

# DOCUMENT DE REFERENCE 2015





Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 22 mars 2016 sous le numéro D.16-0184, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

---

# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2015

---

<b>1</b>	<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>5</b>
1.1	OPERATIONS MAJEURES, STRATEGIE ET PERSPECTIVES	6
1.2	ELEMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITE	7
1.3	VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE	10
1.4	RESULTATS FINANCIERS	18
1.5	FACTEURS DE RISQUES	26
1.6	ACTIONNARIAT, BOURSE ET DIVIDENDES	31
1.7	DIRECTION GENERALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION	35
1.8	INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE ET A SES PARTICIPATIONS	70
<b>2</b>	<b>DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>71</b>
2.1	INTRODUCTION	72
2.2	UNE POLITIQUE RSE GLOBALE	72
2.3	CONFORMITE AU DECRET DU 24 AVRIL 2012	72
2.4	MESURER LA PERFORMANCE RSE	75
2.5	RAPPORT DE VERIFICATION INDEPENDANT	78
<b>3</b>	<b>RENSEIGNEMENTS FINANCIERS</b>	<b>80</b>
3.1	COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2015	83
3.2	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	90
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	113
3.4	COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2015	114
3.5	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	118
3.6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	136
3.7	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS PRESENTES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 26 AVRIL 2016	138
3.8	PROJETS DE RESOLUTIONS	146
3.9	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL	156
3.10	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D' ACTIONS ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION	157
3.11	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D' ACTIONS ET/OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL RESERVEE AUX ADHERENTS D'UNE PLAN D'EPARGNE D'ENTREPRISE	159

<b>4</b>	<b>CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>161</b>
4.1	RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.225-37 ALINEA 6 DU CODE DE COMMERCE	162
4.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	181
4.3	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	183
<b>5</b>	<b>RENSEIGNEMENTS ET GESTION</b>	<b>187</b>
5.1	RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL	188
5.2	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL	195
5.3	GESTION ET CONTROLE DES RISQUES JURIDIQUES	201
5.4	RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE DE FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS	202
5.5	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	206
	<b>TABLE DE CONCORDANCE ET DE RÉFÉRENCE</b>	<b>214</b>

# 1 RAPPORT DE GESTION

<b>1.1</b>	<b>OPERATIONS MAJEURES, STRATEGIE ET PERSPECTIVES</b>	<b>6</b>
<b>1.2</b>	<b>ELEMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITE</b>	<b>7</b>
1.2.1	Le marché	7
1.2.2	Loyers comptabilisés : en baisse compte tenu des cessions intervenues au cours des exercices 2014 et 2015	8
1.2.3	Loyers annualisés : 17,3 M€ sur l'ensemble de l'année 2015	8
1.2.4	Impayés : charges nettes des créances irrécouvrables	8
1.2.5	Cessions et accords de cessions : 215 M€ sur l'ensemble de l'année 2015	9
1.2.6	Valorisation du patrimoine : +3% à périmètre constant sur 1 an (2015)	9
<b>1.3</b>	<b>VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE</b>	<b>10</b>
1.3.1	Missions d'expertises et méthodes	10
1.3.2	Synthèse des résultats de la campagne d'expertise	11
1.3.3	Actif net réévalué	17
<b>1.4</b>	<b>RÉSULTATS FINANCIERS</b>	<b>19</b>
1.4.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2015	19
1.4.2	Comptes individuels au 31 décembre 2015	23
<b>1.5</b>	<b>GESTION DES RISQUES</b>	<b>26</b>
1.5.1	Risques relatifs au secteur d'activité et à la stratégie de la société	26
1.5.2	Risques financiers	27
1.5.3	Risques juridiques, fiscaux et réglementaires	28
1.5.4	Risques environnementaux	30
1.5.5	Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	30
1.5.6	Risques lié à la dépendance vis à vis de Foncière des Régions quant à la fourniture de certaines prestations	30
1.5.7	Risques de conflits d'intérêts	30
<b>1.6</b>	<b>ACTIONNARIAT, BOURSE ET DIVIDENDES</b>	<b>31</b>
1.6.1	Actionnariat au 31 décembre 2015	31
1.6.2	Informations relatives à l'autocontrôle et au programme de rachat d'actions	31
1.6.3	Evolution du cours de bourse	32
1.6.4	Distribution de dividendes	34
<b>1.7</b>	<b>DIRECTION GENERALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>35</b>
	Biographie et liste des mandats des administrateurs	35
1.7.1	Tableau des délégations en cours	63
1.7.2	Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	63
1.7.3	Rémunération des mandataires sociaux	64
<b>1.8</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE ET A SES PARTICIPATIONS</b>	<b>70</b>

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale mixte Ordinaire et Extraordinaire d'une part à l'effet notamment :

- de vous rendre compte de l'activité de la société Foncière Développement Logements - FDL (« la Société »), et des résultats de la gestion de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, l'affectation du résultat, et d'approuver les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de commerce ;
- de soumettre à votre approbation la ratification de la cooptation d'un administrateur ;
- d'autoriser le Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société pour une période de 18 mois ;

et d'autre part

- à renouveler certaines délégations financières au Conseil d'administration

Les commissaires aux comptes vous donneront dans leurs rapports toutes informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés.

Les projets de résolutions qui vous seront présentés lors de l'Assemblée Générale mixte et qui ont été publiés au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires le 21 mars 2016 sous le n°1600868 et le 11 avril 2016, ainsi qu'au Journal Spécial des Sociétés, font l'objet de rapports séparés, préparés et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

## 1.1 OPÉRATIONS MAJEURES, STRATEGIE ET PERSPECTIVES

Recentrée sur son patrimoine français, la Société a poursuivi la rotation de son patrimoine au travers de cessions ciblées d'actifs matures, et sa valorisation, par la réalisation de travaux de restructuration sur quelques actifs à Marseille et sur Paris principalement.

Les principaux indicateurs de l'activité patrimoniale, locative et financière de l'exercice sont détaillés dans les développements ci-dessous.

## 1.2 ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

### 1.2.1 Le marché

Foncière Développement Logements détient au 31 décembre 2015 un nombre total de 1 619 logements, répartis géographiquement de la façon suivante :

	<b>Nombre de logements</b>
Paris et Neuilly	447
IDF (hors Paris et Neuilly)	285
Rhône-Alpes	164
PACA	576
Grand Ouest	107
Est	40
<b>Total France</b>	<b>1 619</b>

#### **Le marché de l'ancien**

Entre 2012 et 2014, le nombre de ventes de logements anciens en France a été d'environ 700 000 mutations par an, niveau inférieur de près de 10% à la moyenne annuelle depuis le début des années 2000. En 2015, les ventes ont nettement progressé pour atteindre 792 000 transactions sur 12 mois à fin novembre.

