



Société au capital de 662 631 920 €
Siège social : 30, avenue Kléber, 75 116 Paris
552 043 481 RCS Paris

**Rapport financier semestriel
2010**

Table des matières

1. Rapport de gestion de l'activité du premier semestre 2010	3
1.1 Principaux chiffres clefs immobiliers et financiers	4
1.2 Evènements importants survenus au cours du semestre	6
1.3 Perspectives	7
1.4 Principales transactions entre les parties liées	7
1.5 Gestion des risques	8
2. Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2010	9
2.1 Evènements significatifs du semestre	15
2.2 Principes et méthodes comptables	16
2.3 Notes relatives au bilan consolidé	24
2.4 Notes sur le compte de résultat	32
2.5 Autres éléments d'information	36
2.6 Segments opérationnels	39
2.7 Périmètre de consolidation	43
3. Rapports des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle	44
3.1 Conclusion sur les comptes	46
3.2 Vérification spécifique	46
4. Attestation du responsable du document	48
4.1 Responsable de l'information	48
4.2 Attestation du Responsable	48

1. Rapport de gestion de l'activité du premier semestre 2010

Au premier semestre 2010, Foncière Développement Logements (FDL) affiche un résultat net récurrent consolidé de 54,9M€ (0,85€ par action), soit une augmentation de + 34% par rapport au premier semestre 2009.

FDL 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 patrimoine de la Société au 30 juin 2010 est constitué d'actifs résidentiels évalués à 3,4 milliards d'euros répartis entre la France (29%) et l'Allemagne (71%).

1.1 Principaux chiffres clefs immobiliers et financiers

1.1.1 Principaux indicateurs

En millions d'euros (Part du Groupe)	S1 2009	S1 2010	Variation (en%)
Chiffre d'affaires ¹ en M€	106,2	107,5	+ 1%
Cash Flow Récurrent en M€	32,2	33,9	+ 5%
Cash Flow Récurrent (en € par action)	0,54€	0,52 €	- 4%
Résultat Net Récurrent ² consolidé en M€	40,9	54,9	+ 34%
Résultat Net Récurrent consolidé (en € par action)	0,68€	0,8 €	+ 25%

Ratios financiers	30/06/2009	31/12/2009	30/06/2010
Ratio de dette rapporté à la valeur de marché des actifs (LTV)	58,5%	55,9%	54,9%
Ratio de couverture des intérêts : ICR Cash	1,78	1,71	1,85
Ratio de couverture des intérêts : ICR Cash ³	1,84	1,81	2,00

Foncière Développement Logements a généré 107,5 millions d'euros de chiffre d'affaires (Part du Groupe) au cours du premier semestre 2010. Le chiffre d'affaire est en progression de + 1% par rapport à celui du 30 juin 2009, les loyers progressant pour leur part de + 1,4% à périmètre constant sur un an.

1.1.2 Forte progression du résultat net récurrent consolidé : + 34% par rapport au 30 juin 2009

Cette progression résulte de :

- la progression du chiffre d'affaires
- la poursuite de la diminution des frais financiers
- l'accélération des ventes, notamment en France, sur le 1^{er} semestre.

Par action, le Résultat Net Récurrent est en progression de + 25% comparé à celui du 30 juin 2009 compte tenu notamment des marges réalisées sur les ventes au détail, celles-ci ayant représenté 69% des ventes consolidées de FDL au premier semestre 2010.

¹ Loyers, prestations de services et autres produits d'exploitation, hors cessions d'immeubles en stock en Allemagne (1,6M€)

² Résultat net récurrent : Cash Flow Courant y compris marges sur ventes après impôts

³ Y compris marges sur ventes

1.1.3 Des loyers en progression de + 1,4% sur un an à périmètre constant

Le montant des recettes locatives du premier semestre s'élève à 105,5M€, il était au premier semestre 2009 de 105.7M€, soit une quasi stabilité sur un an qui tient compte :

- des cessions pratiquées sur la période et l'exercice 2009,
- de l'impact des opérations de développement au sein de FDL France en 2009 (2,2M€),
- de la diminution de la vacance,
- de l'augmentation des loyers.

Les recettes locatives progressent de + 1,4% sur un an à périmètre constant.

Les loyers annualisés générés par Foncière Développement Logements s'élèvent à 212 millions d'euros contre 213 au 30/06/2009.

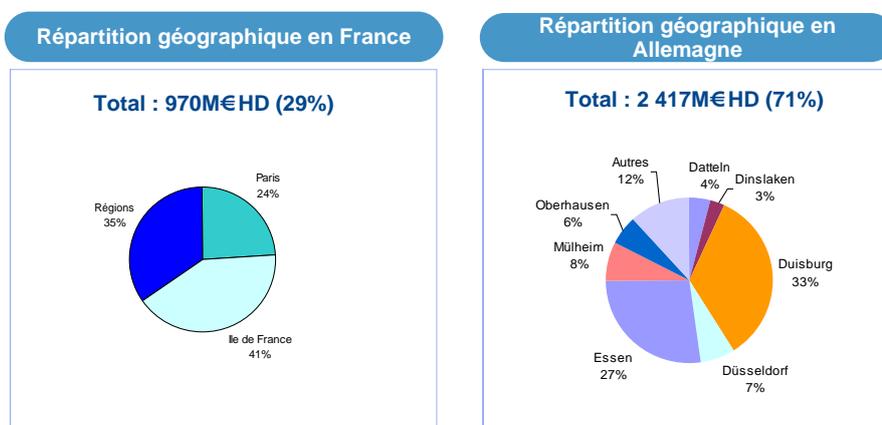
Loyers annualisés (M€)	30/06/2009	30/06/2010
Consolidé	213	212

1.1.4 Valorisation du patrimoine : 3,4Md€

➤ Progression des valeurs d'expertises globales sur six mois : + 1,5%

Au 30 juin 2010, 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 en progression de + 1,5% sur le semestre et affiche ainsi, une bonne tenue, tant en France (+ 2,0%) que en Allemagne (+ 1,3%).

Le patrimoine de FDL est réparti entre l'Allemagne (71%) et la France (29%)



1.1.5 Endettement de la société

➤ Diminution de la dette et du ratio de dette nette sur la valeur des actifs⁴

La dette au 30 juin 2010 est en diminution de 2% par rapport au 31 décembre 2009 et s'établit à 1955 millions d'euros, grâce aux cessions d'actifs et aux rachats d'obligations. L'ICR consolidé⁵, en forte progression, s'établit à 1,85 contre 1,71 au 31 décembre 2009.

⁴ Retraité des actifs sous promesse au 30/06/2010 et des créances sur cessions

⁵ L'ICR ou Interest Cover Ratio est l'indice de couverture des frais financiers. Il est égal au résultat d'exploitation divisé par les frais financiers.

Au 19 juillet 2010, FDL a acquis 65,7M€ d'obligations du véhicule de titrisation Immeo Residential n°2 avec une décote moyenne d'environ 25%. Cette acquisition améliore la structure financière consolidée de la société.

Le ratio de dette nette sur valeur bloc des actifs est en diminution : il passe de 55,9% au 31 décembre 2009 à 54,9% au 30 juin 2010.

1.1.6 ANR

L'ANR triple net, hors instruments financiers de couverture, s'établit à 20,6€/action, stable par rapport au 31/12/2009. Après valorisation des instruments financiers de couverture, l'ANR triple net s'établit à 1 197M€, soit 18,5€ par action.

Méthode de calcul :

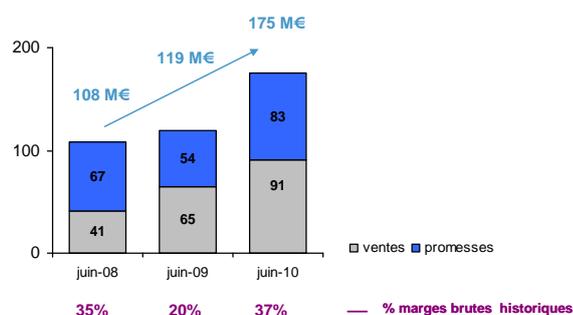
Le patrimoine immobilier de Foncière Développement Logements a été intégralement évalué au 30 juin 2010 par des experts indépendants, signataires de la Charte de l'Expertise. La valeur retenue pour le calcul de l'ANR triple net est la valeur institutionnelle des actifs, correspondant à la valeur « bloc » 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 59,2M€ au 30 juin 2010.

