DÉPÔT D'UN PROJET D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIÉE FAITE AUX ACTIONNAIRES DE

Foncière Développement Logements
UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

PORTANT SUR 1.681.044 ACTIONS FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS

REALISÉE DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS AUTORISÉ PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 9 AVRIL 2009

PRÉSENTÉE PAR

SOCIETE GENERALE Corporate & Investment Banking

CALYON CRÉDIT AGRICOLE CIB

PRIX DE L'OFFRE : 18 EUROS PAR ACTION
DURÉE DE L'OFFRE : 10 JOURS DE NÉGOCIATION

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS AMF

Le présent communiqué relatif à l'offre publique d'achat simplifiée, dont le projet a fait l'objet d'un dépôt le 30 septembre 2009 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF »), est établi et publié en application des dispositions de l'article 231-16 de son Règlement général.
Cette offre et le projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF.

Le projet de note d'information établi par la société FDL est disponible sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Foncière Développement Logements (www.fdlogements.fr), et peut être obtenu sans frais auprès de :

- Foncière Développement Logements, 30 avenue Kléber, 75116 Paris ;
- Société Générale, CAFI/GCM/SEG, 75886 Paris Cedex 18 ;
- CALYON, 9, quai du Président Paul Doumer, 92920 Paris la Défense Cedex.

En application du titre III du livre II et plus particulièrement des articles 233-1 6° et suivants du Règlement général de l'AMF, le Gérant de Foncière Développement Logements (ci-après la « **Société** » ou « **FDL** ») a déposé le 30 septembre 2009 auprès de l'AMF, un projet d'offre publique d'achat simplifiée sur ses propres actions (l'« **Offre** »), dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par son Assemblée Générale Mixte du 9 avril 2009.

Les actions de la Société sont admises aux négociations d'Euronext Paris (compartiment B) sous le code ISIN FR0000030181.

Le prix de l'Offre est de 18 euros par action de la Société. L'Offre pourra porter sur un maximum de 1.681.044 actions de la Société, représentant 2,80% du capital social, étant précisé qu'à la date du dépôt du présent projet d'Offre, la Société ne détient directement aucune de ses actions (hors 30.539 actions détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité). Compte tenu des engagements des principaux actionnaires de la Société de ne pas apporter leurs titres à l'Offre, toutes les actions de la Société non détenues par lesdits actionnaires sont visées par l'Offre. Ainsi, dans l'hypothèse où l'ensemble des actionnaires autres que ceux ayant souscrit un engagement de non apport apporterait ses titres à l'Offre, ces demandes seraient intégralement satisfaites et il ne serait pas opéré de réduction.

En application des dispositions de l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, Société Générale et CALYON, agissant en tant qu'établissements présentateurs de l'Offre, garantissent le caractère irrévocable des engagements pris par la Société dans le cadre de l'Offre.

1. MOTIFS DE L'OFFRE

La Société envisage dans le futur la réalisation d'apports en nature d'actifs immobiliers, qui entraîneront une dilution de son flottant. Dans ce contexte, la Société souhaite offrir à ses actionnaires minoritaires l'opportunité de bénéficier d'une liquidité immédiate sur leur participation.

L'Offre est ainsi faite à un prix par action identique au prix retenu pour les apports d'actifs décrits ci-après et très proche de l'ANR au 30 juin 2009 (décote de 6%). Par ailleurs, ce prix représente une prime de 40% sur le dernier cours de bourse avant l'annonce du dépôt du projet d'Offre, soit le 29 septembre 2009, et des primes de respectivement 42% et 72% sur les moyennes pondérées par les volumes des cours de bourse sur 1 mois et 3 mois avant cette date.

Les actions acquises ont vocation à être affectées aux objectifs prévus par le programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 9 avril 2009 dont le descriptif a été publié le 3 juillet 2009.

2. INTENTION DE LA SOCIÉTÉ POUR LES DOUZE MOIS À VENIR

Stratégie

FDL entend poursuivre son activité de société foncière tenant à l'acquisition, à la détention d'immeubles résidentiels et à la gestion locative de son patrimoine immobilier, dans la continuité de la stratégie actuellement suivie.