L'année 2015 a enregistré des taux d'emprunt historiquement bas pour s'établir à un niveau moyen de 2,20% au mois de décembre. Ces conditions de financement conjugués à un ajustement des prix – de l'ordre de -1% dans les grandes métropoles – ont permis de dynamiser le secteur résidentiel.

À l'instar de la conjoncture nationale, l'activité en Ile-de-France s'est améliorée sur l'année 2015. En revanche, les prix ont continué à s'éroder modérément, autour de 1% sur l'ensemble de l'année, avec des disparités significatives selon les départements. Paris est le seul d'entre eux à observer une hausse des prix au dernier trimestre en glissement annuel.

#### **Le marché locatif**

L'année 2015 a été marquée par un regain du taux de mobilité des locataires, se traduisant par une demande locative soutenue. Cependant, l'offre pâtit de l'instabilité des dispositions législatives et fiscales. Dans ce contexte, les loyers de marché (relocations, locations nouvelles) ont enregistré une légère baisse de - 1,5% en 2015.

#### **Le marché des ventes investisseurs**

Porté par de bonnes performances depuis plusieurs années, le marché de la vente en bloc est resté dynamique en 2015. La fluidité du marché a été assurée par le retour des investisseurs institutionnels et la forte mobilisation des bailleurs sociaux sur l'ensemble du territoire.

## 1.2.2 Loyers comptabilisés : en baisse compte tenu des cessions intervenues au cours des exercices 2014 et 2015

### Répartition géographique

	Loyers 2014	Loyers 2015	En % des loyers 2015
<b>(M€)</b>			
Paris et Neuilly	14,0	10,1	47%
IDF (hors Paris et Neuilly)	5,4	4,3	20%
Rhône-Alpes	2,8	1,9	9%
PACA	4,1	3,4	16%
Grand Ouest	1,5	0,9	4%
Est	0,4	0,4	2%
<b>Total France</b>	<b>28,2</b>	<b>21,1</b>	<b>97%</b>
<b>Total Luxembourg</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>3%</b>
<b>Total</b>	<b>28,8</b>	<b>21,8</b>	<b>100%</b>

Les loyers s'établissent à 21,8 M€ pour l'ensemble de l'année 2015 contre 28,8 M€ en 2014. Cette évolution s'explique principalement par l'effet des cessions.

Compte-tenu de la politique d'asset management de la Société, consistant notamment à ne pas relouer une grande partie des logements devenant vacants afin de les vendre libres, les indicateurs de gestion immobilière (taux d'occupation et variation des loyers à périmètre constant) ne sont pas pertinents.

## 1.2.3 Loyers annualisés : 17,3 M€ sur l'ensemble de l'année 2015

### Répartition géographique

	Loyers annualisés 2014	Loyers annualisés 2015	En % des loyers 2015
<b>(M€)</b>			
Paris et Neuilly	12,8	6,8	41%
IDF (hors Paris et Neuilly)	4,9	3,4	21%
Rhône-Alpes	2,4	1,4	9%
PACA	3,8	3,0	18%
Grand Ouest	1,0	0,8	5%
Est	0,4	1,1	7%
<b>Total France</b>	<b>25,3</b>	<b>16,7</b>	<b>97%</b>
<b>Total Luxembourg</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>3%</b>
<b>Total</b>	<b>25,9</b>	<b>17,3</b>	<b>100%</b>

L'indice utilisé dans le calcul de l'indexation des loyers est l'IRL. Pour les actifs tertiaires (commerces et bureaux), l'indexation majoritairement utilisée est l'ICC. Quelques actifs sont indexés sur l'ILC et l'ILAT.

## 1.2.4 Impayés : charges nettes des créances irrécouvrables

<b>(K€)</b>	31/12/2014	31/12/2015
En % du loyer quittancé	0,5%	0,6%
En valeur *	71	138

\* Net des dotations, reprises, passages en perte

Les créances impayées font l'objet de règles de provisionnement détaillées dans l'annexe aux comptes consolidés au paragraphe 3.2.1.7.8. Elles sont totalement provisionnées dès lors qu'elles dépassent 6 mois de loyers ou que le locataire a quitté les lieux.

1.2.5 Cessions et accords de cessions : 215 M€ sur l'ensemble de l'année 2015

(M€)	Cessions (accords à fin 2014 convertis)	Nouvelles cessions 2015	Nouveaux accords 2015	Total 2015	Marge vs. valeurs 2014	Rendement	Total
France	32,4	184,9	30,2	215,1	5,3%	1,1%	217,3
<b>Total</b>	<b>32,4</b>	<b>184,9</b>	<b>30,2</b>	<b>215,1</b>	<b>5,3%</b>	<b>1,1%</b>	<b>217,3</b>

Les cessions ont concerné principalement des actifs situés à Paris et Neuilly sur Seine (54%).

1.2.6 Valorisation du patrimoine : + 3 % à périmètre constant sur 1 an (2015)

(en M€)	Valeur HD 2014	Valeur HD 2015	Var. 12 mois à périmètre constant	Rdt HD 2014	Rdt HD 2015	En % de la valeur totale 31/12/2015
France	790	598	+ 2,85%	3,3%	2,8%	98,19%
Luxembourg	10	11	+ 10,31%	6,2%	5,9%	1,81%
<b>TOTAL</b>	<b>800</b>	<b>609</b>	<b>+ 2,97%</b>		<b>2,8%</b>	<b>100%</b>

À fin 2015, le patrimoine de Foncière Développement Logements est valorisé 609 M€ affichant une hausse à périmètre constant de + 3% sur l'année. Cette variation s'explique principalement par la poursuite du plan de vente et la compression des taux de capitalisation sur quelques actifs parisiens exceptionnels.

## 1.3 VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE

La valeur globale hors droits du patrimoine au 31 décembre 2015 ressort à 609 M€ en France et au Luxembourg. Les variations de juste valeur sont présentées sans prise en compte de l'impact des travaux immobilisés réalisés sur le patrimoine, et sur l'ensemble de l'année 2015.

(M€)	Valeur HD 2014	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Transfert	Valeur HD 2015
France	790	+17	0	-208	0	0	598
Luxembourg	10	+1	0	0	0	0	11
<b>Total France</b>	<b>800</b>	<b>+18</b>	<b>0</b>	<b>-208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>609</b>

### 1.3.1 Missions d'expertises et méthodes

#### 1.3.1.1 EXPERTS EVALUATEURS

L'ensemble du patrimoine de Foncière Développement Logements est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre).

