 13 690 K€ au titre des deux opérations en VEFA de Manosque et Lyon).

Les augmentations des immeubles de placement (14 386 K€) correspondent essentiellement aux travaux immobilisés au sein des sociétés allemandes.

Les transferts correspondent aux déclassements et reclassements entre immeubles de placement et immeubles destinés à être cédés.

Le montant des cessions s'élève à 61 438 K€ dont 27 525 K€ sur le périmètre allemand et 33 913 K€ sur le périmètre français et, correspond aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2008 des immeubles cédés.

Au 30 juin 2009, les immeubles ont été estimés par des experts immobiliers indépendants et les évaluations des immeubles de placement font ressortir une variation de juste valeur négative de 31 760 K€. L'estimation des actifs destinés à la vente, au 30 juin 2009, a généré une variation de juste valeur négative de 597 K€. Cette variation, cumulée avec celle des immeubles de placement fait ressortir une variation globale de juste valeur négative de 32 358 K€.

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 151 353 K€ € et répondent à la définition mentionnée en partie 2.5.7.

### 2.3.1.2 Autres immobilisations

Les autres immobilisations financières sont composées pour 297 K€ de fonds de roulement versés et de cautions versées (dont 262 K€ au sein de FDL) et pour 49 K€ de prêts accordés au personnel.

## 2.3.2 Impôts différés à la clôture

### 2.3.2.1 Impôts différés actifs (en K€)

|                                    | BILAN         |               |              |              |             |                      |          | IMPACT RESULTAT |             |              |
|------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------|----------------------|----------|-----------------|-------------|--------------|
|                                    | I.D.A.        | I.D.A.        | Diminution   |              |             |                      | I.D.A.   | Charges         | Produits    |              |
|                                    | au 31/12/2007 | au 31/12/2008 | Reclassement | Exercice     | Reprises    | Différentiel de taux | Autres   | au 30/06/09     | d'I.D.      | d'I.D.       |
| IDA sur reports déficitaires       | 17 920        | 14 634        | 52           | 147          | -345        |                      |          | 14 488          | -345        | 147          |
| IDA sur écarts de réévaluation IFT | 0             | 6 873         |              | 3 956        |             |                      |          | 10 829          |             | 3 956        |
| IDA sur écarts temporaires         | 2 496         | 1 539         | -52          | 13           | -11         |                      |          | 1 489           | -11         | 13           |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>20 416</b> | <b>23 046</b> | <b>-</b>     | <b>4 116</b> | <b>-356</b> | <b>0</b>             | <b>0</b> | <b>26 806</b>   | <b>-356</b> | <b>4 116</b> |

### 2.3.2.2 Impôts différés passifs (en K€)

|  | BILAN          |                |              |              |               |                      |          | IMPACT RESULTAT |               |              |
|--|----------------|----------------|--------------|--------------|---------------|----------------------|----------|-----------------|---------------|--------------|
|  | I.D.P.         | I.D.P.         | Diminution   |              |               |                      | I.D.P.   | Charges         | Produits      |              |
|  | au 31/12/2007  | au 31/12/2008  | Reclassement | Exercice     | Reprises      | Différentiel de taux | Autres   | au 30/06/09     | d'I.D.        | d'I.D.       |
| IDP sur écarts de réévaluation Immeubles | 181 088        | 159 653        |              | 3 648        | -1 945        |                      | 0        | 161 356         | -3 648        | 1 945        |
| IDP sur écarts de réévaluation IFT       |                | 0              |              |              |               |                      |          | 0               |               | 0            |
| IDP sur écarts temporaires               | 10 024         | 4 436          |              | 2 177        | -5            |                      |          | 6 608           | 2 177         | 5            |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>191 112</b> | <b>164 089</b> | <b>-</b>     | <b>5 825</b> | <b>-1 950</b> | <b>0</b>             | <b>0</b> | <b>167 964</b>  | <b>-5 825</b> | <b>1 950</b> |

## 2.3.3 Actifs courants

### 2.3.3.1 Stocks et en cours

| En K€   | 30/06/2009    |               |              | 31-déc-08    |
|---|---------------|---------------|--------------|--------------|
|   | Montant brut  | Provisions    | Net          | Net          |
| <b>Stocks et encours (Promotion Gewo Dattein)</b> | <b>12 195</b> | <b>-2 339</b> | <b>9 856</b> | <b>9 927</b> |

Les stocks et en cours correspondent à l'activité de développement immobilier chez Gewo Datteln.

Les projets de développement enregistrés dans l'activité de Gewo Datteln s'élève à 12 195 K€ (montant brut) au 30/06/2009, suite à une augmentation de 986 K€ (dont 671 K€ provenant de transferts de postes comptables) et, en sens inverse, à des cessions pour 1 371 K€. La provision pour dépréciation, dont le solde au 31/12/2008 était de 2 653 K€, a fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation de 314 K€, le solde s'établissant donc à 2 339 K€ au 30/06/2009.

### 2.3.3.2 Clients

| En K€   | 30/06/2009     |               |                | 31-déc-08      |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|
|   | Montant brut   | Provisions    | Net            | Net            |
| <b>Créances clients et comptes rattachés ordinaires</b> | <b>144 704</b> | <b>-3 902</b> | <b>140 802</b> | <b>101 036</b> |

Les créances clients sont principalement constituées d'appels de charges. La contrepartie au passif est en « avances et acomptes » pour 135 413 K€ contre 97 661 K€ au 31 décembre 2008. Les redditions de charge auront lieu au second semestre en Allemagne

Foncière Développement Logements 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 inférieures à 0.1% du chiffre d'affaires, le risque de perte est faible.

### 2.3.3.3 Autres créances

| En K€                                       | 30/06/2009    |            |               | 31-déc-08     |
|---|---------------|------------|---------------|---------------|
|   | Montant brut  | Provisions | Net           | Net           |
| <b>Autres créances :</b>                    | <b>39 663</b> | <b>0</b>   | <b>39 663</b> | <b>22 267</b> |
| Fournisseurs avances et acomptes            | 0             |            | 0             | 0             |
| Créances sur personnel & organismes sociaux | 32            |            | 32            | 6             |
| Créances d'IS sur l'état                    | 22            |            | 22            | 51            |
| Autres créances sur l'Etat                  | 267           |            | 267           | 108           |
| Comptes courants actif                      | 145           |            | 145           | 395           |
| Créances sur cession immobilisations        | 34 669        |            | 34 669        | 17 975        |
| Autres créances                             | 4 528         |            | 4 528         | 3 732         |
| Actionnaires capital non versé              | 0             |            | 0             | 0             |

Les autres créances nettes s'élèvent à 39 663 K€ au 30 juin 2009, elles se décomposent de la manière suivante :

- 34 669 K€ de créances sur cessions d'immobilisations dont 4 219 K€ sur les sociétés françaises et 30 450 K€ sur les sociétés allemandes. En Allemagne, les créances sont

perçues dans un premier temps par les notaires qui nous les reverse selon les conditions des contrats.