FDL souhaite développer son patrimoine en exploitation par l'acquisition d'ensembles immobiliers, en particulier par voie d'apport en nature. Un projet d'apport de 10 ensembles immobiliers, plus amplement décrit ci-après, est notamment envisagé.

FDL entend maintenir l'admission de ses actions aux négociations d'Euronext Paris et conserver le bénéfice du régime fiscal des Société d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC).

Emploi - Composition des organes sociaux et de direction après l'Offre

L'Offre n'entraînera pas de changement au sein de la direction en place et n'aura aucun impact en matière d'emploi. Toutefois, dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société convoquée pour le 10 novembre 2009 approuverait le projet de transformation de FDL en société anonyme, la gouvernance de la Société serait adaptée.

Statut juridique de la Société

Il n'est pas envisagé de modifier les statuts de la Société à la suite de l'Offre. Toutefois, dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société convoquée le 10 novembre 2009 approuverait le projet de transformation de FDL en société anonyme, les statuts de la Société seraient modifiés afin de tenir compte de la nouvelle organisation sociale de FDL.

Intention concernant la cotation des actions de la Société à l'issue de l'Offre

L'Offre n'aura pas pour conséquence le retrait des actions de FDL d'Euronext Paris.

Distribution de dividendes

L'Offre ne modifiera pas la politique de distribution de dividendes de la Société. De par son statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC), FDL restera soumise à la même obligation qu'elle a actuellement en matière de distribution de dividendes.

3. ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR L'APPRÉCIATION DE L'OFFRE OU SON ISSUE

Engagement de non apport de titres

Foncière des Régions, Groupe Covea, ACM Vie, Predica, Generali Vie, Cardif Assurance Vie et le Groupe Banques Populaires, principaux actionnaires de la Société représentant globalement 97,2% du capital de FDL, se sont individuellement engagés à ne pas apporter à l'Offre les actions FDL qu'ils détiennent.

Projet de transformation de FDL en société anonyme

La Société, actuellement organisée sous forme de commandite par actions, envisage de se transformer en société anonyme en vue notamment de faciliter la poursuite de son développement en attirant de nouveaux actionnaires à son capital et de favoriser ainsi des opérations de croissance à court ou moyen terme. Ce projet a été approuvé par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 22 juillet 2009. Le Gérant de FDL a convoqué l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de FDL le 10 novembre 2009, à l'effet de délibérer sur le projet de transformation.

La transformation n'entraînerait pas de variation de la participation des principaux actionnaires au capital de FDL.

La gouvernance de FDL serait en revanche adaptée en conséquence et comprendrait un conseil d'administration composé d'un maximum de dix-huit membres et un Directeur Général. La composition du futur conseil d'administration reflèterait la composition de l'actuel Conseil de Surveillance et, sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires convoquée le 10 novembre 2009, comprendrait les 13 membres actuels du Conseil de Surveillance et serait ainsi composé de Bertrand de Feydeau, 3 représentants de Foncière des Régions, 2 représentants de Predica, 1 représentant du Groupe Covéa, 1 représentant de Cardif Assurance Vie, 1 représentant du Groupe Generali, 1 représentant de ACM Vie, M. Pariat (indépendant), M. Dap et M. Semin.

Monsieur Thierry Beaudemoulin, actuellement Président de FDL Gestion - gérant de la Société, serait appelé à devenir Directeur Général de FDL après sa transformation, et Monsieur Bertrand de Feydeau, actuellement Président du Conseil de Surveillance de la Société, serait appelé à devenir Président du conseil d'administration de FDL, après sa transformation.

Projet d'apports d'actifs immobiliers au profit de la Société

Les sociétés MMA Vie et Cardif Assurance Vie ont chacune signé à ce jour avec FDL une lettre d'intention prévoyant l'apport à FDL, par voie d'apport en nature, de la pleine et entière propriété d'un portefeuille de biens immobiliers à usage principal de logements qu'elles détiennent respectivement. Ces opérations permettraient à FDL de développer son patrimoine en exploitation.