Au 31 décembre 2015 le patrimoine de Foncière Développement Logements a été intégralement expertisé. Trois experts indépendants ont été mandatés à cet effet :

- évaluation des immeubles situés en France : Crédit Foncier Expertise et CBRE Valuation ;
- évaluation de l'immeuble situé au Luxembourg : Crédit Foncier Expertise.

La désignation des experts par la société Foncière Développement Logements est intervenue à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation.

Les coordonnées des cabinets d'expertise ayant procédé à l'évaluation des actifs détenus par la société au 31 décembre 2015 sont les suivantes :

#### **Crédit Foncier Expertise**

24, rue des Capucines  
75002 Paris  
France

#### **CBRE Valuation**

145-151, rue de Courcelles  
BP 80450 75824 Paris Cedex 17  
France

#### 1.3.1.2 RESPECT DES STANDARDS INTERNATIONAUX

Les informations relatives aux normes de références utilisées pour l'évaluation des immeubles détenus par la société sont développées dans le rapport condensé cosigné par l'ensemble des experts situé au paragraphe 1.3.2.3 du présent document.

#### 1.3.1.3 BASE DES HONORAIRES

Les honoraires d'expertise sont déterminés soit par immeuble, soit par portefeuille. Les honoraires des experts sont libres et ne sont pas calculés sur le montant des valeurs finales auxquelles ils concluent dans leurs rapports. Le montant des honoraires d'expertise s'est établi à 237 k€ TTC pour l'année 2015. Aucun des experts n'a perçu de la société Foncière Développement Logements des honoraires représentant plus de 10 % de son chiffre d'affaires.

#### 1.3.1.4 PERIODICITE DES EXPERTISES ET DES VISITES

En respect des recommandations de l'AMF, l'ensemble du patrimoine de Foncière Développement Logements est expertisé selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre).

La société s'assure que chacun de ses actifs est valorisé et visité au moins tous les cinq ans par un expert différent, en accord avec ses procédures internes, et entreprend en ce sens des rotations régulières et anticipées entre les différents experts. Cette règle générale peut faire l'objet d'exceptions pour certains immeubles « diffus » situés en France, ne comportant que très peu de logements et/ou dont la cession est envisagée dans les prochains mois suivant la campagne d'expertise.

Au premier semestre 2015, 60 immeubles ont fait l'objet d'une rotation selon la répartition suivante :

## RAPPORT DE GESTION

- 34 actifs expertisés par BNP Paribas Real Estate sont désormais expertisés par Crédit Foncier Expertise (32) et CBRE Valuation (2) ;
- 5 actifs expertisés par CBRE Valuation sont désormais expertisés par Crédit Foncier Expertise ;
- 1 actif expertisé par Crédit Foncier Expertise est désormais expertisé par CBRE Valuation ;
- 20 actifs expertisés par CBRE Valuation ont fait l'objet d'une visite quinquennale.

### 1.3.1.5 REPARTITION DU PATRIMOINE EVALUE PAR EXPERT ET HONORAIRES

#### Répartition du patrimoine évalué par expert (en valeur hors droits au 31 décembre 2015)

<b>Evaluations France</b>	<b>Patrimoine évalué en M€</b>	<b>En % du patrimoine</b>
Crédit Foncier Expertise	409	67%
CBRE Valuation	200	33%
<b>Total France</b>	<b>609</b>	<b>100%</b>

#### Honoraires au titre des campagnes d'expertise de juin et de décembre 2015

<b>Evaluations France et Allemagne</b>	<b>Montant des honoraires TTC</b>	<b>En %</b>
Crédit Foncier Expertise	155 K€	65%
CBRE Valuation	82 K€	35%
<b>Total honoraires</b>	<b>237 K€</b>	<b>100%</b>

### 1.3.2 Synthèse des résultats de la campagne d'expertise

#### 1.3.2.1 METHODE ET PROCESSUS D'EVALUATION

Les actifs ont été estimés à leur juste valeur : en valeur bloc, en valeur détail (libre et occupée) ainsi qu'en valeur locative de marché.

La juste valeur déterminée pour les actifs immobiliers correspond à :

- une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune offre de vente n'est intervenue ;
- une valeur détail occupée pour les actifs sur lesquels au moins une offre de vente est intervenue ;

Les actifs pour lesquels il existe une promesse de vente, sont comptabilisés au montant du prix de vente convenu net des frais de brokers.

L'expertise immobilière et plus précisément l'expertise en « juste valeur » au sens des dites normes IAS/ IFRS repose sur des principes et une méthodologie définis.

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 le biais 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, le revenu adopté pouvant être brut ou net ;

La campagne d'expertise a fait l'objet de contrats conclus avec chaque expert et mentionnant :

- le périmètre à expertiser par chaque expert ;
- la méthodologie adoptée pour l'évaluation desdits actifs ;
- le format et les dates de restitution des évaluations requis.

Ont par ailleurs été fournis par Foncière Développement Logements l'ensemble des éléments nécessaires à leur mission, dont les états locatifs faisant état de l'occupation des actifs en mentionnant les lots vacants et les surfaces afférentes.

Ces contrats sont conclus pour des durées de 6 mois.

## Définitions<sup>1</sup>

### Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente hors frais et droits de mutation, ou sa valeur vénale. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble.

### Taux de rendement

Le taux de rendement exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation). Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble.

### Taux d'actualisation

Le taux d'actualisation permet de calculer la valeur actuelle d'une somme de flux financiers à venir sur une période donnée.

### 1.3.2.2 PASSAGE ENTRE VALEUR D'EXPERTISE ET VALEUR AU BILAN

Le rapport condensé ci-dessous, établi à partir du modèle de l'AFREXIM, présente les travaux et conclusions des experts sur les valeurs des immeubles détenus par Foncière Développement Logements au 31 décembre 2015.

Il convient de noter que la société effectue plusieurs retraitements pour aboutir à la valeur de bilan (« valeur comptable ») en tenant compte :

- des cessions intervenues entre l'envoi aux experts du périmètre d'actifs à évaluer et le 31 décembre de l'exercice ;
- des promesses de ventes signées au 31 décembre de l'exercice qui sont intégrées comptablement au prix figurant dans l'acte après déduction des frais de brokers.