- Les autres créances d'un montant de 4 994 K€ au 30 juin 2009 sont imputables au périmètre français pour 469 K€, au périmètre allemand pour 4 517 K€ et au Luxembourg pour 8 K€.

#### 2.3.3.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

| En K€                                   | 30/06/2009        |                  | 31/12/2008        | 31/12/2007        |
|---|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|   | Montant brut IFRS | Valeur de marché | Montant brut IFRS | Montant brut IFRS |
| Valeurs mobilières de placement (sicav) | 247               | 247              | 181               | 8 266             |
| certificat de dépôt                     |                   |                  |                   |                   |
| Disponibilités                          | 100 462           |                  | 41 631            | 38 174            |
| Intérêts courus non échus sur VMP       |                   |                  |                   |                   |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>100 709</b>    | <b>247</b>       | <b>41 812</b>     | <b>46 440</b>     |

Les valeurs mobilières de placement sont exclusivement constituées de SICAV de trésorerie.

#### 2.3.4 Variations des capitaux propres

Les capitaux propres du groupe sont passés de 1 181,2 M€ au 31/12/2008 à 1 088,5 M€ au 30/06/2009. Cette variation est due à :

- Une distribution de dividendes de 63,9 M€
- La réduction du capital suite à l'annulation de 61 598 titres auto-détenus pour 0,6 M€ (mars 2009)
- La diminution des titres auto-détenus pour 0,8 M€ ramenant à 43 032 les actions détenues par la société (contrat de liquidité)
- Le résultat de la période qui est une perte de 29,4 M€.

Le capital social de FDL est composé, au 30 juin 2009 de 60 010 336 actions contre 60 071 934 actions au 31 décembre 2008.

Elles sont toutes libérées et de même catégorie. Le nominal des actions est de 10 € et il n'y a pas de restriction de dividende.

Foncière Développement Logements est soumis aux obligations du régime fiscal des sociétés SIIC.

#### 2.3.5 Etat des dettes au 30 juin 2009

| (en K€)                                      | 31/12/2008       | Reclassement | Augmentations  | Diminutions     | 30/06/2009       |
|--|------------------|--------------|----------------|-----------------|------------------|
| Emprunts obligataires                        |                  | 1 339 557    |                |                 | 1 339 557        |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 2 085 447        | -1 340 054   | 198 000        | -222 488        | 720 904          |
| <b>Total emprunts</b>                        | <b>2 085 447</b> | <b>-497</b>  | <b>198 000</b> | <b>-222 488</b> | <b>2 060 461</b> |
| Banques créditrices                          | 8 963            |              | 78 903         |                 | 87 866           |
| Intérêts courus non échus                    | 3 870            | -12          | 224            | -727            | 3 355            |
| Valorisation des instruments financiers      | 55 635           |              | 30 919         |                 | 86 554           |
| Incorporation de frais                       | -16 605          | 0            | 1 558          |                 | -15 047          |
| Comptes courants créditeurs                  | 249              |              |                | -5              | 244              |
| Autres                                       | 5 732            | 497          |                | -127            | 6 102            |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>2 143 291</b> | <b>-12</b>   | <b>309 604</b> | <b>-223 347</b> | <b>2 229 535</b> |

Les principales caractéristiques des dettes financières part du Groupe du Foncière Développement Logements au 30 juin 2009 sont les suivantes :

- Taux moyen sur 2009 : 4,04%
- Maturité : 4,7 ans

Le cumul des emprunts obligataires et des emprunts bancaires représente un financement global de 2 060 M€. Cette dette est principalement à taux variable pour 1 971 M€.

### 2.3.5.1 Caractéristiques des emprunts contractés par le Groupe Foncière Développement Logements (supérieurs à 100 M€)

| Intitulés  | Taux                      | Date de mise en place | Notionnel en M€ | Echéance   | CRD / Tirage au 30/06/09<br>Montant en M€ | Clauses actionnariat      | Garanties   | Ratios   |
|--|---------------------------|-----------------------|-----------------|------------|---|---------------------------|---|--|
| Titrisation Lyndon   | Variable - Euribor 3 mois | 01/12/2006            | 1430,0          | 15/12/2013 | 1 339                                     | Perte de contrôle par FdL | Hypothèques conventionnelles des actifs Immeo   | LTV périmètre < 75%<br>ICR > 1,10  |
| Crédit adossé au portefeuille Kennedy                            | Variable - Euribor 3 mois | 17/11/2005            | 207             | 17/11/2015 | 176                                       | Oui                       | Hypothèques conventionnelles des actifs Kennedy   | LTV périmètre < 75%<br>ICR > 1,15  |
| Crédit adossé aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF | Variable - Euribor 3 mois | 30/11/2007            | 327,2           | 30/11/2013 | 186                                       | Oui                       | PPD sur les actifs acquis<br>Hypothèques formalisées ou non formalisées sur les actifs apportés en direct<br>Nantissement sur les titres des SCI refinancés               | LTV conso et périmètre <= 65%<br>ICR conso >= 1,25<br>ICR conso France >= 1,25 |
| Crédit adossé aux apports Sovaklé / Prédica                      | Variable - Euribor 3 mois | 21/12/2005            | 300,0           | 31/03/2014 | 270                                       | Oui                       | Hypothèques conventionnelles des actifs Sovaklé<br>Nantissement des titres des SCI détenues par FdL<br>Hypothèque conventionnelle sur les actifs Saint cloud et Vincennes | LTV conso et périmètre < 65%<br>ICR conso > 1,25                               |
| Autres dettes  |                           |                       |                 |            | 90  |                           |   |  |
| <b>Total</b>   |                           |                       |                 |            | <b>2 060</b>                              |                           |   |  |

### 2.3.5.2 Taux effectif global

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

|   |   |       |
|---|---|-------|
| Dette relative à la titrisation D' Immeo Wohnen                   | : | 4,36% |
| Dette relative aux apports Sovaklé / Prédica                      | : | 3,88% |
| Dette relative aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF | : | 5,40% |

### 2.3.5.3 Ventilation selon la durée restant à courir des dettes financières (en K€)

| Dettes Financières à LT            | à moins d'un an | de 1 à 5 ans     | à plus de 5 ans | au 30 juin 2009  |
|------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| Emprunts à terme aux Ets de crédit | 73 847          | 1 792 192        | 194 422         | 2 060 461        |
| Emprunts à la clientèle            |                 |                  |                 |                  |
| Dettes représentées par des titres |                 |                  |                 |                  |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>73 847</b>   | <b>1 792 192</b> | <b>194 422</b>  | <b>2 060 461</b> |

### 2.3.6 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: SWAPS, CAP, tunnels d'options (achat et vente de CAP et vente de FLOOR).