1.2 Evènements importants survenus au cours du semestre

1.2.1 Des ventes en forte progression sur un an

Ventes et Accords : France et Allemagne



Le montant des cessions du semestre s'élève à 91 millions d'euros. Après intégration des promesses de vente⁶, ce montant atteint 175 millions d'euros et affiche une progression de + 40% par rapport au premier semestre 2009.

Les ventes sont réalisées à des marges de + 10% par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2009.

Ces résultats témoignent d'une part de la bonne liquidité des actifs détenus par Foncière Développement Logements et d'autre part de l'amélioration des marchés immobiliers résidentiels français et allemands. Ces derniers bénéficient en effet d'un regain d'intérêt des investisseurs tant particuliers qu'institutionnels pour cette classe d'actifs affichant une bonne résistance des valeurs et génératrice de cash flow sécurisés.

⁶ Les promesses de vente tiennent compte pour l'Allemagne de la totalité de la promesse Allbau

Ventes et accords au 30 juin 2010

En millions d'euros	Cessions	Accords	Total
France	68,5	25,6	94,1
Allemagne	22,8	57,9	80,7
TOTAL	91,3	83,5	174,8
Marge par rapport aux valeurs d'expertises à fin 2009	+ 10%		

1.2.2 Rachat d'obligations titrisées

Dans le cadre du traitement de sa dette, FDL a notamment procédé depuis décembre 2009 à des rachats d'obligations de sa dette titrisée, adossée à une partie du portefeuille allemand.

En millions d'euros	Décembre 2009	Janvier – juin 2010	Du 01/07 au 19/07 2010	Total
Montant des rachats d'obligations	4,7	54,8	6,2	65,7

Détail au 19 juillet 2010 des obligations rachetées par FDL et de la part de détention dans chaque tranche :

Montants Rachetés par FDL	(en M€)	(en %)
Tranche A	24.6	2.8%
Tranche B	7.0	5.2%
Tranche C	0.0	0.0%
Tranche D	34.1	24.8%
total	65.7	5.2%

1.2.3 Mise en place d'un financement sur une opération de développement

Un nouveau financement a été signé le 12 mai 2010 pour un montant de 70M€ sur une durée de 7 ans. Ce nouveau financement pouvant être tiré en partie ou totalement jusqu'au 31 mars 2011.

Un premier tirage de 10M€ a été effectué le 5 juillet.

1.3 Perspectives

FDL entend poursuivre au second semestre 2010 les actions entreprises afin de renforcer sa structure financière tant par la réalisation de nouvelles opérations d'apports d'actifs que par la diminution de son endettement, notamment en Allemagne.

La réalisation de ces actions devrait permettre de faire progresser à nouveau le résultat net récurrent au cours de l'année 2010.

1.4 Principales transactions entre les parties liées

Les principales transactions entre les parties liées ayant eu cours au premier semestre 2010 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 2010

**Comptes consolidés
30 juin 2010**

**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 en France et en Allemagne.

Enregistrée en France, Foncière Développement Logements est une Société anonyme, à Conseil d'Administration, depuis l'AG du 10 novembre 2009. A compter de cette date, sa méthode de consolidation au sein de Foncière Des Régions (FDR) est la mise en équivalence.

BILAN CONSOLIDE AU 30 JUIN 2010 (En milliers d'euros)

(en KE)	NOTE	Net au 30/06/2010	Net au 31/12/2009	Net au 31/12/2008		NOTE	Net au 30/06/2010	Net au 31/12/2009	Net au 31/12/2008
ACTIFS NON-COURANTS					CAPITAUX PROPRES				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					CAPITAL		662 632	662 632	600 719
Goodwill	2.3.1			0	PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT		454 224	499 923	496 778
Autres immobilisations incorporelles	2.3.1	1 301	1 265	179	ACTIONS PROPRES		-26 035	-26 049	-1 175
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					RESERVES CONSOLIDEES		18 134	69 970	276 022
Terrains	2.3.1	2 346	2 346	2 346	RESULTATS		29 428	-35 982	-191 172
Constructions	2.3.1	6 293	6 425	7 332	TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	2.3.4	1 138 383	1 170 494	1 181 172
Autres	2.3.1	3 199	2 416	2 331	INTERETS MINORITAIRES		5 978	6 254	27 575
Immobilisations en Cours	2.3.1	0	166	13 930	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		1 144 361	1 176 748	1 208 747
IMMEUBLES DE PLACEMENT					PASSIFS NON-COURANTS				
Terrains et constructions	2.3.1	3 198 603	3 264 599	3 319 117	EMPRUNTS PORTANT INTERETS	2.3.6	1 906 116	1 958 134	2 057 784
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					INSTRUMENTS FINANCIERS	2.3.7	147 947	94 671	55 836
Autres actifs disponibles à la vente	2.3.1	64	58	0	PROVISIONS LONG TERME		374	374	374
Prêts	2.3.1	296	278	328	PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	2.3.2	177 561	172 893	164 089
Autres actifs financiers	2.3.7	71	147	201	ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES		34 256	34 413	34 168
Instruments financiers					AUTRES DETTES A LT				0
Créances de crédit-bail					TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (II)		2 266 254	2 260 485	2 312 251
Participations dans les entreprises associées					PASSIFS COURANTS				
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	2.3.2	32 825	25 652	23 046	FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	2.3.5	16 224	29 060	19 292
TOTAL ACTIFS NON-COURANTS (I)		3 244 998	3 303 352	3 368 810	EMPRUNTS A COURT TERME PORTANT INTERETS	2.3.6	49 351	39 396	29 872
ACTIFS COURANTS					DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	2.3.5	5 494	5 487	6 072
PRETS A CT et CREANCES CREDIT BAIL CT		0	0	0	AVANCES & ACOMPTES RECUS S/CDES EN COURS	2.3.5	133 412	96 401	97 661
STOCKS ET EN COURS	2.3.3	8 906	9 483	9 927	PROVISIONS COURT TERME	2.3.5	7 496	7 324	7 272
CREANCES CLIENTS	2.3.3	133 959	99 386	101 036	IMPOT COURANT	2.3.5	4 871	5 806	5 018
AUTRES CREANCES	2.3.3	113 029	117 165	22 267	AUTRES DETTES	2.3.5	112 472	113 478	5 641
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	2.3.3	2 099	378	427	COMPTES DE REGULARISATION	2.3.5	309	323	449
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	2.3.3	60 334	60 133	41 812	TOTAL PASSIFS COURANTS (III)		329 629	297 275	171 277
TOTAL ACTIFS COURANTS (II)		318 327	286 545	175 469	TOTAL PASSIFS (I + II + III)		3 740 244	3 734 508	3 692 275
ACTIFS NON-COURANTS DISPONIBLES A LA VENTE (III)	2.3.1	176 919	144 611	147 996					
TOTAL ACTIFS (I + II + III)		3 740 244	3 734 508	3 692 275					

ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL - PARTIE 1 AU 30 JUIN 2010
En K€

(en K€)	NOTE	Exercice 1er semestre 2010	Exercice 1er semestre 2009	Exercice 1er semestre 2008
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES				
Recettes locatives	2.4.1	105 462	105 707	106 357
Recettes des parcs de stationnement				
Cessions d'immeubles en stocks	2.4.1	1 631	1 232	0
Prestations	2.4.1	1 051	705	842
Montant net du chiffre d'affaires		108 144	107 644	107 199
Autres produits d'exploitation		1 022	705	773
Total produits opérationnels courants		109 166	108 349	107 972
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES				
Coûts des cessions de stocks		1 203	1 151	
Autres achats et charges externes	2.4.1.2	18 702	16 829	21 255
Impôts, taxes et versements assimilés	2.4.1.2	2 042	1 948	2 156
Charges de personnel	2.4.1.3	13 962	13 438	11 305
Dotations aux amortissements et aux provisions		467	411	360
Charges nettes des provisions sur actif circulant		-460	-155	256
Charges nettes des provisions pour risques et charges		15	157	9
Autres charges d'exploitation		223	246	764
Total charges opérationnelles courantes		36 154	34 025	36 105
1. RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT		73 012	74 324	71 867
Cessions nets d'actifs non-courants	2.4.2	5 566	2 107	5 515
Variation de juste valeur d'actifs de placement		33 886	-32 358	-90 499
Autres produits et charges non récurrents	2.4.3	-1 637	1 277	9 821
Total autres produits et charges opérationnels		37 815	-28 974	-75 163
2. RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		110 827	45 350	-3 296
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie		11 655	647	2 324
Produits des opérations de location financement (CB)				
Produits financiers d'actualisation				
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers			0	43 726
Total produits financiers		11 655	647	46 050
Charges d'intérêt sur opérations de financement	2.4.4	39 319	42 598	47 986
Charges des opérations de location financement (CB)				
Charges financières d'actualisation	2.4.4	1 196	1 558	1 466
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	2.4.4	54 735	30 919	0
Charges nettes financières des provisions	2.4.4		0	0
Total charges financières		95 250	75 075	49 452
3. RESULTAT FINANCIER		-83 595	-74 428	-3 402
Q.P. dans les résultats des entreprises associées				
4. RESULTAT AVANT IMPOTS		27 232	-29 078	-6 698
Impôts sur les résultats	2.4.5	458	607	1 410
Impôts différés		-2 505	115	-8 052
5. RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES		29 279	-29 800	-56
Perte de la période sur activités abandonnées		0	0	0
6. RESULTAT NET DE LA PERIODE		29 279	-29 800	-56
RESULTAT DE LA PERIODE ATTRIBUABLE				
A la Part Groupe		29 428	-29 416	279
Aux Intérêts Minoritaires		-149	-384	-335
RESULTAT DE LA PERIODE		29 279	-29 800	-56
RESULTAT GROUPE NET PAR ACTION		0.444	-0.491	0.005
RESULTAT GROUPE NET DILUE PAR ACTION		0.454	-0.491	0.005

ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL - PARTIE 2 AU 30 JUIN 2010

En K€

	Exercice 1er semestre 2010	Exercice 1er semestre 2009	Exercice 1er semestre 2008
RESULTAT DE LA PERIODE	29 279	-29 800	-56
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	29 279	-29 800	-56
RESULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE :			
Aux propriétaires de la société mère	29 428	-29 416	279
Aux intérêts minoritaires	-149	-384	-335
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE	29 279	-29 800	-56

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2007	600 719	556 843	0	277 002		1 434 564	29 419	1 463 983
Distribution de dividendes		-60 065		-981		-61 046		-61 046
Augmentation de capital						0		0
Réduction de Capital						0		0
Résultat Global Total de la période				-191 172		-191 172	-1 845	-193 017
Titres d'autocontrôle			-1 175			-1 175		-1 175
Autres				1		1	1	2
Au 31 décembre 2008	600 719	496 778	-1 175	84 850	0	1 181 172	27 575	1 208 747
Distribution de dividendes		-45 631		-17 837		-63 468	-464	-63 932
Augmentation de capital	62 529	48 710				111 239		111 239
Frais sur opérations en capital						0		0
Résultat Global Total de la période				-35 982		-35 982	-495	-36 477
Titres d'autocontrôle			-24 874			-24 874		-24 874
Annulation d'actions propres	-616	66				-550		-550
Variation pourcentage détention Gewo						0	-20 362	-20 362
Autres				2 957		2 957		2 957
Au 31 décembre 2009	662 632	499 923	-26 049	33 988	0	1 170 494	6 254	1 176 748
Distribution de dividendes		-45 699		-15 854		-61 553	-148	-61 701
Augmentation de capital						0		0
Frais sur opérations en capital						0		0
Résultat Global Total de la période				29 428		29 428	-149	29 279
Titres d'autocontrôle			14			14		14
Annulation d'actions propres						0		0
Variation pourcentage détention Gewo						0		0
Autres						0	21	21
Au 30 juin 2010	662 632	454 224	-26 035	47 562	0	1 138 383	5 978	1 144 361

FDL a distribué 61,6M€ de dividendes au cours du 1^{er} semestre 2010.
Le dividende par action, versé par FDL, s'est élevé à 1,05 euros.

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE NETTE (en K€)

	30.06.10	30.06.09	31.12.09
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	29 279	-29 800	-36 477
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celle lié à l'actif circulant)	440	497	1 691
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	20 849	63 277	90 735
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
Autre produits et charges calculés	1 196	1 558	3 145
Plus et moins-value de cession	-5 564	-2 107	-8 246
Profits et pertes de dilution			
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence			
Dividendes (titres non consolidés)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	46 200	33 425	50 848
Coût de l'endettement financier net	27 664	41 951	82 503
Charge d'impôt (y compris impôt différés)	-2 047	722	7 965
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	71 817	76 098	141 316
Impôt versé	-2 812	-967	-2 050
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	-9 831	11 418	13 836
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	59 174	86 549	153 102
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-16 636	-22 651	-159 281
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	91 674	47 117	195 645
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
Incidence des variations de périmètre		6	-17 405
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)			
Variation des prêts et avances consentis	-24	-5	-8
Subventions d'investissements reçues			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	75 014	24 467	18 951
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			
Rachats et reventes d'actions propres	35	-8	85 815
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-61 553	-63 467	-63 468
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-148	-465	-464
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	32 305	10 000	62 642
Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	-87 106	-34 616	-166 032
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	-27 805	-42 548	-82 859
Autres flux sur opérations de financement			
Impact de la variation des taux de change			
FLUX NET DE TRESORERIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	-144 272	-131 104	-164 366
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE	-10 084	-20 088	7 687
Trésorerie d'ouverture	40 536	32 849	32 849
Trésorerie de clôture (1)	30 452	12 761	40 536
Variation de trésorerie	-10 084	-20 088	7 687

(1) : La trésorerie de clôture au 30 juin 2010 s'élève à 30 452 K€ correspondant aux postes Trésorerie et équivalents de trésorerie pour 60 334 K€ sous déduction des comptes bancaires créditeurs d'un montant de 29 882 K€ inclus dans le poste "Emprunts à court terme portant intérêts"

2.1 Evènements significatifs du semestre

2.1.1 Rachat d'obligations émises dans le cadre de la titrisation de la dette Lyndon (Allemagne)

L'outil de titrisation de la dette Lyndon est une société de droit irlandais, Immeo Residential Finance N°2, entrée pour la première fois dans le périmètre de consolidation de FDL au 30/06/2009. Cette société porte un emprunt obligataire souscrit par des investisseurs.

Au cours du premier semestre 2010, FDL a poursuivi le rachat d'obligations pour un montant nominal de 51 702 K€, au prix de 40 196 K€. Dans les comptes consolidés, au 30/06/2010, le produit résultant de ces transactions soit 11 506 K€, est enregistré en produits financiers.

2.1.2 Rachats et renégociations d'instruments financiers à terme (IFT)

Le 5 mars 2010, trois Swaps ont été annulés pour un notionnel total de 50 M€ générant le paiement d'une soulte de 243 K€.

Le 15 mars 2010, le tunnel de taux, souscrit par FDL et couvrant l'emprunt de FDL Régions, a été ramené de 50 M€ à 37,5 M€, de plus la date d'échéance a été repoussée du 20/06/2012 au 31/12/2015.

La transformation de ce tunnel a généré le paiement d'une soulte supplémentaire de 1 140 K€. L'impact de l'ensemble de ces restructurations a été imputé sur le stock des IFT passif, générant une diminution de 1 383 K€ au 30 juin 2010.

2.1.3 Financement

Un nouveau financement a été signé le 12 mai 2010 pour un montant de 70 M€ sur une durée de 7 ans. Ce nouveau financement pouvant être tiré en partie ou totalement jusqu'au 31 mars 2011, aucun tirage n'a été effectué au 30 juin 2010.

Des frais de mise en place pour 1,6 M€ ont été réglés et enregistrés à l'actif du bilan dans le poste « charges constatées d'avance ».

2.1.4 Evènements postérieurs à la clôture

2.1.4.1 Financement

Un premier tirage de 10 M€ a été effectué le 5 juillet sur le nouveau financement évoqué ci-dessus. Son objet est de financer le rachat d'obligations supplémentaires.

2.1.4.2 Contrôles fiscaux des structures allemandes

Un contrôle fiscal concernant l'ensemble des filiales allemandes, et portant sur les exercices 2005, 2006 et 2007 débutera début juillet 2010.

Aucun autre évènement post-clôture n'est à signaler au 30 juin 2010.

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 le Conseil d'Administration en date du 19 juillet 2010.

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 2009.