En M€	Valorisation des expertises	Impact des cessions	Impact des promesses de ventes	Ajustement comptable (IAS 16)	Valeur comptable
<b>Immeubles de placement et immeubles destinés à la vente</b>					
France	681	- 85	- 1		595
Luxembourg	11				11
<b>Immeuble (marchand de biens)</b>	<b>3</b>			<b>1</b>	<b>4</b>
<b>TOTAL</b>	<b>695</b>	<b>- 85</b>	<b>- 1</b>	<b>1</b>	<b>609</b>

<sup>1</sup> Définitions tirées de la Charte de l'expertise

Portefeuille de la société  
Foncière Développement Logements

Campagne d'expertise au 31 décembre 2015

**Monsieur Thierry Beaudemoulin**  
**Foncière Développement Logements**  
**10, avenue Kléber**  
**75116 Paris**

Paris, le 31 janvier 2016

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2015 de la juste valeur des actifs propriétés de la société Foncière Développement Logements.

## **A. Contexte général de la mission**

### **Cadre général**

La société Foncière Développement Logements nous a demandé, par contrats d'expertise ou avenants en date :

- du 21/09/2015 pour la société CBRE Valuation,
- des 15/09/2015 et 03/12/2015 pour la société Crédit Foncier Expertise,

de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant son patrimoine en France et au Luxembourg. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertises CBRE Valuation et Crédit Foncier Expertise, n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière Développement Logements.

Les sociétés d'expertises CBRE Valuation et Crédit Foncier Expertise confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Foncière Développement Logements sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière Développement Logements.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

### **Mission actuelle**

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 136 actifs en France et d'un actif au Luxembourg. Pour cette mission, la société Foncière Développement Logements nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de 5 ans.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2015.

Les actifs expertisés sont situés en France et au Luxembourg. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Foncière Développement Logements ou par ses filiales. Il s'agit essentiellement d'immeubles à usage résidentiel.

Les actifs sont loués à plusieurs locataires dans le cadre principalement de baux d'habitation.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

## **B. Conditions de réalisation**

### **Eléments d'étude**

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués au cours des mois de septembre et décembre 2015, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

## Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000
- La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière
- Les principes posés par le Code de déontologie des SIIC
- Les principes posés par la Royal Institution of Chartered Surveyors RED BOOK 2007
- Les normes TEGoVA (The European Group of Valuers Association) : European Valuation Standards ou BlueBook
- Les International Valuation Standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC)
- Les normes IAS/ IFRS 40 et IFRS 13\*

\* Conformément à la norme IFRS 13 applicable au plus tard aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2013, les actifs détenus par Foncière Développement Logements en France et au Luxembourg ont été évalués à leur juste valeur, laquelle correspond au « prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ».

Par ailleurs, suivant ladite norme, un classement des justes valeurs des actifs détenus par la société a été opéré. En effet, pour accroître la cohérence et la comparabilité des évaluations à la juste valeur et des informations à fournir qui les concernent, IFRS 13 présente une hiérarchie des justes valeurs qui classe selon trois niveaux d'importance les données d'entrée des techniques d'évaluation utilisées pour déterminer la juste valeur.

Cette hiérarchie place au plus haut niveau les prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (données d'entrée de niveau 1), et au niveau le plus bas les données d'entrée non observables (données d'entrée de niveau 3). Dans certains cas, les données d'entrée utilisées pour déterminer la juste valeur d'un actif ou d'un passif peuvent être classées à des niveaux différents dans la hiérarchie.

La juste valeur obtenue est classée dans son ensemble au même niveau hiérarchique que la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour la juste valeur dans son ensemble. L'appréciation du caractère significatif d'une donnée d'entrée déterminée pour la juste valeur dans son ensemble nécessite l'exercice du jugement et tient compte des facteurs spécifiques à l'actif ou au passif.

## Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu :

- pour l'actif situé au Luxembourg : la méthode par capitalisation du revenu brut ;
- pour les actifs situés en France : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que la méthode par comparaison.

## C. Valorisation globale

### Juste valeur établie par la société d'expertise Crédit Foncier Expertise

La valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur en 100 % : 465 591 000 € hors frais et droits de mutation.

#### Présentation des valeurs d'expertise par localisation

Répartition géographique	Valorisation (€)	Nombre d'actifs	Classement IFRS 13
Paris	199 340 000	9	3
Ile-de-France hors Paris	107 623 000	28	3
Autres régions	147 928 000	56	3
<b>Total France</b>	<b>454 891 000</b>	<b>93</b>	<b>3</b>
Luxembourg	10 700 000	1	3
<b>Total Luxembourg</b>	<b>10 700 000</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Total France et Luxembourg</b>	<b>465 591 000</b>	<b>94</b>	<b>3</b>

Observations (éventuelles) de l'expert Crédit Foncier Expertise

Néant

#### Juste valeur établie par la société d'expertise CBRE Valuation

La valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur en 100 % : 226 421 000 € hors frais et droits de mutation.

#### Présentation des valeurs d'expertise par localisation

Répartition géographique	Valorisation (€)	Nombre d'actifs	Classement IFRS 13
Paris	32 612 000	26	3
Ile-de-France hors Paris	113 959 000	11	3
Autres régions	67 339 000	29	3
<b>Total France</b>	<b>226 421 000</b>	<b>43</b>	<b>3</b>

#### Observations (éventuelles) de l'expert CBRE Valuation

Néant

#### D. Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est par ailleurs un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par chacun des experts dans le cadre de leur mission respective. Chacun des experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

CBRE  
Denis FRANCOIS  
Président

Crédit Foncier Expertise  
Philippe TARAVELLA  
Directeur général

### 1.3.3 Actif net réévalué

Le patrimoine immobilier détenu par Foncière Développement Logements a été intégralement évalué selon les modalités décrites dans les paragraphes précédents. Les autres actifs et passifs sont évalués sur la base des valeurs IFRS des comptes consolidés ; outre la valorisation des actifs immobiliers, l'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des instruments de couverture sur la dette.

#### ANR au 31 décembre 2015 et évolutions

Au 31 décembre 2015, l'ANR EPRA triple net s'établit à **5,9 €** par action contre 6,3 € au 31 décembre 2014.

L'ANR EPRA hors impact des instruments financiers et de la fiscalité latente s'établit à **6,0 €** par action contre 6,4 € par action au 31 décembre 2014.