(en K€)

|  | au 30 juin 2009 |
|--|-----------------|
| Montant stocké au bilan au titre des exercices précédents                      | 55 635          |
| Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice | 30 919          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>86 554</b>   |

### 2.3.6.1 Ventilation selon la durée restant à courir des instruments dérivés (en K€)

| En M€                 | à moins d'un an | de 1 à 5 ans   | à plus de 5 ans | au 30 juin 2009 |
|-----------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| SWAP de taux en EUROS | 30.0            | 510.0          | 887.0           | 1 427.0         |
| ACHAT DE CAP en EUROS | 0.0             | 550.0          | 310.0           | 860.0           |
| VENTE DE CAP en EUROS | 0.0             | 200.0          | 0.0             | 200.0           |
| VENTE FLOOR en EUROS  | 0.0             | 425.0          | 0.0             | 425.0           |
| <b>TOTAL</b>          | <b>30.0</b>     | <b>1 685.0</b> | <b>1 197.0</b>  | <b>2 912.0</b>  |

### 2.3.6.2 Ventilation selon la notation de la contrepartie

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 | 0,0             | 0%             | 0,0              | 0%             |
| Catégorie A               | 2 912,0         | 100%           | 2 825,4          | 100%           |
| Catégorie BBB             | 0,0             | 0%             | 0,0              | 0%             |
| Société du groupe         | 0,0             | 0%             | 0,0              | 0%             |
| Non coté                  | 0,0             | 0%             | 0,0              | 0%             |
| <b>TOTAL</b>              | <b>2 912,0</b>  | <b>100%</b>    | <b>2 825,4</b>   | <b>100%</b>    |

### 2.3.6.3 Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

Encours au 30 juin 2009 (M€)

|   | Taux fixe      | Taux variable  |
|---|----------------|----------------|
| Emprunts et dettes financières            | -              | 2 060.5        |
| Actifs financiers                         | -              | 100.7          |
| <b>Passif financier net avant gestion</b> | <b>-</b>       | <b>1 959.8</b> |
| Couverture                                |                |                |
| <i>Swaps emprunteurs taux fixe</i>        | 1 427.0        | - 1 427.0      |
| <i>Caps</i>                               | 660.0          | - 660.0        |
| Total couverture                          | 2 087.0        | - 2 087.0      |
| <b>Passif financier net après gestion</b> | <b>2 087.0</b> | <b>- 127.2</b> |

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture du Groupe, que ceux-ci soient qualifiés à la comptabilité de couverture ou pas.

L'impact d'une hausse de 100 pbs sur les taux au 30 juin 2009 est de – 0.3 M€ sur le cash-flow consolidé courant 2009.

L'impact d'une baisse de 100 pbs sur les taux au 30 juin 2009 est de + 0.3 M€ sur le cash-flow consolidé courant 2009.

#### 2.3.6.4 Covenants bancaires

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

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

Les seuils de ces covenants sont homogènes d'une dette à l'autre :

| Dette  | 30 juin 2009 |           |
|--|--------------|-----------|
|  | ICR Conso    | LTV Conso |
| Crédit adossé aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF | 125%         | 65%       |
| Crédit adossé aux apports Sovaklé / Prédica                      | 125%         | 65%       |

L'ensemble de ces covenants financiers est respecté au 30 juin 2009

Les ratios consolidés de Foncière Développement Logements s'établissent au 30/06/09 à 58,5 % pour la LTV consolidée et à 184 % pour l'ICR consolidé (contre 58,2 % et 173 % respectivement au 31/12/08).

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

Ces covenants « Périmètres » (ratio de couverture ou plus notablement de « LTV Périmètre ») présentent s'agissant des LTV Périmètres des seuils systématiquement moins contraignants pour les sociétés du groupe que les seuils des covenants consolidés. Ils ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie.

#### 2.3.7 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 | Juste valeur 31/12/2007 | Juste valeur 31/12/2008 | Juste valeur 30/06/09 | Montants du bilan selon IAS 39 |                                    |                                      | Juste valeur   |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|----------------|
|                                      |                                    |                         |                         |                       | Coût amorti                    | JV enregistrée en capitaux propres | JV enregistrée en compte de résultat |                |
| <b>Actifs</b>                        |                                    |                         |                         |                       |                                |                                    |                                      |                |
| Prêts                                | P&C                                | 0                       | 0                       | 0                     |                                |                                    |                                      | 0              |
| Dérivés à la juste valeur            | AJVPR                              | 56 828                  | 201                     | 402                   |                                |                                    | 402                                  |                |
| clients et créances rattachées       | P&C                                | 99 815                  | 101 036                 | 144 704               | 144 704                        |                                    |                                      | 144 704        |
| Autres créances                      | P&C                                | 46 054                  | 22 267                  | 39 663                | 39 663                         |                                    |                                      | 39 663         |
| Autres actifs disponibles à la vente | ADV                                | 0                       | 0                       | 0                     |                                |                                    |                                      | 0              |
| Trésorerie et équivalents            | ADV                                | 46 440                  | 41 812                  | 100 709               | 100 709                        |                                    |                                      | 100 709        |
|                                      |                                    | <b>249 137</b>          | <b>165 316</b>          | <b>285 478</b>        | <b>285 076</b>                 | <b>0</b>                           | <b>402</b>                           | <b>285 076</b> |
| <b>Passifs</b>                       |                                    |                         |                         |                       |                                |                                    |                                      |                |
| Emprunts obligataires                | DACA                               |                         |                         | 1 339 557             | 1 339 557                      |                                    |                                      | 1 339 557      |
| Emprunts et dettes / Ets de crédit   | DACA                               | 2 015 122               | 2 085 447               | 720 904               | 720 904                        |                                    |                                      | 720 904        |
| Dérivés à la juste valeur            | PJVRP                              | 1 499                   | 55 836                  | 86 956                |                                |                                    | 86 956                               | 0              |
| Dépôts de garantie                   | DACA                               | 5 758                   | 6 072                   | 5 881                 | 5 881                          |                                    |                                      | 5 881          |
| Dettes fournisseurs                  | DACA                               | 26 921                  | 19 292                  | 23 615                | 23 615                         |                                    |                                      | 23 615         |
| Autres dettes                        | DACA                               | 11 278                  | 5 641                   | 14 833                | 14 833                         |                                    |                                      | 14 833         |
|                                      |                                    | <b>2 060 578</b>        | <b>2 172 288</b>        | <b>852 189</b>        | <b>765 233</b>                 | <b>0</b>                           | <b>86 956</b>                        | <b>765 233</b> |