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2010 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 en Avril 2009 par l'IASB , sans impact sur les comptes
- IFRS 3 révisée sur les regroupements d'entreprises suite au projet « Business Combination phase II » , sans impact sur les comptes
- IAS 27 révisée sur la consolidation des filiales suite au projet « Business Combination phase II » , sans impact sur les comptes
- Amendement IAS 39, « éléments éligibles à la couverture », sans impact sur les comptes
- Amendement IFRS 2 relatifs aux transactions cash-setteled intra-groupe, sans impact sur les comptes
- Amendement IFRS 5 sur les cessions partielles de titres, sans impact sur les comptes
- IFRIC 12, « Concessions de services publics », sans impact sur les comptes
- IFRIC 15 « Accords de construction immobilières », sans impact sur les comptes
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger », sans impact sur les comptes
- IFRIC 17 « Distribution en nature aux actionnaires », sans impact sur les comptes
- IFRIC 18, « Transferts d'actifs de la part de clients », sans impact sur les comptes

Foncière Développement Logements n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'au titre des exercices ouverts postérieurement au 1^{er} janvier 2010. Il s'agit des normes et interprétations :

- L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié en mai 2010 par l'IASB (non encore adoptée par l'Union européenne)
- Amendement IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis, obligatoire à partir du 1er février 2010
- IAS 24 révisée, relative aux informations à fournir au titre des transactions avec parties liées, obligatoire à partir du 1er janvier 2011
- IFRS 9, « instruments financiers », obligatoire à partir du 1er janvier 2013
- Amendements IFRIC 14, « paiements d'avance dans le cadre d'une exigence de financement minimal », obligatoire à partir du 1er janvier 2011
- IFRIC 19, « extinction de dettes financières avec des instruments de capitaux propres », obligatoire à partir du 1er juillet 2010.

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 et le principal décideur opérationnel est le Directeur Général de FDL.

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 fondées 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 2010 par des experts immobiliers signataires de la charte de l'expertise.

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

L'évaluation des immeubles situés en Allemagne a été menée par BNP Paribas Real Estate.

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, considérée comme juste valeur.

La juste valeur a été définie comme étant celle de l'expertise immobilière reposant sur des principes et une méthodologie définis par les normes suivantes :

« La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ».

Les normes applicables en France (Charte de l'Expertise) ajoutent que la valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise.

Les méthodes d'évaluation qui ont été utilisées sont les suivantes :

- La méthode dite par comparaison : elle se réfère aux prix pratiqués dans le secteur géographique considéré pour des locaux similaires ou comparables. La comparaison s'effectue par l'utilisation d'une unité de mesure pertinente pour le bien considéré (surface, nombre de locaux).
- La méthode dite par capitalisation du revenu : elle consiste à appliquer au revenu, préalablement apprécié, un taux de capitalisation raisonné conduisant à une valeur hors droits et frais. L'utilisation du taux de rendement aboutit en revanche à une valeur « acte en mains » intégrant les droits et frais de la mutation; en vue de l'obtention d'une valeur hors droits, les experts déduisent un montant forfaitisé de droits s'élevant à 6,2% en France et à 4,5% en Allemagne ; le revenu adopté pouvant être brut ou net

2.2.5.3 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.

Conformément à IAS 23 révisée, et à l'instar de l'exercice précédent, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base du taux moyen de la dette concernée.

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 d'administration 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.

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 essentiellement 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 Actions d'autocontrôle

Les actions de la société mère détenues par elle-même sont comptabilisées en réduction des capitaux propres.

2.2.5.8 Provisions

A- Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture.

Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le

changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat. A l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis.

Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée).

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, l'amortissement des écarts actuariels éventuels ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier.

Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque société, compte tenu des différentes activités du groupe.

L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein Sécurité Sociale.

B- Provisions pour autres avantages du personnel

Les engagements relatifs aux médailles du travail sont provisionnés au bilan. Cette provision est évaluée selon la méthode actuarielle prospective (méthode des crédits projetés).

Les provisions pour engagement de retraite et pour autres avantages du personnel sont évaluées annuellement par un actuaire externe. Elles concernent essentiellement l'activité Logements Allemagne.

2.2.5.9 Passifs financiers

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

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

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

2.2.5.10 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.

2.2.5.11 Impôts exigibles et impôts différés

A – Régime fiscal SIIC en France

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le taux de cet impôt est passé à 19% au 1^{er} janvier 2009. L'impôt de sortie (Exit tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles,
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles et de droits immobiliers sous certaines conditions,
- les dividendes des filiales SIIC et non SIIC sous certaines conditions.

Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 85 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles,
- 50% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales transparentes fiscalement (dite article 8 de la loi) dans un délai de 2 ans,
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant opté ou de filiales article 8.

B - Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du Groupe qui ne sont pas éligibles au régime SIIC (sociétés allemandes).

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

2.2.5.12 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les recettes locatives tirées de la location des actifs de placement.

En règle générale, le quittancement est 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).

2.2.5.13 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	§ 2.3.6.3
Covenants	§ 2.3.6.4

2.2.6 Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières du groupe l'exposent aux principaux 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 2010, 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 310 M€
- Si le taux de rendement augmente de 50 bps, la valeur bloc des actifs immobiliers baissera de 261 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 des 3 prochaines années (les échéances annuelles représentant chaque année moins de 2 % de la dette entre 2010 et 2012).

Un plan d'action a été mis en place afin d'anticiper la gestion de l'échéance 2013. Il consiste, à la date de clôture, en rachats d'obligations de la dette titrisée en Allemagne et en un plan de vente permettant des remboursements d'emprunts anticipés.

Risque de taux

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Foncière Développement Logements décrite dans la partie ci-dessous, 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 large et diversifié de locataires, le groupe Foncière Développement Logements n'est pas exposé à des risques significatifs dans ce domaine.

Par ailleurs, 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.-08	31-déc.-09	Acquisitions / Augmentations	Dotations	Cessions	Variation Juste valeur	Transferts	Variation de périmètre	31/03/2010	Amorts./ Provisions	30/06/2010 Valeurs nettes
Immobilisations incorporelles - Net	179	1 265									1 301
Valeurs Brutes	202 387	203 345	97				0	0	203 442		
Amortissements	-202 208	-202 080		-61	0			0		-202 141	
TOTAL Immobilisations corporelles	25 882	11 353									11 838
Terrains	2 346	2 346									2 346
Valeurs Brutes	2 346	2 346							2 346		
Amortissements											
Constructions	7332	6425									6293
Valeurs Brutes	8 076	8 076							8 076		
Amortissements	-744	-1 651		-132						-1 783	
Autres immobilisations corporelles	2331	2 416									3 199
Valeurs Brutes	9 255	9 781	1 057		0				10 838		
Amortissements	-6 924	-7 365		-274	0					-7 639	
Immobilisations en-cours	13 873	166									0
Valeurs Brutes	13 873	166	2 656				-2 822		0		
Amortissements											
Immeubles de placement	3 319 117	3 264 599									3 198 603
Immeubles en exploitation	3 319 117	3 264 599	12 161		0	31 487	-109 644	0	3 198 603		
Immeubles en développement											
Immeubles cessibles	147 996	144 611	88		-83 014	2 399	112 835		176 919		176 919
Total	3 493 174	3 421 828	16 059	-467	-83 014	33 886	369	0	3 600 224	-211 563	3 388 661

Les augmentations des immeubles de placement (12 161 K€) correspondent :

- pour 12 138 K€ aux travaux immobilisés au sein des sociétés allemandes,
- pour 23 K€ de travaux immobilisés sur les SCI d'attribution sur FDL.

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

Au 30 juin 2010, les immeubles ont fait l'objet d'expertises immobilières par des experts immobiliers indépendants. La variation de juste valeur sur la période est un produit de 33 886 K€, dont 31 487 K€ sur les immeubles de placement et 2 399 K€ sur les actifs destinés à la vente.

Pour répondre à l'IAS 40, les immobilisations en cours relatives à des travaux (hors immeubles d'exploitation) sont désormais reclassées en immeubles de placement.

Le montant des cessions de 20 801 K€ sur le périmètre allemand et 62 213 K€ sur le périmètre français correspond aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2009 des actifs cédés.

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 176 919 K€ au 30 juin 2010.

2.3.1.2 Autres immobilisations

Les autres immobilisations financières sont composées pour 296 K€ de fonds de roulement versés et de cautions versées (dont 271 K€ au sein de FDL) et pour 64 K€ de prêts accordés au personnel.

2.3.2 Impôts différés à la clôture

L'évolution des impôts différés est principalement due :

- à la diminution des déficits reportables
- à la variation de juste valeur des actifs immobiliers
- à la modification des taux d'imposition liée à une restructuration au sein du portefeuille Gewo ramenant le taux de 30.7 % à 15.825 %, exception faite de la filiale portant l'activité de promotion.