#### ANR EPRA Triple Net

<b>ANR EPRA triple net (données en M€)</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	423,3	401,3
Dette à taux fixe		
Mise en juste valeur de l'activité "marchand de biens"	1,4	0,3
Elimination mise en juste valeur des activités abandonnées (Allemagne)		
ANR EPRA triple net	424,7	401,6
Nombre d'actions fin de période	67 845 329	67 873 454
<b>ANR EPRA triple net/action (en €)</b>	<b>6,3</b>	<b>5,9</b>

#### ANR EPRA

<b>ANR EPRA (données en M€)</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>
ANR EPRA triple net	424,7	401,6
Retraitement impact fiscalité latente		
Retraitement impact des instruments financiers	7,9	7,5
ANR EPRA	423,7	409,0
Nombre d'actions fin de période	67 845 329	67 873 454
<b>ANR EPRA / action (en €)</b>	<b>6,4</b>	<b>6,0</b>

## 1.4 RESULTATS FINANCIERS

Les développements suivants présentent des informations financières simplifiées, ces dernières étant plus amplement détaillées dans la section 3 « Renseignements financiers ».

Les comptes du 31 décembre 2015 sont comparés avec ceux du 31 décembre 2014.

### 1.4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2015

#### 1.4.1.1 PRINCIPES GENERAUX ET REFERENTIEL COMPTABLE

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

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 11 février 2016.

#### 1.4.1.2 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation est présenté de façon détaillée dans le paragraphe 3.2.3 « périmètre de consolidation » de l'annexe comptable. Il comprend, outre les SCI de détention d'actifs en France, la société Batisica au Luxembourg.

#### 1.4.1.3 COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDE

##### Bilan consolidé simplifié en M€

Actif (en M€)	Net 31/12/2014	Net 31/12/2015	Variations
Immobilisations	786	603	- 186
Actifs courants	21	24	6
Trésorerie	84	5	-79
Actifs courants disponibles à la vente	35	29	-6
<b>ACTIF</b>	<b>926</b>	<b>661</b>	<b>-265</b>

Passif (en M€)	Net 31/12/2014	Net 31/12/2015	Variations
Capitaux propres part du groupe	423	401	-22
<i>Dont résultat</i>	- 4	8	12
Emprunts long et court terme	479	241	-238
Autres passifs	24	19	-5
<b>TOTAL</b>	<b>926</b>	<b>661</b>	<b>-265</b>

Le total du bilan consolidé au 31 décembre 2015 s'élève à 661 M€ contre 926 M€ au 31 décembre 2014. Cette baisse est principalement liée aux cessions intervenues sur l'exercice (208 M€).

## RAPPORT DE GESTION

### 1.4.1.3.1 Les variations du patrimoine locatif

Sur la période du 31/12/2014 au 31/12/2015, le patrimoine locatif a évolué de la façon suivante :

(en M€)	31/12/2014	Travaux mis en exploitation	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions	Transferts	Variations de juste valeur	31/12/2015
Immeubles de placement	760	15	0,2			- 202	4	577
Immeubles destinés à la vente	35				- 208	202		29
Stocks et encours	3				-0,3			3
<b>TOTAL</b>	<b>798</b>	<b>15</b>	<b>0,2</b>		<b>- 208</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>609</b>

La variation du patrimoine locatif résulte :

- des travaux immobilisés réalisés au cours de la période : +15 M€ ;
- des cessions d'actifs immobiliers pour -208 M€ ;
- des variations de juste valeur des immeubles après immobilisation des travaux pour +4 M€.

### 1.4.1.3.2 La variation des créances (créances clients, créances fiscales et autres créances)

(en M€)	31/12/2014	31/12/2015	Variation
Charges à refacturer aux locataires	8,0	4,8	-3,2
Créances clients	2,7	2,5	-0,2
Dépréciation des créances clients	-1,8	-1,7	0,2
<b>Total créances clients nettes</b>	<b>8,8</b>	<b>5,6</b>	<b>-3,3</b>
Créances fiscales	0,2	0,2	0,0
Autres créances	9,3	15,2	6,0
<b>Total créances fiscales et autres créances</b>	<b>9,5</b>	<b>15,4</b>	<b>6,0</b>

Les créances clients et comptes rattachés sont constitués principalement d'appels de charges aux locataires, la contrepartie étant au passif en compte « Avances et acomptes » pour un montant de 4,6 M€.

Les autres créances concernent principalement des créances sur cessions pour 14,1 M€.

### 1.4.1.3.3 La variation des stocks et de la trésorerie nette

Les stocks et encours s'établissent à 2,9 M€ contre 3,2 M€ au 31 décembre 2014. Ils consistent uniquement en une partie d'actif à Marseille acquis en régime marchand de biens en juillet 2013, et sur laquelle des premières cessions ont été réalisées au cours de la période sous revue.

La trésorerie active, s'établit à 5,2 M€ contre 84,0 M€ au 31 décembre 2014.

## 1.4.1.3.4 Variation des capitaux propres consolidés

M€	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du Groupe
Au 31 décembre 2014	116,7	0,1	-0,4	306,8	423,3
Distribution de dividendes				-29,9	-29,9
Résultat Global Total de la période				7,9	7,9
Autres Variations		-0,1	0,1	0,0	0,0
Au 31 décembre 2015	116,7	0,0	-0,3	284,8	401,3

La diminution des capitaux propres est due à la distribution du dividende, net du résultat de la période.

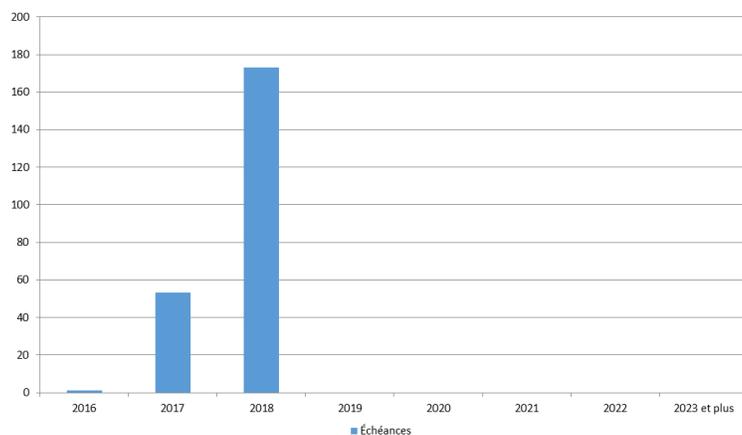
## 1.4.1.3.5 La variation des financements et des instruments financiers

en M€	31/12/2014	31/12/2015
Dettes bancaires	479,252	241,149
Valorisation des instruments financiers nets	7,938	7,463

**Les financements*****Principales caractéristiques des dettes financières au 31 décembre 2015 et évolutions***

Le taux moyen des dettes financières s'établit à 2,01 % au 31 décembre 2015; la maturité moyenne de la dette s'établit à 2,7 ans au 31 décembre 2015 contre 2,9 ans au 31 décembre 2014.