## 2.4 Notes sur le compte de résultat

### 2.4.1 Résultat opérationnel

#### 2.4.1.1 Chiffre d'affaires (en K€)

|   | Au 30/06/2009  | Au 30/06/2008  | Variations   |                             |                          |                        | Au 30/06/2007 |
|---|----------------|----------------|--------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|---------------|
|   |                |                | Total        | Dont variation de périmètre | Dont acquisition et VEFA | Dont autres variations |               |
| <b>a) Chiffre d'affaires locatif</b>      |                |                |              |                             |                          |                        |               |
| Locations immobilières FDL France         | 11 471         | 12 212         | -741         |                             | 242                      | -983                   | 8 208         |
| Locations immobilières FDL Limited        | 0              | 0              | 0            |                             |                          | 0                      | 78            |
| Locations immobilières SCI Iméfa          | 4 601          | 4 738          | -137         |                             |                          | -137                   | 4 588         |
| Locations immobilières SCI Cardif         | 2 626          | 2 568          | 58           |                             |                          | 58                     | 2 449         |
| Locations immobilières SCI Générali       | 1 770          | 1 621          | 149          |                             |                          | 149                    | 0             |
| Locations immobilières FDL Régions        | 2 678          | 2 771          | -93          |                             |                          | -93                    | 0             |
| Locations immobilières Imméo              | 69 226         | 69 491         | -265         |                             |                          | -265                   | 68 723        |
| Locations immobilières Kennedy            | 9 511          | 9 268          | 243          |                             |                          | 243                    | 9 138         |
| Locations immobilières Gewo Datteln       | 3 546          | 3 420          | 126          |                             |                          | 126                    | 0             |
| Locations immobilières Batisica           | 278            | 268            | 10           |                             |                          | 10                     | 268           |
| <b>S/total C.A affecté</b>                | <b>105 707</b> | <b>106 357</b> | <b>-650</b>  | <b>0</b>                    | <b>242</b>               | <b>-892</b>            | <b>93 452</b> |
| <b>b) Chiffres d'affaires non locatif</b> |                |                |              |                             |                          |                        |               |
| - Cession d'immeubles en stock            | 1 232          | 0              | 1 232        |                             |                          | 1 232                  |               |
| - Prestations de services Batisica        | 50             | 0              | 50           |                             |                          | 50                     |               |
| - Prestations de services FDL             | 0              | 0              | 0            |                             |                          | 0                      |               |
| - Prestations de services Imméo           | 655            | 842            | -187         |                             |                          | -187                   |               |
| <b>S/total C.A non affecté</b>            | <b>1 937</b>   | <b>842</b>     | <b>1 095</b> | <b>0</b>                    | <b>0</b>                 | <b>1 095</b>           | <b>0</b>      |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>107 644</b> | <b>107 199</b> | <b>445</b>   | <b>0</b>                    | <b>242</b>               | <b>203</b>             | <b>93 452</b> |

Les variations du chiffre d'affaires sont dues à la mise en exploitation des opérations de développement (Villenave d'Ornon au 1/09/2008) pour les augmentations ; les diminutions résultant de la cession des actifs.

Le chiffre d'affaires de cessions d'immeuble en stock correspond aux ventes réalisées par Gewo Datteln (activité de promotion immobilière).

#### 2.4.1.2 Autres achats et impôts et taxes

Le poste « Coûts de cessions de stocks », pour un solde de 1 151 K€ correspond aux mouvements du stock de promotion immobilière de Gewo Datteln. Il est le net des augmentations de stocks et des cessions intervenues au cours du premier semestre.

Le solde du poste « Autres achats et charges externes » est de 16 829 K€ au 30 juin 2009. Il se décompose comme suit :

(En K€)

|  | 30/06/2009    | 30/06/2008    | 30/06/2007    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Fournitures et achats non stockés              |               | 0             | 18            |
| Autres achats                                  | 35            | 63            | 29            |
| Sous traitance générale                        | 1688          | 3 059         | 1 766         |
| Locations et charges locatives non refacturées | 2711          | 1 902         | 428           |
| Entretien et réparations                       | 7016          | 10 121        | 8 188         |
| Primes d'assurance                             | 254           | 305           | 304           |
| Rémunération d'intermédiaire et honoraires     | 2120          | 2 703         | 2 509         |
| Services bancaires at assimilés                | 52            | 500           | 82            |
| Autres services extérieurs                     | 2953          | 2 602         | 3 051         |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>16 829</b> | <b>21 255</b> | <b>16 375</b> |

A l'exception des honoraires de sous-traitance générale et les honoraires et services versés aux intermédiaires, il s'agit principalement de dépenses non refacturables sur les locataires.

Les impôts et taxes atteignent un montant de 1 948 K€ et se décomposent comme suit :

(En K€)

|                                   | 30/06/2009   | 30/06/2008   | 30/06/2007   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Impôts et taxes sur rémunérations | 134          | 1            | 3            |
| Taxes foncières                   | 1499         | 1 562        | 1 105        |
| Autres impôts et taxes            | 315          | 593          | 1 007        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>1 948</b> | <b>2 156</b> | <b>2 115</b> |

Les taxes foncières concernent uniquement le périmètre français, les autres impôts et taxes sont imputables aux sociétés allemandes pour 6 K€ et aux sociétés françaises pour 443 K€.

### 2.4.1.3 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent comme suit :

(En K€)

|  | 30/06/2009    | 30/06/2008    | 30/06/2007    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Rémunération du personnel                    | 10 138        | 8 408         | 8 083         |
| Charges de Sécurité sociale et de prévoyance | 3 202         | 2 826         | 2 685         |
| Autres charges de personnel                  | 98            | 71            | 3             |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>13 438</b> | <b>11 305</b> | <b>10 771</b> |

Les charges de personnel comprennent essentiellement les charges du sous-groupe Immeo Wohnen en Allemagne (11 552 K€).

Toutefois, l'augmentation est due principalement aux mouvements de personnel intervenus sur le périmètre Français.

#### Répartition géographique des charges de personnel

(En K€)

|              | 30/06/2009    | 30/06/2008    | 30/06/2007    |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| France       | 1 465         | 90            | 156           |
| Allemagne    | 11 932        | 11 215        | 10 592        |
| Luxembourg   | 41            |               | 23            |
| <b>TOTAL</b> | <b>13 438</b> | <b>11 305</b> | <b>10 771</b> |

### 2.4.2 Cessions nettes des actifs non courants

Le résultat des cessions des immeubles destinés à être cédés est un produit de 2 373 K€ qui se décompose comme suit ;

- 346 K€ pour le secteur France (FDL, FDL Régions et 4 SCI Iméfa)
- 2 027 K€ pour le secteur Allemagne (dont 1 593 K€ sur ImmeoWohnen).