2.3.2.1 Impôts différés actifs (en K€)

(en K€)	BILAN ACTIF					IMPACT RESULTAT	
	I.D.A. au 31/12/2009	Augmentation	Diminution		I.D.A. au 30/06/2010	Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés
			Reprises	Différentiel taux			
IDA sur reports déficitaires	11 761	0	-1 120		10 641	1 120	
France	74		-74		0	74	
Allemagne	11 687		-1 046		10 641	1 046	
IDA sur immeuble de Placement							
Gewo Datteln		427			427		427
IDA sur IFT Allemagne	12 340	7 907			20 247		7 907
IDA sur Provision Retraite Allemagne	1 458		-13	-5	1 440	18	
IDA sur autres (Allemagne)	92	15	-11	-26	70	22	
TOTAL IDA	25 651	8 349	-1 144	-31	32 825	1 160	8 334

2.3.2.2 Impôts différés passifs (en K€)

	BILAN PASSIF					IMPACT RESULTAT	
	I.D.P. au 31/12/2009	Augmentation	Diminution		30/06/2010	Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés
			Exercice	Reprises			
IDP sur immeuble de Placement	162 524	6 581	-10	-3 665	165 430	2 916	10
Batisica	867		-10		857		10
Allemagne	161 657	6 581		-3 665	164 573	2 916	0
IDP sur provision 6b	9 022	1 932			10 947	1 925	
IDP sur Frais d'emprunts Allemagne	1 317		-159		1 158		159
IDP s/autres (Allemagne)	30			-3	26		3
Net	172 893	8 513	-169	-3 675 -3 644	177 561 144 736	4 841	172 2 505

2.3.3 Actifs courants

2.3.3.1 Stocks et en cours

En K€	30/06/2010			31/12/2009
	Montant brut	Provisions	Net	Net
Stocks et encours (Promotion Gewo Datteln)	10 989	-2 083	8 906	9 483

Les stocks de terrains enregistrés dans les activités de Gewo Datteln et de Lyndon s'élèvent à 10 989 K€ (montant brut) au 30/06/2010, suite à une augmentation de 800 K€ et, en sens inverse, à des diminutions pour 1 572 K€ dont 1 203 K€ de cessions et 369 K€ provenant de transferts de postes comptables. La provision pour dépréciation, dont le solde au 31/12/2009 était de 2 278 K€, a fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation de 195 K€, le solde s'établissant donc à 2 083 K€ au 30/06/2010. Le stock net de 8 906 K€ se rapporte respectivement à Gewo et Lyndon pour 8 741 K€ et 165 K€.

2.3.3.2 Clients

En K€	30/06/2010			31/12/2009
	Montant brut	Provisions	Net	Net
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	138 010	-4 051	133 959	99 386

Les créances clients nettes de provisions, pour un montant de 133 959 K€ sont principalement constituées d'appels de charges (dont 122 811 K€ dans les structures allemandes), la contrepartie au passif est en « avances et acomptes » pour 133 412 K€ dont 124 253 K€ au titre des structures allemandes.

Les provisions pour dépréciation de créances clients, sont passées de 4 316 K€ à 4 051 K€ au 30/06/2010 suite à des dotations pour 709 K€ et des reprises pour 974 K€.

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€	30/06/2010			31/12/2009
	Montant brut	Provisions	Net	Net
Autres créances :	113 029	0	113 029	117 165
Fournisseurs avances et acomptes			0	0
Créances sur personnel & organismes sociaux	162		162	70
Créances d'IS sur l'état	2 541		2 541	1 122
Autres créances sur l'Etat	352		352	162
Comptes courants actif	102		102	82
Créances sur cession immobilisations	4 369		4 369	7 465
Autres	105 503		105 503	108 264
Actionnaires capital non versé			0	0

Les créances sur cessions d'immobilisations, pour un solde de 4 369 K€ au 30/06/2010, proviennent uniquement des sociétés allemandes.

Les autres créances enregistrent un compte de trésorerie bloqué, pour un montant de 103 725 K€, au sein du véhicule de titrisation irlandais. Ce montant est une ligne de crédit tirée sur la Lloyds TSB Bank PLC (Liquidity Facility Provider) pour garantir les obligataires. Elle répond aux conditions du « Liquidity Agreement » et a sa contrepartie au passif, en « Autres dettes », pour le même montant.

2.3.3.4 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance, pour un montant de 2 099 K€, sont constituées pour 1 658 K€ de frais de mise en place du nouveau financement de 70 M€, signé le 12 mai 2010 et non tiré au 30 juin 2010.

2.3.3.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	30/06/2010		31/12/2009
	Montant brut IFRS	Valeur de Marché	Montant brut IFRS
Valeurs mobilières de placement (sicav)	405	405	389
Disponibilités	59 929	59 929	59 744
Intérêts courus non échus sur VMP			
TOTAL	60 334	60 334	60 133

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

2.3.4 Variations des capitaux propres

Les capitaux propres du groupe, résultats inclus, sont passés de 1 170,5 M€ au 31/12/2009 à 1 138,4 M€ au 30/06/2010. Les principales variations sont les suivantes :

- une distribution de dividendes de 61,6 M€,
- le résultat de la période qui est un bénéfice de 29,4 M€.

Le capital social de FDL est composé, au 30 juin 2010 de 66 263 192 actions sans modification par rapport au 31 décembre 2009.

Les actions 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 soumise aux obligations du régime fiscal des sociétés SIIC.

2.3.5 Etat des dettes au 30 juin 2010

(en K€)	31/12/2008	31/12/2009	Reclassement	Augmentations	Diminutions	30/06/2010
Emprunts obligataires		1 295 494			-19 664	1 275 830
Rachat d'obligations par FDL		-4 580		-51 702	396	-55 886
		1 290 914				1 219 944
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 085 447	690 287	0	84 007	-66 373	707 921
Total emprunts Ets crédit		1 981 201				1 927 865
Autres	5 732	7 242			-82	7 160
Total emprunts	2 091 179	1 988 443	0	32 305	-85 723	1 935 025
Banques créditrices	8 963	19 597		10 285		29 882
Intérêts courus non échus	3 870	3 514		3 373	-3 514	3 373
Valorisation des instruments financiers (net)	55 635	94 524		54 735	-1 383	147 876
Incorporation de frais	-16 605	-14 114			1 196	-12 918
Comptes courants créditeurs	249	90		15		105
TOTAL	2 143 291	2 092 054	0	100 713	-89 424	2 103 343

Les principales caractéristiques des dettes financières part du Groupe du Foncière Développement Logements au 30 juin 2010 sont les suivantes :

Taux moyen : le taux est en baisse (12 bps) soit 3,89 % au 1er semestre 2010 vs 4,01 % en 2009. Cette évolution s'explique par la baisse de l'Euribor 3 mois (en moyenne 0,68 % au 1er semestre 2010 vs 1,64 % en 2009) et des ajustements de couverture (annulation de 3 swaps et transformation d'un tunnel) réalisés au cours du 1er trimestre.

Maturité moyenne : 3,7 ans au 30 juin 2010 (vs 4,1 ans au 31 décembre 2009). Le raccourcissement naturel de la durée de vie moyenne de la dette est atténué par la mise en place de la dette Printemps (sur 7 ans).

Le cumul des emprunts obligataires et des emprunts bancaires représente un financement global de 1 991 M€. Cette dette est principalement à taux variable pour 1 897 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 30/06/10 Montant en M€	Clauses actionnariat	Garanties	Ratios
Titrisation Lyndon	Variable - Euribor 3 mois	01/12/2006	1 430	15/12/2013	1 276	Perte de contrôle par FDL	Hypothèques conventionnelles des actifs Immeo	LTV périmètre < 75% ICR > 1,10
Crédit adossé au portefeuille Kennedy	Variable - Euribor 3 mois	17/11/2005	207	17/11/2015	175	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs Kennedy	LTV périmètre < 75% ICR > 1,15
Crédit adossé aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF	Variable - Euribor 3 mois	30/11/2007	327	30/11/2013	298	Oui	PPD sur les actifs acquis Hypothèques formalisées ou non formalisées sur les actifs apportés en direct Nantissement sur les titres des SCI refinancés	LTV conso et périmètre <= 65% ICR conso >= 1,25 ICR conso France >= 1,25
Crédit adossé aux apports Sovaklé / Prédica	Variable - Euribor 3 mois	21/12/2005	300	31/03/2014	132	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs Sovaklé Nantissement des titres des SCI détenues par FDL Hypothèque conventionnelle sur les actifs Saint cloud et Vincennes	LTV conso et périmètre < 65% ICR conso > 1,25
Autres dettes					110			
Total					1 991			

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.