Aux termes de ces lettres d'intention, FDL recevrait (i) 8 immeubles situés principalement à Paris et en proche banlieue parisienne apportés par MMA Vie et Immobilière des MMA et (ii) 2 immeubles situés à Lyon apportés par Cardif Assurance Vie.

La valeur globale convenue des immeubles apportés est de l'ordre de 100 millions d'euros. Ces apports seraient rémunérés par l'émission d'actions FDL nouvelles (coupon non attaché) au profit des apporteurs, qui seraient émises au même prix que celui retenu dans le cadre de l'Offre.

Par ailleurs, des discussions sont avancées avec un troisième investisseur, en vue de l'apport de 2 ensembles immobiliers supplémentaires d'une valeur d'environ 25 millions d'euros.

Les termes et conditions des apports visés ci-dessus seront définitivement arrêtés par les traités d'apport devant être signés entre chaque apporteur et FDL. Les opérations d'apports deviendront définitives à l'issue de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de FDL qui approuvera les apports, réalisera les augmentations de capital consécutives à ces apports et constatera leur réalisation.

4. ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DU PRIX OFFERT

Le prix proposé par la Société dans le cadre de l'Offre est de 18 euros par action FDL, et se compare comme suit aux différents critères de valorisation retenus :

Méthode	Prix moyen (€/action)	Prime/(décote) extériorisée par le prix offert (18€)
Cours de bourse (au 29 septembre 2009)		
Spot	12,9	40,1%
1 mois	12,7	42,2%
6 mois	9,7	85,3%
12 mois	7,2	151,3%
+ haut 1 an	13,2	36,6%
+ bas 1 an	5,5	227,3%
Actif Net Réévalué blocs hors droits au 30/06/09	19,2	(6,0%)
Actualisation des flux de trésorerie («DCF»)	16,9	6,5%
Prime / décote observées dans le cadre des transactions comparables récentes	14,0	28,2%
Multiples boursiers	13,9	29,9%

5. CONCLUSION DE L'EXPERT INDÉPENDANT

Conformément aux dispositions des articles 261-1 I et suivants du Règlement général de l'AMF, le cabinet Ledouble SA, représenté par Monsieur Olivier Cretté, désigné en qualité d'expert indépendant par la Société le 1er septembre 2009, a confirmé le caractère équitable du prix par action de 18 euros offert aux actionnaires minoritaires dans le cadre de l'Offre. Son rapport établi le 22 septembre 2009 figure intégralement dans le projet de note d'information mis en ligne à l'occasion du présent dépôt d'Offre.

6. AVIS MOTIVÉ DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ

Le Conseil de Surveillance de la Société qui s'est réuni le 28 septembre 2009 afin d'examiner le projet d'Offre, a confirmé à l'unanimité, que le projet d'Offre est conforme aux intérêts de la Société, de ses salariés et de ses actionnaires et que le prix proposé de 18 euros par action FDL est équitable. Le Conseil a par ailleurs pris acte de l'engagement des principaux actionnaires de la Société, représentant globalement 97,2% du capital de FDL, de ne pas apporter leurs titres à l'Offre. Certaines personnes physiques, membres du Conseil, ont fait part de leur intention d'apporter leurs titres à l'Offre sous réserve des actions qu'elles sont tenues de conserver en leur qualité de membre du Conseil de Surveillance.

7. CONTACTS

Contact investisseurs :
Marjolaine Alquier, Secrétaire Général
marjolaine.alquier@fdr.fr
Tél. : 01 58 97 51 60

Contact presse :
Philippe Boyer
philippe.boyer@fdr.fr
Tél. : 01 58 97 52 23

Ce communiqué a été préparé à des fins d'information uniquement. Il ne constitue pas une offre au public et n'est pas destiné à être diffusé dans les pays autres que la France. La diffusion de ce communiqué, l'Offre et son acceptation peuvent faire l'objet d'une règlementation spécifique ou de restrictions dans certains pays. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation depuis un pays ou l'Offre ferait l'objet de telles restrictions. En conséquence, les personnes en possession du présent communiqué sont tenues de se renseigner sur les restrictions locales éventuellement applicables et de s'y conformer. La Société décline toute responsabilité quant à une éventuelle violation de ces restrictions par qui que se soit.

ACTUS FINANCE