**Echéancier de la dette financière au 31 décembre 2015 en M€ (hors découverts)**



**Dettes nettes**

La dette nette consolidée s'établit à 236,0 M€ au 31 décembre 2015 contre 395,2 M€ au 31 décembre 2014, soit une variation de – 159,3 M€

(en M€)	31/12/2014	31/12/2015	Variation
Emprunts auprès des établissements de crédit	467,4	227,8	-239,5
Frais sur emprunts	-4,8	-3,1	1,7
Découverts bancaires	16,7	16,4	-0,3
<b>Total dette bancaire</b>	<b>479,3</b>	<b>241,1</b>	<b>-238,1</b>
Trésorerie	-84,0	-5,2	78,9
<b>Total dette nette</b>	<b>395,2</b>	<b>236,0</b>	<b>-159,3</b>

Ratios d'ICR et de LTV	31/12/2014	31/12/2015	Variations
ICR part du groupe	2,32	1,90	- 0,42
LTV droits inclus	42,1%	29,9%	-1 220 bps

Le Ratio ICR hors marges sur ventes consolidé - correspondant au taux de couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation généré par l'activité - est de 1,90 (contre 2,32 au 31 décembre 2014) en diminution de 0,42 point.

Le ratio de LTV diminue à 29,9% au 31 décembre 2015.

Le covenant bancaire consolidé le plus restrictif est le ratio d'ICR (ICR > 1,50)

- ICR > 1,50

Il est respecté au 31 décembre 2015.

Les covenants sont plus amplement détaillés au paragraphe 3.2.5.11 du présent document.

1.4.1.4 COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

**Résultat net récurrent au 31 décembre 2015 et compte de résultat simplifié**

Ils sont présentés ci-dessous pour l'exercice de 12 mois arrêté au 31 décembre 2015

(en M€)

Données consolidées	31/12/2014	31/12/2015	Variation
Recettes locatives (hors prestation)	28,8	21,8	-7,0
Charges immobilières	-7,5	-6,5	1,0
<b>LOYERS NETS DES CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>21,2</b>	<b>15,3</b>	<b>-5,9</b>
Coûts de fonctionnement nets	-5,8	-3,8	2,0
Autres			
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>15,4</b>	<b>11,5</b>	<b>-3,9</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0,0	1,1	1,1
Coût de l'endettement financier net	-6,0	-6,1	-0,1
<b>RESULTAT RÉCURRENT</b>	<b>9,4</b>	<b>6,5</b>	<b>-2,9</b>
Impôts exigibles récurrents	0,0	-0,1	-0,1
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT</b>	<b>9,4</b>	<b>6,4</b>	<b>-3,0</b>
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	6,8	3,7	-3,1
Variations des provisions financières et autres	-3,1	-1,0	2,1
Variation de juste valeur des instruments financiers	-8,4	0,7	9,1
Marges sur ventes IFRS	1,8	-0,7	-2,5
Autres postes non récurrents	-0,1	-1,0	-0,9
Impôts différés et impôts récurrents	1,4	-0,3	-1,7
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>7,8</b>	<b>7,9</b>	<b>0,1</b>

Les principales variations du compte de résultat sont expliquées dans les développements ci-dessous.

1.4.1.4.1 Recettes locatives hors prestations :

Les recettes locatives baissent de 7 M€ suite aux cessions.

## RAPPORT DE GESTION

### 1.4.1.4.2 Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'établissent à 11,3 M€ au 31 décembre 2015 contre 13,5 M€ au 31 décembre 2014, avec le détail ci-dessous :

(en k€)	31/12/2014	31/12/2015	Variation (M€)
Charges locatives non récupérées	-3,5	-4,8	-1,3
Charges sur immeubles	-3,7	-2,3	1,5
Charges nettes des créances irrécouvrables	-0,3	-0,2	0,1
<b>Total charges immobilières</b>	<b>-7,5</b>	<b>-7,3</b>	<b>0,2</b>
Revenus de gestion et d'administration	0,1	0,2	0,2
Frais liés à l'activité	-1,2	-0,4	0,8
Frais de structure et de développement	-4,9	-3,7	1,2
<b>Total coûts de fonctionnement nets</b>	<b>-6,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>2,1</b>
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-13,5</b>	<b>-11,3</b>	<b>2,2</b>

Les coûts de fonctionnement nets baissent de plus de 2 M€. Cette variation tient compte de l'augmentation des charges locatives non récupérées liées à la vacance, et des économies réalisées sur les frais liés à l'activité et les coûts de structure.

### 1.4.1.4.3 Résultat financier

Le résultat financier passe de – 18,0 M€ au 31 décembre 2014 à – 5,3 M€ au 31 décembre 2015. Cette baisse significative s'explique principalement par :

- L'encaissement d'un dividende de 1,1 M€ sur la participation dans Imméo AG.
- Le coût de l'endettement financier net s'élève à – 6,1 M€, en baisse de 0,4 M€ par rapport au 31 décembre 2014.
- La baisse des provisions financières (2,1 M€) s'explique notamment par la reprise de la dépréciation constatée en 2014 sur les titres d'Immeo SE

(en M€)	31/12/2014	31/12/2015	Variations (en M€)
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	2,9	0,6	-2,3
Charges d'intérêts sur opérations de financement	-9,4	-6,7	2,7
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>-6,5</b>	<b>-6,1</b>	<b>0,4</b>
Variation de juste valeur des instruments financiers	-8,4	-0,7	9,1
<b>EFFETS IFRS</b>	<b>-8,4</b>	<b>0,7</b>	<b>9,1</b>
Résultat des provisions financières et autres	-3,1	-1,0	2,1
<b>RÉSULTAT FINANCIER NET</b>	<b>-18,0</b>	<b>-5,3</b>	<b>12,7</b>

Le résultat financier net 2014 était fortement impacté par les variations de valeurs des instruments financiers.

## 1.4.2 Comptes individuels au 31 décembre 2015

### 1.4.2.1 LE BILAN

Les éléments relatifs au Bilan sont plus amplement détaillés dans le chapitre 3.5.4 – Annexes aux comptes individuels

#### Délais de paiement des fournisseurs et des clients de la société

Conformément aux dispositions de l'article L. 441-6-1, al. 1 du Code de commerce, la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs de Foncière Développement Logements, par date d'échéance, est présentée ci-dessous.