Les cessions des immeubles se détaillent de la manière suivante :

| <b>Cessions 30/06/2009 - K€</b> | <b>Prix de vente</b> | <b>Valeur de sortie</b> | <b>Frais s/cessions</b> | <b>Résultat net</b> |
|---------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Logements France                | 34 921               | -33 913                 | -662                    | 346                 |
| Logements Allemagne             | 30 176               | -27 525                 | -624                    | 2 027               |
| <b>Total cessions immeubles</b> | <b>65 097</b>        | <b>-61 438</b>          | <b>-1 286</b>           | <b>2 373</b>        |

### **2.4.3 Autres produits et charges non récurrents**

Les autres produits et charges non récurrents s'élèvent à 1 277 K€ au 30 juin 2009. Ce montant se compose des éléments suivants :

(En K€)

|   | <b>30/06/2009</b> |
|---|-------------------|
| <b>Charges non récurrentes</b>                      | <b>-2 291</b>     |
| Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs    | -759              |
| Autres charges exceptionnelles                      | -1 072            |
| Pertes sur créances irrécouvrables de LS (RECLASSE) | -460              |
| <b>Produits non récurrents</b>                      | <b>3 568</b>      |
| Produits exceptionnels sur exercices antérieurs     | 2 427             |
| Subventions d'invest. virées au résultat            | 70                |
| Autres produits exceptionnels                       | 1 071             |
| <b>TOTAL Résultat non récurrent</b>                 | <b>1 277</b>      |

Le résultat net des autres produits et charges opérationnels est un produit de 1 277 K€ au 30 juin 2009. Il se répartit comme suit :

- Allemagne : 718 K€
- France : 559 K€

Les produits de 1 071 K€ enregistrent essentiellement un remboursement d'assurance reçu chez FDL dans le cadre d'un contentieux immobilier.

## 2.4.4 Résultat financier

Le résultat financier est détaillé comme suit :

(En K€)

|  | 30/06/2009     | 30/06/2008     | 30/06/2007     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                                 | <b>-41 951</b> | <b>-45 662</b> | <b>-40 181</b> |
| <b>Financement</b>   |                |                |                |
| Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie                           | 647            | 2 324          | 2 988          |
| Charges d'intérêts sur opérations de financement                           | -42 598        | -47 986        | -43 169        |
| <b>Variation de juste valeur</b>   | <b>-30 919</b> | <b>43 726</b>  | <b>60 863</b>  |
| Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers            | 0              | 43 726         | 60 863         |
| Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers            | -30 919        | 0              | 0              |
| Actualisation  |                |                |                |
| <b>Actualisation et amortissements des frais d'émission des emprunts</b>   | <b>-1 558</b>  | <b>-1 466</b>  | <b>-136</b>    |
| Produits financiers d'actualisation  | 0              | 0              | 0              |
| Charges financières d'actualisation et amortissements des frais s/emprunts | -1 558         | -1 466         | -136           |
| <b>Autres (provisions)</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>2</b>       |
| Charges nettes des provisions financières                                  | 0              | 0              | 2              |
| <b>TOTAL</b>   | <b>-74 428</b> | <b>-3 402</b>  | <b>20 548</b>  |

Le résultat financier du 30 juin 2009 comprend une variation négative de juste valeur des instruments dérivés de 30 919 K€, alors qu'un produit de 43 726 K€ était enregistré au 30 juin 2008.

Hors ces impacts IFRS, le résultat financier ressortirait à -41,9 M€ au 30/06/2009 contre -45,7 M€ au 30 juin 2008. Cette moindre charge nette s'explique par la baisse des taux sur la période.

## 2.4.5 Impôts

La ventilation de l'impôt est la suivante :

| En K€                           | Impôts exigibles | Impôts différés | Total       | Taux d'impôt |
|---------------------------------|------------------|-----------------|-------------|--------------|
| Batisica (Luxembourg)           | 0                | -377            | -377        | 30,000%      |
| FDR Deutschland (France)        |                  | 2               | 2           | 33.1/3%      |
| FDL Deutschland (France)        |                  | 89              | 89          | 33.1/3%      |
| Palier Gewo Datteln (Allemagne) | -112             | -470            | -582        | 30,700%      |
| Palier Kennedy (Allemagne)      | 77               | 2 002           | 2 079       | 15,825%      |
| Palier Imméo (Allemagne)        | -572             | -1 361          | -1 933      | 15,825%      |
|                                 | <b>-607</b>      | <b>-115</b>     | <b>-722</b> |              |

L'impôt a été calculé au réel pour la société mère cotée ainsi que pour les filiales non SIIC significatives (sociétés allemandes).

En Allemagne, au taux de l'IS de 15.825 % vient se rajouter pour certaines sociétés une Trade-Tax (taxe communale).

## 2.5 Autres éléments d'information

### 2.5.1 Société consolidant les éléments financiers de FDL

Les comptes consolidés de FDL constituent un sous-palier de consolidation de Foncière des Régions, qui, en possédant 38,24 % au 30 juin 2009, le consolide par intégration globale.

### 2.5.2 Effectifs

FDL compte 447 salariés qui se répartissent de la façon suivante :

- Allemagne : 389 personnes (dont 50 agents d'immeubles),
- France : 66 personnes (dont 23 agents d'immeubles),
- Luxembourg : 2 personnes

### 2.5.3 Résultat par action et résultat dilué par action

| En K€  | Au 30/06/2009     | Au 30/06/2008     | Au 30/06/2007     |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Résultat net part du Groupe  | -29 416           | 279               | 174 746           |
| <b>Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action</b>   |                   |                   |                   |
| Nombre d'actions à l'ouverture   | 60 071 934        | 60 071 934        | 54 864 148        |
| Nombre d'actions annulées  | -61 598           |                   |                   |
| Nombre d'actions à la clôture  | 60 010 336        | 60 071 934        | 54 864 148        |
| Nombre d'actions auto détenues   | -43 032           | -29 779           | 0                 |
| <b>Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action</b>   | <b>59 967 304</b> | <b>60 042 155</b> | <b>54 864 148</b> |
| Nombre moyen d'actions en circulation                                  | 59 967 304        | 60 042 155        | 54 864 148        |
| Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la clôture) | -0,491 €          | 0,005 €           | 3,185 €           |
| Résultat net part du groupe par action dilué (nombre d'actions moyen)  | -0,491 €          | 0,005 €           | 3,185 €           |

### 2.5.4 Engagements

#### 2.5.4.1 Sûretés réelles

| (en k€)  | 30/06/2009       | 31/12/2008       | 31/12/2007       |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Nantissements, hypothèques et sûretés réelles (1)</b> | 3 267 984        | 3 347 658        | 3 598 838        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>3 267 984</b> | <b>3 347 658</b> | <b>3 598 838</b> |