Dettes relative à la titrisation d'Immeo Wohnen : 4,36%

Dettes relative aux apports Sovaklé / Prédica : 3,88%

Dettes relative aux apports Cardif / FDL Régions / Generali / GMF : 5,40%

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

	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 30 juin 2010
Dettes Financières à CT/LT				
Emprunts à terme aux Ets de crédit	19 057	1 703 347	261 347	1 983 751
Emprunts à la clientèle				
Dettes représentées par des titres				
TOTAL	19 057	1 703 347	261 347	1 983 751

2.3.6 Caractéristiques des instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la société utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés: SWAPS, CAP, tunnels d'options (achats et ventes de CAP et ventes de FLOOR).

en K€	au 30 juin 2010
Montant stocké au bilan au titre des exercices précédents	94 524
Soultés réglées	-1 383
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	54 735
TOTAL	147 876

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

En K€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 30 juin 2010
Dettes Financières à LT				
SWAP de taux en EUROS	225 000	191 000	905 000	1 321 000
SWAP d'inflation en EUROS	-	-	-	-
SWAP d'index en EUROS	-	-	-	-
ACHAT de CAP en EUROS	- 20 000	770 000	97 500	847 500
VENTE de CAP en EUROS	200 000	-	-	200 000
ACHAT de FLOOR en EUROS	-	-	-	-
VENTE de FLOOR en EUROS	-	375 000	37 500	412 500
VENTE DE CALL SWAPTION	-	-	-	-
TOTAL	405 000	1 336 000	1 040 000	2 781 000

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 K€	Valeur nominale		Valeur de marché	
	Montant	% de structure	Montant	% de structure
Catégorie AA et supérieur	581 000	21%	530 079	20%
Catégorie A	2 200 000	79%	2 103 046	80%
Catégorie BBB	-	0%	-	0%
Société du groupe	-	0%	-	0%
Non coté	-	0%	-	0%
TOTAL	2 781 000	100%	2 633 125	100%

2.3.6.3 Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

Encours au 30 juin 2010

En K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts à terme aux établissements de crédit	93 939	1 841 086
Banques créditrices		29 882
Actifs financiers		-60 334
Passif financier net avant gestion	93 939	1 810 634
Couverture		
<i>Swaps</i>	1 321 000	-1 321 000
<i>Caps</i>	647 500	-647 500
Total couverture	1 968 500	-1 968 500
Passif financier net après gestion	2 062 439	-157 866

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture du Groupe.

Sur le premier semestre 2010, pour profiter au maximum des taux d'intérêts bas, Foncière Développement Logements a décidé d'annuler des swaps court terme à hauteur de 50 M€. De plus, Foncière Développement Logements a profité de la détente des taux longs pour abaisser les strikes d'un tunnel tout en rallongeant sa durée et en baissant son notionnel, ce qui a permis de profiter des taux bas à court terme et de se rapprocher de la stratégie cible de la société.

Les principales caractéristiques de ces modifications sont les suivantes :

- annulation de 3 swaps pour un total de 50 M€
- transformation de 50 M€ avec un cap de 5 % et un floor de 4.4015 % échéance mi 2012 en un tunnel de 37.5 M€ avec un cap de 4 % et un floor de 3.5 % échéance fin 2015

Les sensibilités présentées ci-dessous correspondent à la sensibilité du cash-flow récurrent à une variation des taux d'intérêts sur l'ensemble des emprunts à taux fixe et variable.

En base annuelle, l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 30 juin 2010 est de - 149 K€ sur le cash-flow récurrent consolidé du groupe de 2010.

En base annuelle, l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 30 juin 2010 est de + 152 K€ sur le cash-flow récurrent consolidé du groupe de 2010.

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, 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	30/06/2010	
	ICR Conso	LTV Conso
Crédit adossé aux apports Cardif / FDL Régions / Generali / GMF	125%	65%
Crédit adossé aux apports Sovakle / Prédica	125%	65%

L'ensemble de ces covenants financiers est respecté au 30 juin 2010.

Les ratios consolidés de Foncière Développement Logements s'établissent au 30/06/2010 à 54,9 % pour la LTV consolidée et à 200 % pour l'ICR consolidé (contre 58,5 % et 184 % respectivement au 30/06/2009).

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 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 31/12/2008	Valeur comptable décembre 2009	Valeur comptable juin 2010	Montants du bilan selon IAS 39		
					Coût amorti	Solde dont la JV est enregistrée en capitaux propres	Solde dont la JV est enregistrée en compte de résultat
Actifs							
Prêts	P&C	0	0	0			
Dérivés à la juste valeur clients et créances rattachées	AJVPR	201	147	71			71
Autres créances	P&C	101 036	99 386	133 959	133 959		
Autres actifs disponibles à la vente	P&C	22 267	117 165	113 029	113 029		
Trésorerie et équivalents	ADV	0	0	0			
	ADV	41 812	60 133	60 334	60 334		
		165 316	276 831	307 393	307 322	0	71
Passifs							
Emprunts obligataires	DACA		1 290 914	1 219 944	1 219 944		
Emprunts et dettes / Ets de crédit	DACA	2 085 447	690 287	707 921	707 921		
Dérivés à la juste valeur	PJVRP	55 836	94 671	147 947			147 947
Dépôts de garantie	DACA	6 072	5 487	5 494	5 494		
Dettes fournisseurs	DACA	19 292	29 060	16 224	16 224		
Autres dettes	DACA	5 641	113 478	112 472	112 472		
		2 172 288	932 983	990 058	842 111	0	147 947

2.4 Notes sur le compte de résultat

2.4.1 Résultat opérationnel

2.4.1.1 Chiffre d'affaires (en K€)

	30/06/2010	30/06/2009	Variations Juin 2010 / Juin 2009			
			Total	Dont variation de périmètre	Dont acquisition et VEFA	Dont autres variations
a) Chiffre d'affaires affecté						
Locations immobilières FDL France	13 153	11 471	1 682			1 682
Locations immobilières des SCI	7 704	8 997	-1 293	228	2 222	-1 293
Locations immobilières FDL Régions	2 197	2 678	-481			-481
Locations immobilières Lyndon	68 887	69 226	-339			-339
Locations immobilières Kennedy	9 638	9 511	127			127
Locations immobilières Gewo Datteln	3 595	3 546	49			49
Locations immobilières Batisica	288	278	10			10
S/total C.A affecté	105 462	105 707	-245	228	2 222	-245
Sous-Total Allemagne	82 120	82 283				
Luxembourg	288	278				
b) Chiffres d'affaires non affecté						
- Cession d'immeubles en stock	1 631	1 232	399			399
- Prestations de services Batisica	48	50	-2			-2
- Prestations de services FDL	-3		-3			-3
- Prestations de services Imméo	2 028	655	1 373			1 373
S/total C.A non affecté	3 704	1 937	1 767	0	0	1 767
TOTAL	109 166	107 644	1 522	228	2 222	1 522

Le chiffre d'affaire du premier semestre 2010 s'élève à 109 166 K€ et tient compte :

- des opérations de développements (opérations d'apports portant jouissance au 1^{er} janvier et les deux dernières VEFA mises en exploitation au cours du second semestre 2009) dont l'impact est de 2 222 K€,
- des cessions de stocks relatives à l'activité de Gewo Datteln pour un prix de cession de 1 631 K€ (vs 1 232 K€ au 30/06/2009).

La TUP de la SCI Inkermann réalisée fin décembre 2009, impacte le chiffre d'affaire du 30 juin 2010 à hauteur de - 360 K€, en tant que changement de périmètre (sortie).

Les apports 2009 des 2 SCI du groupe Crédit Agricole impactent le chiffre d'affaire du 30 juin 2010 à hauteur de 588 K€, en tant que changement de périmètre (entrées).

Le chiffre d'affaires résultant de locations immobilières s'élève à 105 462 K€ au 30/06/2010 contre 105 707 K€ au 30/06/2009. Les apports 2009 et les dernières VEFA ont presque compensé la baisse due aux cessions pratiquées au cours des 4 derniers trimestres.