## RAPPORT DE GESTION

Foncière Développement Logements – Balance par échéance au 31/12/2015						
(K€)	Total	Solde non échu (date facture < 60 jours)	Solde non échu (date facture > 60 jours)	Échu depuis moins de 30 jours	Échu depuis 30 à 90 jours	Échu depuis plus de 90 jours
Dettes Fournisseurs	2 475	2 376	0	47	112	0

Foncière Développement Logements – Balance par échéance au 31/12/2014						
(K€)	Total	Solde non échu (date facture < 60 jours)	Solde non échu (date facture > 60 jours)	Échu depuis moins de 30 jours	Échu depuis 30 à 90 jours	Échu depuis plus de 90 jours
Dettes Fournisseurs	572	75	0	497	0	0

Les créances clients et comptes rattachés, qui s'établissent à 6 123 K€ au 31 décembre 2015, sont détaillées par échéance dans le tableau ci-dessous.

Foncière Développement Logements – Balance par échéance au 31/12/2015					
(K€)	Total	Solde non échu	Echu depuis moins de 90 jours	Échu de 90 à 180 jours	Échu à plus de 180 jours
Créances Clients	6 123	4 803	72	112	1 136

### 1.4.2.2 LE COMPTE DE RESULTAT SOCIAL

#### Le compte de résultat détaillé

L'analyse détaillée du compte de résultat de la Société figure au paragraphe 3.5.4 du présent document.

#### Affectation du résultat

Les comptes au 31 décembre 2015 font ressortir un bénéfice net de 60 178 943,35 euros. Compte tenu du fait que le montant de la Réserve Légale a d'ores et déjà atteint le seuil de 10% du capital social, aucun prélèvement sur le résultat n'est nécessaire, de sorte que l'Assemblée Générale constate que la **capacité de distribution de la société est constituée** :

• du résultat de l'exercice 2015	60 178 943,35 €
• du report à nouveau créditeur	1 509 684,06 €
• de l'écart de réévaluation distribuable	575 666,95 €
• des Réserves libres (ex Réserve Légale devenue distribuable)	<u>18 775 611,39 €</u>
<b>Soit une capacité de distribution de</b>	<b>81 039 905,75 €</b>

Il est proposé l'affectation suivante : distribution d'un dividende global d'un montant de 44 117 745,10 €, soit un dividende de 0,65 euro par action, aux 67 873 454 actions composant le capital au 31 décembre 2015, prélevé en totalité sur le bénéfice de l'exercice d'un montant de 60 178 943,35 €.

Le montant de dividende correspondant aux actions auto-détenues à la date de sa mise en paiement, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

Ce dividende sera mis en paiement au plus tard le 31 Mai 2016.

La totalité de ce dividende soit 0,65 € par action, prélevé sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés et attribué à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, n'ouvre pas droit à l'abattement de 40 %, conformément à l'article 158-3° du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 206-C du Code Général des Impôts s'élève à 44 117 745,10 €.

## RAPPORT DE GESTION

### Montant des dividendes des trois derniers exercices

Le dividende distribué au titre des trois exercices précédents et l'avoir fiscal correspondant ont été les suivants :

Exercice	Nombre d'actions	Dividende net versé	Dividende ouvrant droit à abattement de 40 % pour les personnes physiques
31/12/2014	67 873 454	0,44 €	0,00 €
30/06/2014	69 611 004	0,00 €	0,00 €
31/12/2013	69 611 004	1,05 €	0,023 €

### Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

En €	31-déc.-12	31-déc.-13	30-juin-14	31-déc.-14	31-déc.-15
<b>I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
a. Capital social	696 110 040	696 110 040	549 926 932	116 742 341	116 742 341
b. Nombre des actions ordinaires existantes	69 611 004	69 611 004	69 611 004	67 873 454	67 873 454
<b>II - OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	26 320 702	26 776 276	12 793 411	11 355 645	17 921 364
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et amortissements et provisions	108 746 519	32 268 425	8 213 763	36 746 728	68 010 279
c. Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et amortissements et provisions	91 881 702	16 306 261	-146 602 013	41 917 555	60 178 943
f. Résultat distribué	73 091 554	73 091 554	0	29 864 320	44 117 745
<b>III - RESULTAT PAR ACTION</b>					
a. Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	1,56	0,46	0,12	0,54	1,00
b. Résultat après impôts, participation des salariés, et amortissements et provisions	1,32	0,23	-2,11	0,62	0,89
c. Dividende attribué à chaque action	1,05	1,05	0,00	0,44	0,65
<b>IV - PERSONNEL</b>					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	42	32	27	21	15
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	3 632 604	2 008 782	1 032 783	933 982	1 781 517
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales)	1 490 840	944 334	461 445	463 318	654 789

## 1.5 FACTEURS DE RISQUES

Foncière Développement Logements est une foncière résidentielle dont l'activité est potentiellement dépendante de tout événement susceptible d'affecter son domaine d'intervention. Les principaux risques susceptibles d'affecter son activité sont décrits dans les paragraphes ci-après du présent rapport.

Les risques présentés ci-après sont, à la date du présent rapport, ceux dont la Société estime que la réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur sa situation financière ou ses résultats. La Société a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'existe pas de risques significatifs autres que ceux présentés. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés à la date des présentes ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif.

### 1.5.1 Risques relatifs au secteur d'activité et à la stratégie de la société

#### 1.5.1.1 RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

L'activité, la situation financière, les résultats, les perspectives et la valorisation des actifs de la Société sont influencés par les conditions économiques internationales et nationales et notamment par le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage, le mode de calcul de l'indexation des loyers et l'évolution des différents indices, ainsi que par les alternatives d'investissement disponibles (actifs financiers, indices, etc.). Les variations des conditions économiques ou leur dégradation pourraient avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société, à travers notamment : une diminution de la demande pour ses projets immobiliers, une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers et une baisse de la valorisation de son patrimoine.

#### 1.5.1.2 RISQUES LIES A L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER

Le patrimoine de la Société est constitué pour l'essentiel d'actifs immobiliers à usage résidentiel, la Société est ainsi susceptible d'être affectée par une évolution du marché immobilier. Toutefois, Foncière Développement Logements estime que l'ampleur des ajustements éventuels qu'elle pourrait subir suite à une dégradation du marché immobilier serait limitée et maîtrisée, compte tenu :

- du besoin actuel de logements et d'une demande excédentaire qui semble pérenne ;
- de la diversification des locataires ;
- de l'indexation des flux sur l'IRL<sup>2</sup> en France.

La Société distingue cependant deux types de risques concernant d'une part le marché de l'accession et d'autre part le marché de la location.