Dont - sûretés réelles : 2 849 923 K€  
 - nantissements de titres : 418 061 K€

## Nantissements d'actifs de l'émetteur au 30 juin 2009

| Type de nantissements/hypothèques<br>(en K€)                                  | Montant d'actifs<br>nantis | Total du poste<br>de bilan | %<br>correspondant |
|---|----------------------------|----------------------------|--------------------|
| Sur immobilisations incorporelles   | -                          | 1 219                      | 0,0%               |
| Sur immobilisations corporelles   | 9 530                      | 28 232                     | 33,8%              |
| Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente) et titres (1) | 3 267 984                  | 3 391 043                  | 96,4%              |
| Sur stock   | -                          | 9 856                      | 0,0%               |
| Sur immobilisations financières (hors titres)                                 | -                          | 735                        | 0,0%               |
| <b>TOTAL</b>  | <b>3 277 514</b>           | <b>3 431 085</b>           | <b>1</b>           |

(1) filiales directes de Foncières Développement Logements :

- 100% des parts des SCI IMEFA et SCICARDIF
- 100% des parts de FDL Régions
- 100% des parts des SCI Dulud et St Jacques

Les dates de départ et d'échéance des nantissements correspondent aux dates d'emprunt auxquelles sont adossées ces garanties.

### 2.5.5 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 :

#### **Avec FDL Gestion :**

FDL Gestion facture à FDL des honoraires d'asset management ainsi que des honoraires Property depuis le 01 janvier 2009

#### A l'actif

Avec FDL Gestion : Une créance pour 66 K€ (note de débit suite au transfert du personnel)

#### Au passif

Dettes fournisseurs pour 822 K€ TTC correspondant aux honoraires asset de mai et juin 2009 ainsi que les honoraires Property pour le 1<sup>er</sup> semestre 2009 suivant convention

#### En charges

Des prestations de services pour 1 273 K€ HT (correspondant aux honoraires asset et Property du 1<sup>er</sup> semestre 2009)

#### Avec FDR :

FDR facture à FDL suivant la nouvelle convention des honoraires support à partir de mai 2009

#### Au passif

Dettes fournisseurs pour 333 K€ TTC (coûts supports pour mai et juin 2009)

En charges

Des prestations de services pour 277 K€ HT (coûts supports pour mai et juin 2009)

Avec GFR Kleber : GFR Kleber est propriétaire des locaux du 10 avenue Kleber et refacture une partie des locaux à FDL conformément au bail de location

Au passif

Dettes fournisseurs pour 231 K€ TTC

En charges

Des charges locatives pour 190 K€ HT

**Avec GFR Property :**

GFR Property facture à FDL des honoraires de gestion property dont elle a la gestion suivant mandat et FDL sous-loue à GFR Property une partie des agences régionales.

A l'actif

Une créance pour 16 K€

Au passif

Dettes fournisseurs pour 67 K€ TTC

En charges

Des prestations de services pour 21 K€ HT

En produits

Des recettes locatives pour 25 K€ HT

Avec GFR Ravinelle : indemnité pour opération abandonné fin 2008

Des charges non récurrentes pour 250 K€ HT

**Avec FEL :** Immeo refacture à Soviet des prestations de services

A l'actif

Une créance pour 145 K€

En produits

Des prestations de services pour 142 K€ HT

**Avec FEL Gestion:** Immeo refacture à FEL Gestion des prestations de services

En produits

Des prestations de services pour 14 K€ HT

## 2.6 Segments opérationnels

Les segments retenus au titre de l'information sectorielle sont les segments géographiques de localisation des activités.

Les deux segments retenus seront la France et l'Allemagne, l'activité de Batisica, société luxembourgeoise portant les opérations en Allemagne, a été incluse dans le segment allemand.

### 2.6.1 Bilan par segments opérationnels

Au 30 juin 2009 (En K€)

|   | Allemagne y<br>compris<br>Luxembourg | France           | Total            |
|---|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles                     | 157                                  | 1 062            | 1 219            |
| Immobilisations corporelles                       | 11 368                               | 16 864           | 28 232           |
| Immeubles de placement                            | 2 371 130                            | 868 560          | 3 239 690        |
| Immobilisations financières                       | 413                                  | 322              | 735              |
| Impôts différés actifs                            | 26 715                               | 91               | 26 806           |
| <b>Total actifs non courants</b>                  | <b>2 409 783</b>                     | <b>886 899</b>   | <b>3 296 682</b> |
| Stocks et encours                                 | 9 856                                | 0                | 9 856            |
| Créances clients                                  | 123 114                              | 17 688           | 140 802          |
| Autres créances                                   | 34 975                               | 4 688            | 39 663           |
| Charges constatées d'avance                       | 772                                  | 122              | 894              |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie           | 31 608                               | 69 101           | 100 709          |
| <b>Total actifs courants</b>                      | <b>200 325</b>                       | <b>91 599</b>    | <b>291 924</b>   |
| <b>Actifs non courants disponibles à la vente</b> | <b>46 785</b>                        | 104 568          | <b>151 353</b>   |
| <b>TOTAL ACTIFS</b>                               | <b>2 656 893</b>                     | <b>1 083 066</b> | <b>3 739 959</b> |
| Emprunts LT portant intérêts                      | 1 601 805                            | 433 869          | 2 035 674        |
| Instruments financiers                            | 68 832                               | 18 124           | 86 956           |
| Provisions long terme                             | 0                                    | 374              | 374              |
| Passifs d'impôts différés                         | 167 964                              | 0                | 167 964          |
| Engagement de retraite et autres                  | 33 969                               | 334              | 34 303           |
| <b>Total passifs non courants</b>                 | <b>1 872 570</b>                     | <b>452 701</b>   | <b>2 325 271</b> |
| Fournisseurs et comptes rattachés                 | 14 972                               | 8 643            | 23 615           |
| Emprunts CT portant intérêts                      | 22 514                               | 84 793           | 107 307          |
| Dépôts de garantie des locataires                 | 0                                    | 5 881            | 5 881            |
| Avances et acomptes reçus s/cdes en cours         | 123 530                              | 11 883           | 135 413          |
| Provisions court terme                            | 6 288                                | 1 005            | 7 293            |
| Impôts courants                                   | 4 658                                | 0                | 4 658            |
| Autres dettes                                     | 11 444                               | 3 389            | 14 833           |
| Comptes de régularisation                         | 56                                   | 364              | 420              |
| <b>Total passifs courants</b>                     | <b>183 462</b>                       | <b>128 430</b>   | <b>299 420</b>   |
| <b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS</b>     | <b>2 056 032</b>                     | <b>581 131</b>   | <b>2 624 691</b> |