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

Ce poste correspond aux cessions de stock et s'élève à un montant de 1 203 K€. La marge sur cessions réalisée au cours du premier semestre 2010, sur cette activité de développement au sein de FDL Wohnen, a été un profit de 428 K€, auquel il convient de rajouter la reprise de provision pour dépréciation (195 K€).

Le solde du poste « Autres achats et charges externes » est de 18 702 K€ au 30 juin 2010. Il se décompose comme suit :

(En K€)

	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2008
Autres achats	45	35	0
Sous traitance générale	1 266	1 688	63
Locations et charges locatives non refacturées	3 441	2 711	3 059
Entretien et réparations	8 618	7 016	1 902
Primes d'assurance	360	254	10 121
Personnel extérieur à l'entreprise	110		305
Rémunération d'intermédiaire et honoraires	2 188	2 120	2 703
Services bancaires et assimilés	41	52	500
Autres services extérieurs	2 633	2 953	2 602
TOTAL	18 702	16 829	21 255

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 2 042 K€ et se décomposent comme suit :

En K€

	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2008
Impôts et taxes sur rémunérations	209	134	1
Taxe professionnelle			
Taxes foncières	1 392	1 499	1 562
Autres impôts et taxes	441	315	593
TOTAL	2 042	1 948	2 156

Les taxes foncières concernent uniquement le périmètre français, les autres impôts et taxes sont imputables aux sociétés allemandes pour 12 K€ et aux sociétés françaises pour 429 K€.

2.4.1.3 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent comme suit :

En K€

	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2008
Rémunération du personnel	10 110	10 138	8 408
Charges de Sécurité sociale et de prévoyance	3 760	3 202	2 826
Autres charges de personnel	92	98	71
TOTAL	13 962	13 438	11 305

Les charges de personnel comprennent essentiellement les charges du sous-groupe Immeo Wohnen en Allemagne (11 435 K€).

Toutefois, l'augmentation est due principalement aux mouvements de personnel intervenus sur le périmètre Français, courant 2009.

Répartition géographique des charges de personnel

En K€

	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2008
France	2 142	1 465	90
Allemagne	11 761	11 932	11 182
Luxembourg	59	41	33
TOTAL	13 962	13 438	11 305

2.4.2 Cessions nettes des actifs non courants

Le résultat des cessions des immeubles destinés à être cédés est un produit de 5 562 K€ qui se décompose comme suit ;

- 4 197 K€ pour le secteur France (FDL, FDL Régions et 15 SCI)
- 1 365 K€ pour le secteur Allemagne (dont 1 044 K€ sur Immeo Wohnen).

Les cessions des immeubles se détaillent de la manière suivante :

Cessions 30/06/2010 - K€	Prix de vente	Valeur de sortie	Frais sur cessions	Marge nette
Logements France	68 482	-62 213	-2 072	4 197
Logements Allemagne	22 765	-20 801	-599	1 365
Total cessions immeubles	91 247	-83 014	-2 671	5 562

2.4.3 Autres produits et charges non récurrents

Les autres produits et charges non récurrents s'élèvent à 1 637 K€ au 30 juin 2010. Ce montant se compose des éléments suivants :

(en K€)	30/06/2010
Autres Charges non récurrentes	-3 611
Charges non récurrentes sur exercices antérieurs	-1 912
Autres charges non récurrentes	-904
Pertes sur créances irrécouvrables	-795
Autres Produits non récurrents	1 974
Produits non récurrents sur exercices antérieurs	1 919
Subventions d'invest. virées au résultat	42
Autres produits non récurrents	13
Charges et produits sur écarts d'acquisition	0
TOTAL	-1 637

Le résultat net des autres produits et charges opérationnels est une perte de 1 637 K€ au 30 juin 2010. Il se répartit comme suit :

- Allemagne : 804 K€
- France : 833 K€

2.4.4 Résultat financier

Le résultat financier est détaillé comme suit :

(en k€)	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2008
Coût de l'endettement financier net	-27 664	-41 951	-45 662
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	11 655	647	2 324
Charges d'intérêts sur opérations de financement	-39 319	-42 598	-47 986
Variation de juste valeur	-54 735	-30 919	43 726
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	0	0	43 726
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	-54 735	-30 919	0
Actualisation et amortissements des frais d'émission des emprunts	-1 196	-1 558	-1 466
Produits financiers d'actualisation			
Charges financières d'actualisation et amortissements des frais s/emprunts	-1 196	-1 558	-1 466
Autres (provisions)	0	0	0
Charges nettes des provisions financières	0	0	0
TOTAL	-83 595	-74 428	-3 402

Le résultat financier du 30 juin 2010 comprend une variation négative de juste valeur des instruments dérivés de 54 735 K€, contre 30 919 K€ au 30 juin 2009.

Les produits financiers enregistrent le produit non récurrent (11 506 K€) résultant du rachat d'obligations relatives à la dette titrisée Lyndon.

Hors ces impacts IFRS, et de ce produit non récurrent, la charge financière nette ressortirait à - 39 170 K€ au 30/06/2010 contre - 41 951 K€ au 30 juin 2009. 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)		10	10	30,000%
FDR Deutschland (France)		-2	-2	33,333%
Palier Gewo Datteln (Allemagne)	-89	3 176	3 087	30,7% et 15,825%
Palier Kennedy (Allemagne)	614	-75	539	15,825%
FDL Deutschland (France)	-12	-72	-84	33,333%
Palier Imméo (Allemagne)	-971	-532	-1 503	15,825%
	-458	2 505	2 047	

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 %, auquel vient se rajouter une « Trade-Tax » (taux de 14,875%), pour la filiale du portefeuille Gewo portant l'activité de promotion.

2.5 Autres éléments d'information

2.5.1 Société consolidant les éléments financiers de FDL

Les comptes consolidés de FDL sont consolidés au 30 juin 2010 par mise en équivalence au sein de Foncière des Régions. Jusqu'au 10 novembre 2009, FDL était consolidée par intégration globale par FDR.

2.5.2 Effectifs

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

- Allemagne : 385 personnes (dont 48 agents d'immeubles),
- France : 75 personnes (dont 22 agents d'immeubles),
- Luxembourg : 2 personnes.

2.5.3 Résultat par action et résultat dilué par action

En K€	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2008
Résultat net part du Groupe	29 428	-29 416	279
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action			
Nombre d'actions à l'ouverture	66 263 192	60 071 934	60 071 934
Nombre d'actions annulées		-61 598	
Augmentation de capital exercice			
Nombre d'actions à la clôture	66 263 192	60 010 336	60 071 934
Nombre d'actions auto détenues	-1 389 349	-43 032	-29 779
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action	64 873 843	59 967 304	60 042 155
Nombre moyen d'actions en circulation	64 872 678	59 967 304	60 042 155
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la clôture)	0,454 €	-0,491 €	0,005 €
Résultat net part du groupe par action dilué (nombre d'actions moyen)	0,454 €	-0,491 €	0,005 €

2.5.4 Engagements

Un nouveau financement a été signé le 12 mai 2010 auprès d'ING Real Estate et Société Générale pour un montant de 70 M€ sur une durée de 7 ans. Ce financement est négocié à taux variable (Euribor 3 mois), il peut être tiré en partie ou totalement jusqu'au 31 mars 2011, aucun tirage n'a été effectué au 30 juin 2010.

Il a pour objet de financer les besoins généraux du Groupe FDL et notamment le rachat d'Obligations Titrisation.

Les garanties données pour ce financement sont les suivantes :

- Hypothèques conventionnelles sur les actifs apportés en décembre 2009 par les partenaires MMA, le Groupe BNP/Cardif et Prédica
- Nantissement des titres de SCI (Imefa 46 et Imefa 95)
- Hypothèques conventionnelles sur les dernières VEFA (Manosque, Lyon Masse Nord et Villenave d'Ornon).

Au 30 juin 2010, les expertises pour ces actifs représentent 139 M€.