Au 31 décembre 2008 (En K€)

|   | <b>Allemagne y<br/>compris<br/>Luxembourg</b> | <b>France</b>    | <b>Total</b>     |
|---|---|------------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles                     | 176   | 3                | 179              |
| Immobilisations corporelles                       | 14 336  | 11 603           | 25 939           |
| Immeubles de placement                            | 2 396 951                                     | 922 166          | 3 319 117        |
| Immobilisations financières                       | 212   | 317              | 529              |
| Impôts différés actifs                            | 23 046  |                  | 23 046           |
| <b>Total actifs non courants</b>                  | <b>2 434 721</b>                              | <b>934 089</b>   | <b>3 368 810</b> |
| Stocks et encours                                 | 9 927   |                  | 9 927            |
| Créances clients                                  | 86 146  | 14 890           | 101 036          |
| Autres créances                                   | 18 481  | 3 786            | 22 267           |
| Charges constatées d'avance                       | 344   | 83               | 427              |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie           | 26 688  | 15 124           | 41 812           |
| <b>Total actifs courants</b>                      | <b>141 586</b>                                | <b>33 883</b>    | <b>175 469</b>   |
| <b>Actifs non courants disponibles à la vente</b> | <b>47 565</b>                                 | <b>100 431</b>   | <b>147 996</b>   |
| <b>TOTAL ACTIFS</b>                               | <b>2 623 872</b>                              | <b>1 068 403</b> | <b>3 692 275</b> |
| Emprunts LT portant intérêts                      | 1 600 929                                     | 456 855          | 2 057 784        |
| Instruments financiers                            | 43 628  | 12 208           | 55 836           |
| Provisions long terme                             | 0   | 374              | 374              |
| Passifs d'impôts différés                         | 164 089                                       | 0                | 164 089          |
| Engagement de retraite et autres                  | 34 119  | 49               | 34 168           |
| <b>Total passifs non courants</b>                 | <b>1 842 765</b>                              | <b>469 486</b>   | <b>2 312 251</b> |
| Fournisseurs et comptes rattachés                 | 11 777  | 7 515            | 19 292           |
| Emprunts CT portant intérêts                      | 19 416  | 10 456           | 29 872           |
| Dépôts de garantie des locataires                 | 0   | 6 072            | 6 072            |
| Avances et acomptes reçus s/cdes en cours         | 86 610  | 11 051           | 97 661           |
| Provisions court terme                            | 6 254   | 1 018            | 7 272            |
| Impôts courants                                   | 5 018   |                  | 5 018            |
| Autres dettes                                     | 4 797   | 844              | 5 641            |
| Comptes de régularisation                         | 15  | 434              | 449              |
| <b>Total passifs courants</b>                     | <b>133 887</b>                                | <b>37 390</b>    | <b>171 277</b>   |
| <b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS</b>     | <b>1 976 652</b>                              | <b>506 876</b>   | <b>2 483 528</b> |

## 2.6.2 Résultat par segments opérationnels

Au 30 juin 2009(En K€)

|   | Allemagne y<br>compris<br>Luxembourg | France         | Total          |
|---|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Recettes locatives  | 82 561                               | 23 146         | 105 707        |
| Cessions d'immeubles en stocks                                  | 1 232                                | 0              | 1 232          |
| Prestations   | 705                                  | 0              | 705            |
| Chiffre d'affaire   | 84 498                               | 23 146         | 107 644        |
| Produit net des provisions pour risques et charges              | 0                                    |                |                |
| Autres produits d'exploitation                                  | 616                                  | 89             | 705            |
| <b>Total produits opérationnels courants</b>                    | <b>85 114</b>                        | <b>23 235</b>  | <b>108 349</b> |
| Coûts de cessions de stocks                                     | -1 151                               |                | -1 151         |
| Autres achats et charges externes                               | -12 634                              | -4 195         | -16 829        |
| Impôts, taxes et versements assimilés                           | -6                                   | -1 942         | -1 948         |
| Charges de personnel  | -11 973                              | -1 465         | -13 438        |
| Dotations aux amortissements et aux provisions                  | -393                                 | -18            | -411           |
| Charges nettes des provisions sur actif circulant               | 533                                  | -378           | 155            |
| Charges nettes des provisions pour risques et charges           | 41                                   | -198           | -157           |
| Autres charges d'exploitation                                   | -175                                 | -71            | -246           |
| <b>Total charges opérationnelles courantes</b>                  | <b>-25 758</b>                       | <b>-8 267</b>  | <b>-34 025</b> |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>                            | <b>59 356</b>                        | <b>14 968</b>  | <b>74 324</b>  |
| Cessions nettes d'actifs non-courants                           | 2 017                                | 90             | 2 107          |
| Variation de juste valeur d'actifs de placement                 | -14 111                              | -18 247        | -32 358        |
| Autres produits et charges opérationnelles                      | 718                                  | 559            | 1 277          |
| <b>Total autres produits et charges opérationnels</b>           | <b>-11 376</b>                       | <b>-17 598</b> | <b>-28 974</b> |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                                    | <b>47 980</b>                        | <b>-2 630</b>  | <b>45 350</b>  |
| Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie                 | 556                                  | 91             | 647            |
| Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers | 0                                    |                | 0              |
| <b>Total produits financiers</b>                                | <b>556</b>                           | <b>91</b>      | <b>647</b>     |
| Charges d'intérêt sur opérations de financement                 | -32 677                              | -9 921         | -42 598        |
| Charges financières d'actualisation                             | -1 118                               | -440           | -1 558         |
| Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers | -25 003                              | -5 916         | -30 919        |
| Charges nettes financières des provisions                       | 0                                    |                | 0              |
| <b>Total charges financières</b>                                | <b>-58 798</b>                       | <b>-16 277</b> | <b>-75 075</b> |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                       | <b>-58 242</b>                       | <b>-16 186</b> | <b>-74 428</b> |
| <b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>                                    | <b>-10 262</b>                       | <b>-18 816</b> | <b>-29 078</b> |
| Impôts exigibles  | -607                                 | 0              | -607           |
| Impôts différés   | -206                                 | 91             | -115           |
| <b>RESULTAT NET</b>   | <b>-11 075</b>                       | <b>-18 725</b> | <b>-29 800</b> |
| Part revenant aux intérêts minoritaires                         | 384                                  |                | 384            |
| <b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>                              | <b>-10 691</b>                       | <b>-18 725</b> | <b>-29 416</b> |

Au 30 juin 2008(En K€)

|   | Allemagne y<br>compris<br>Luxembourg | France         | Total          |
|---|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Recettes locatives  | 82 447                               | 23 910         | 106 357        |
| Cessions d'immeubles en stocks                                  | 0                                    |                | 0              |
| Prestations   | 842                                  |                | 842            |
| Chiffre d'affaire   | 83 289                               | 23 910         | 107 199        |
| Produit net des provisions pour risques et charges              |                                      |                | 0              |
| Autres produits d'exploitation                                  | 747                                  | 26             | 773            |
| <b>Total produits opérationnels courants</b>                    | <b>84 036</b>                        | <b>23 936</b>  | <b>107 972</b> |
| Autres achats et charges externes                               | -14 363                              | -6 892         | -21 255        |
| Impôts, taxes et versements assimilés                           | -155                                 | -2 001         | -2 156         |
| Charges de personnel  | -11 215                              | -90            | -11 305        |
| Dotations aux amortissements et aux provisions                  | -332                                 | -28            | -360           |
| Charges nettes des provisions sur actif circulant               | 96                                   | -352           | -256           |
| Charges nettes des provisions pour risques et charges           | 175                                  | -184           | -9             |
| Autres charges d'exploitation                                   | -636                                 | -128           | -764           |
| <b>Total charges opérationnelles courantes</b>                  | <b>-26 430</b>                       | <b>-9 675</b>  | <b>-36 105</b> |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>                            | <b>57 606</b>                        | <b>14 261</b>  | <b>71 867</b>  |
| Cessions nettes d'actifs non-courants                           | 5 157                                | 358            | 5 515          |
| Variation de juste valeur d'actifs de placement                 | -115 900                             | 25 401         | -90 499        |
| Autres produits et charges opérationnelles                      | 9 942                                | -121           | 9 821          |
| <b>Total autres produits et charges opérationnels</b>           | <b>-100 801</b>                      | <b>25 638</b>  | <b>-75 163</b> |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                                    | <b>-43 195</b>                       | <b>39 899</b>  | <b>-3 296</b>  |
| Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie                 | 1 312                                | 1 012          | 2 324          |
| Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers | 33 720                               | 10 006         | 43 726         |
| <b>Total produits financiers</b>                                | <b>35 032</b>                        | <b>11 018</b>  | <b>46 050</b>  |
| Charges d'intérêt sur opérations de financement                 | -35 985                              | -12 001        | -47 986        |
| Charges financières d'actualisation                             | -1 046                               | -420           | -1 466         |
| Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers | 0                                    | 0              | 0              |
| Charges nettes financières des provisions                       | 0                                    | 0              | 0              |
| <b>Total charges financières</b>                                | <b>-37 031</b>                       | <b>-12 421</b> | <b>-49 452</b> |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                       | <b>-1 999</b>                        | <b>-1 403</b>  | <b>-3 402</b>  |
| <b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>                                    | <b>-45 194</b>                       | <b>38 496</b>  | <b>-6 698</b>  |
| Impôts exigibles  | -1 410                               |                | -1 410         |
| Impôts différés   | 8 052                                |                | 8 052          |
| <b>RESULTAT NET</b>   | <b>-38 552</b>                       | <b>38 496</b>  | <b>-56</b>     |
| Part revenant aux intérêts minoritaires                         | 334                                  | 1              | 335            |
| <b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>                              | <b>-38 218</b>                       | <b>38 497</b>  | <b>279</b>     |

## 2.7 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 30 juin 2009 a été complété des sociétés suivantes au sein des sous-paliers allemands :

- l'entrée de l'outil de titrisation de la dette Immeo Wohnen : la société de droit irlandais Immeo Residential Finance N°2 au sein du sous-palier Immeo Wohnen

- création d'une nouvelle entité (RRW-FDL Wohnen Gmbh & Co KG) au 15 avril 2009 dans le sous-palier Gewo Datteln. Le % de détention de FDL Wohnen au 30 juin 2009 est de 94%.

A titre de rappel, il convient de souligner que la seule modification étant intervenue en 2008 était la dissolution de la Soie Limited.

### Type de consolidation : intégration globale pour toutes ces sociétés

| Société concernée         | Siège social                   | % d'intérêts |
|---------------------------|--------------------------------|--------------|
| FDL                       | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| FDL Deutschland           | 46, avenue Foch, 57000 Metz    | 100,00       |
| FDR Deutschland           | 46, avenue Foch, 57000 Metz    | 90,00        |
| FDL Régions               | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| Batisica                  | Luxembourg                     | 99,0936      |
| Palier Imméo              | Allemagne                      | 99,0936      |
| Palier Kennedy            | Allemagne                      | 99,0936      |
| Gewo Datteln              | Allemagne                      | 72,7347      |
| GFR Immobilien Gmbh       | Allemagne                      | 99,0936      |
| SCI Iméfa 7               | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 14              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 21              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 30              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 41              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 59              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 65              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 71              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 75              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 86              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 88              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 90              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 93              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 97              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Iméfa 98              | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Féderpierre Malraux   | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Nortier Neuilly       | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Bagatelle Courbevoie  | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Féderpierre Inkermann | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Suresnes 2            | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI 25,rue Abbé Carton    | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI 40, rue Abbé Groult   | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI 24-26, rue Duranton   | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI 25, rue Gutenberg     | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Le Chesnay 1          | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Maisons 1             | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Montrouge 2           | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Montrouge 3           | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Rueil 1               | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Saint-Maurice 2       | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Saint-Jacques         | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |
| SCI Dulud                 | 30, avenue Kléber, 75116 Paris | 100,00       |

### 3. Rapports des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

## **Foncière Développement Logements**

### Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2009

Comptes semestriels consolidés condensés  
Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2009

CONSEIL AUDIT ET SYNTHÈSE

CHRISTIAN LEFEVRE

MAZARS

## **CHRISTIAN LEFEVRE**

22, AVENUE TRUDAINE  
75 009 PARIS

TEL : +33 (0) 1 42 81 93 02 - FAX : +33 (0) 1 42 82 06 37

## **CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

5, RUE ALFRED DE VIGNY  
75 008 PARIS

TEL : +33 (0) 1 80 27 99 99 - FAX : +33 (0) 1 80 27 98 03

## **MAZARS**

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE  
TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE B 784 824 153

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Foncière Développement Logements, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre Gérance dans un contexte décrit dans la note 1.1 de l'annexe caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir qui prévalait déjà au 31 décembre 2008. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### 3.1 Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe relative aux nouvelles normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

## 3.2 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Fait à Paris et Courbevoie, le 30 juillet 2009

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

\_\_\_\_\_  
DENIS GRISON

**MAZARS**

\_\_\_\_\_  
ODILE COULAUD

**CONSEIL AUDIT &  
SYNTHESE**

\_\_\_\_\_  
SOPHIE DUVAL

**CHRISTIAN LEFEVRE**

\_\_\_\_\_

## 4. Attestation du responsable du document

### 4.1 Responsable de l'information

Thierry Beaudemoulin, président de FDL Gestion SAS, gérant de Foncière Développement Logements

### 4.2 Attestation du Responsable

*"J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé 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 que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice."*

*Paris,*

Thierry Beaudemoulin  
Président de FDL Gestion  
Gérant Commandité