Les seuils de covenants sont homogènes avec les dettes précédentes à savoir :

- ICR conso : 125%
- LTV conso : 65%
- ICR France : 125%
- LTV Portefeuille : 65%

2.5.4.1 Sûretés réelles

(en M€)	30/06/2010	31/12/2009	31/12/2008
Cautions de contre garantie sur marchés			
Créances cédées non échues			
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	3 335	3 264	3 348
Autres engagements donnés			
TOTAL	3 335	3 264	3 348

Nantissements d'actifs de l'émetteur au 30 juin 2010

Type de nantissements/hypothèques (en M€)	Montant d'actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immobilisations incorporelles		1	0,0%
Sur immobilisations corporelles		12	0,0%
Sur immeubles de placement	3 158	3 199	98,7%
Sur actifs destinés à la vente	177	177	100,0%
Sur immobilisations financières		0	0,0%
TOTAL	3 335	3 389	98,4%

(1) filiales directes de Foncières Développement Logements :

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

Les dates de départ et d'échéances des nantissements correspondent aux dates d'emprunts 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 consolidées au sein de Foncière des Régions.

Les postes des états financiers concernés sont les suivants :

Avec FDR :

FDR facture à FDL, suivant la nouvelle convention, des honoraires « support ».

Au passif

Dettes fournisseurs pour 1 520 K€ TTC (coûts supports pour le premier semestre 2010)

En charges

Des prestations de services pour 1 083 K€ HT.

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 227 K€ TTC.

En charges

Des charges locatives pour 230 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 38 K€.

Au passif

Dettes fournisseurs pour 123 K€ TTC.

En charges

Des prestations de services et des charges locatives pour 105 K€ HT.

En produits

Des recettes locatives pour 26 K€ HT.

Avec FEL :

Immeo refacture à FEL (Foncière Europe Logistique) des prestations de services

A l'actif

Une créance pour 101 K€ (compte courant).

En produits
Des prestations de services pour 166 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 sont 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 2010 (En K€)

	Total Etranger	France	Total
Immobilisations incorporelles	213	1 088	1 301
Terrains	2 266	80	2 346
Constructions	5 800	493	6 293
Autres	3 158	41	3 199
Immos en cours	0	0	0
Immeubles de placement	2 335 936	862 667	3 198 603
Prêts	0	74	74
Autres actifs financiers	11	275	286
Instruments financiers	71	0	71
Impôts différés actifs	32 825	0	32 825
Total actifs non courants	2 380 280	864 718	3 244 998
Stocks et encours	8 906	0	8 906
Créances clients	121 492	12 467	133 959
Autres créances	112 472	557	113 029
Charges constatées d'avance	281	1 818	2 099
Trésorerie et équivalents de trésorerie	38 066	22 268	60 334
Total actifs courants	281 217	37 110	318 327
Actifs non courants disponibles à la vente	70 260	106 659	176 919
TOTAL ACTIFS	2 731 757	1 008 487	3 740 244
Emprunts LT portant intérêts	1 566 739	339 377	1 906 116
Instruments financiers	126 874	21 073	147 947
Provisions long terme	0	374	374
Passifs d'impôts différés	177 561	0	177 561
Engagement de retraite et autres	33 927	329	34 256
Autres dettes	0	0	0
Total passifs non courants	1 905 101	361 153	2 266 254
Fournisseurs et comptes rattachés	9 304	6 920	16 224
Emprunts CT portant intérêts	18 713	30 638	49 351
Dépôts de garantie des locataires	0	5 494	5 494
Avances et acomptes reçus s/cdes en cours	124 253	9 159	133 412
Provisions court terme	6 312	1 184	7 496
Impôts courants	4 859	12	4 871
Autres dettes	110 150	2 322	112 472
Comptes de régularisation	51	258	309
Total passifs courants	273 642	55 987	329 629
TOTAL PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	2 178 743	417 140	2 595 883

Au 30 juin 2009 (En K€)

	Allemagne y compris 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
Total actifs non courants	2 409 783	886 899	3 296 682
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
Total actifs courants	200 325	91 599	291 924
Actifs non courants disponibles à la vente	46 785	104 568	151 353
TOTAL ACTIFS	2 656 893	1 083 066	3 739 959
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
Total passifs non courants	1 872 570	452 701	2 325 271
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
Total passifs courants	183 462	128 430	299 420
TOTAL PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	2 056 032	581 131	2 624 691

2.6.2 Résultat par segments opérationnels

Au 30 juin 2010 (En K€)

	Allemagne	France	Total
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES			
Recettes locatives	82 408	23 054	105 462
Recettes des parcs de stationnement			
Cessions d'immeubles en stocks	1 631		1 631
Prestations	1 054	-3	1 051
Montant net du chiffre d'affaires	85 093	23 051	108 144
Autres produits d'exploitation	844	178	1 022
Total produits opérationnels courants	85 937	23 229	109 166
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES			
Coûts des cessions de stocks	1 203	0	1 203
Autres achats et charges externes	13 266	5 436	18 702
Impôts, taxes et versements assimilés	12	2 030	2 042
Charges de personnel	11 820	2 142	13 962
Dotations aux amortissements et aux provisions	458	9	467
Charges nettes des provisions sur actif circulant	-179	-281	-460
Charges nettes des provisions pour risques et charges	2	13	15
Autres charges d'exploitation	129	94	223
Total charges opérationnelles courantes	26 711	9 443	36 154
1. RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	59 226	13 786	73 012
Cessions nets d'actifs non-courants	1 367	4 199	5 566
Variation de juste valeur d'actifs de placement	17 942	15 944	33 886
Autres produits et charges non récurrents	-804	-833	-1 637
Total autres produits et charges opérationnels	18 505	19 310	37 815
2. RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	77 731	33 096	110 827
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	125	11 530	11 655
Produits des opérations de location financement (CB)			
Produits financiers d'actualisation			
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers			
Total produits financiers	125	11 530	11 655
Charges d'intérêt sur opérations de financement	31 293	8 026	39 319
Charges des opérations de location financement (CB)			
Charges financières d'actualisation	1 124	72	1 196
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	49 046	5 689	54 735
Charges nettes financières des provisions			
Total charges financières	81 463	13 787	95 250
3. RESULTAT FINANCIER	-81 338	-2 257	-83 595
Q.P. dans les résultats des entreprises associées			
4. RESULTAT AVANT IMPOTS	-3 607	30 839	27 232
Impôts sur les résultats	446	12	458
Impôts différés	-2 579	74	-2 505
5. RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	-1 474	30 753	29 279
Perte de la période sur activités abandonnées			
6. RESULTAT NET DE LA PERIODE	-1 474	30 753	29 279
RESULTAT DE LA PERIODE ATTRIBUABLE			
A la Part Groupe	-1 325	30 753	29 428
Aux Intérêts Minoritaires	-149	0	-149
RESULTAT DE LA PERIODE	-1 474	30 753	29 279

Au 30 juin 2009 (En K€)

	Allemagne y compris 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
Total produits opérationnels courants	85 114	23 235	108 349
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
Total charges opérationnelles courantes	-25 758	-8 267	-34 025
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	59 356	14 968	74 324
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
Total autres produits et charges opérationnels	-11 376	-17 598	-28 974
RESULTAT OPERATIONNEL	47 980	-2 630	45 350
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	556	91	647
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	0		0
Total produits financiers	556	91	647
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
Total charges financières	-58 798	-16 277	-75 075
RESULTAT FINANCIER	-58 242	-16 186	-74 428
RESULTAT AVANT IMPOTS	-10 262	-18 816	-29 078
Impôts exigibles	-607	0	-607
Impôts différés	-206	91	-115
RESULTAT NET	-11 075	-18 725	-29 800
Part revenant aux intérêts minoritaires	384		384
RESULTAT NET PART DU GROUPE	-10 691	-18 725	-29 416

2.7 Périimètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 30 juin 2010 est inchangé par rapport à celui du 31/12/2009.

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	99,6400
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 46	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 95	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 Fédépierre 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 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

FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS

Siège Social : 30 avenue Kléber - 75116 Paris
Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 662 631 920 €
N° Siren : 552 043 481

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2010

Comptes semestriels consolidés condensés
Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010

CONSEIL AUDIT ET SYNTHÈSE

MAZARS

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

5 RUE ALFRED DE VIGNY – 75008 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

SOCIÉTÉ ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

CAPITAL DE 8 320 000 EUROS – RCS NANTERRE B 784 824 153

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2010

Aux actionnaires

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales 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 FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2010, 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 conseil d'administration. 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 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 1er janvier 2010.

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 2010

Les commissaires aux comptes

MAZARS

DENIS GRISON

ODILE COULAUD

**CONSEIL AUDIT &
SYNTHESE**

SOPHIE DUVAL

4. Attestation du responsable du document

4.1 Responsable de l'information

Thierry Beaudemoulin, Directeur Général 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
Directeur Général de Foncière Développement Logements