#### **Marché de l'accession et de l'investissement en bloc**

Foncière Développement Logements mène une politique de rotation mesurée de son patrimoine en France et réalise à ce titre régulièrement des opérations d'arbitrages sur son portefeuille en bloc ou au détail. Une modification des tendances et des prix constatés sur le marché immobilier de l'accession et de l'investissement pourraient impacter le résultat de la Société ainsi que la composition de son patrimoine. Par ailleurs, les actifs étant comptablement évalués à leur juste valeur au sens des normes IFRS, le résultat de Foncière Développement Logements est susceptible d'être affecté en cas d'évolution négative des valeurs de marché (ce risque spécifique étant plus amplement décrit dans le paragraphe 1.5.1.5 du présent rapport).

#### **Marché de la location**

Les recettes locatives de Foncière Développement Logements sont constituées quasi-exclusivement de loyers générés par des actifs localisés en France. Les baux conclus en France sont indexés annuellement par rapport à l'IRL.

Par ailleurs, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi dite « ALUR ») modifiée partiellement par la loi n°2015-990 dite loi « Macron » a engendré des changements significatifs, susceptibles d'avoir une incidence sur les niveaux de loyers de la Société dans le cadre des renouvellements. La nouvelle réglementation encadre la fixation des loyers lors de leur révision, et surtout, lors du renouvellement. Elle prévoit notamment qu'une baisse de loyer pourra être appliquée si le loyer en cours au moment du renouvellement est supérieur de 20 % au loyer médian de référence. Initialement prévue pour l'ensemble des villes situées en zones tendues, cette disposition n'est pour l'heure expérimentée qu'à Paris. L'impact projeté de cette mesure sur les recettes locatives de Foncière Développement Logements se révèle pour l'instant limité.

#### 1.5.1.3 RISQUES LIES AUX RENOUVELLEMENTS DE BAUX ET A LA LOCATION D'ACTIFS IMMOBILIERS

À l'expiration des baux existants, la Société pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais et à des conditions aussi favorables que ceux des baux actuels, notamment en raison des conditions macroéconomiques et du marché immobilier. La Société pourrait notamment ne pas être en mesure d'attirer suffisamment de locataires et ne pas réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.

<sup>2</sup> Indice de référence des loyers

### 1.5.1.4 RISQUES LIES AU NON-PAIEMENT DES LOYERS

L'intégralité du chiffre d'affaires des portefeuilles en France est constituée des loyers générés par la location à des tiers, principalement des particuliers. Des défauts de paiement de loyers multiples seraient donc susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats de Foncière Développement Logements. Cependant, compte tenu du nombre important de logements et donc du nombre de locataires, il n'y a pas de réelle dépendance à l'égard d'un (ou d'un nombre limité) de locataires.

### 1.5.1.5 RISQUES LIES A LA VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS PAR FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS

Compte tenu de la forte charge capitalistique de Foncière Développement Logements et de l'adoption des normes comptables de juste valeur en IFRS, l'évaluation des actifs immobilisés a une importance majeure dans la valorisation du bilan consolidé. Foncière Développement Logements fait ainsi expertiser ses actifs deux fois par an par des experts indépendants. La méthodologie utilisée par ces derniers est décrite au paragraphe 1.3.2.1. du présent rapport.

L'évolution des valeurs d'expertises est largement corrélée à l'évolution du marché immobilier et pourrait dès lors impacter les états financiers de la Société pour les actifs évalués à leur juste valeur. En effet, la variation de juste valeur des immeubles sur une période annuelle ou semestrielle est enregistrée dans le compte de résultat de la Société. Par ailleurs le coût de l'endettement de la Société, le respect des ratios financiers et sa capacité d'emprunt pourraient être impactés, ces éléments étant notamment calculés en fonction du ratio d'endettement de la Société par rapport à la valeur globale de son portefeuille.

Les valorisations retenues par les experts reposent sur plusieurs hypothèses étroitement liées au marché immobilier et donc, susceptibles de ne pas se réaliser ou d'être modifiées. Dès lors, il ne saurait être exclu que la valeur d'expertise ne reflète pas la valeur de réalisation des actifs en cas de cession.

### 1.5.1.6 RISQUES DE CONCENTRATION GEOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE

#### **Concentration géographique**

L'activité de Foncière Développement Logements est répartie en France entre les Régions et l'île de France. Une partie de l'activité de la Société est relativement concentrée dans les villes de Paris et de Neuilly qui représentent 52% de son patrimoine français en valeur.

Ainsi cette concentration pourrait avoir des effets significatifs défavorables si ces secteurs géographiques connaissent une forte dégradation du marché résidentiel. Il apparaît néanmoins que ces régions sont dynamiques et attirent un grand nombre d'habitants compte tenu des services et emplois qu'elles offrent.

#### **Concentration sectorielle**

Au 31 décembre 2015, le patrimoine détenu par Foncière Développement Logements est constitué en majeure partie de logements. Une dégradation des conditions du marché locatif, du marché de la vente et du marché de l'investissement pourrait avoir des conséquences significatives sur l'activité et les états financiers de la Société, telles que décrites dans les paragraphes 1.5.1.5 et 1.5.1.2 du présent document.

### 1.5.1.7 RISQUES D'ACQUISITION

L'acquisition d'actifs immobiliers ou des sociétés les détenant fait partie de la stratégie de croissance de Foncière Développement Logements. Cette politique comporte des risques, notamment :

- Foncière Développement Logements pourrait surestimer le rendement attendu des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé compte tenu des financements mis en place pour les besoins de telles acquisitions, ou ne pas être en mesure de les acquérir à des conditions satisfaisantes, notamment en cas d'acquisitions réalisées lors d'un processus concurrentiel ou en période de volatilité ou d'incertitude économique élevée ;
- les actifs acquis pourraient par ailleurs comporter des défauts cachés, notamment en matière d'environnement, ou des non-conformités non couverts par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition. Les due diligences exhaustives réalisées avant chaque acquisition avec l'aide de conseils externes spécialisés ont notamment pour objectif de minimiser ces risques.

## 1.5.2 Risques financiers

Ces risques sont plus spécifiquement décrits, avec des calculs de sensibilité, dans la partie 3.2.2. du présent document.

## Risques de taux d'intérêt et de contreparties financières

Emprunteur à taux variable, Foncière Développement Logements est soumise au risque de variation des taux d'intérêt. Ainsi les frais financiers de Foncière Développement Logements pourraient augmenter significativement sur sa dette à taux variable. Foncière Développement Logements utilise des instruments dérivés pour couvrir ce risque de taux d'intérêt, principalement des caps et des swaps. Le groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux.

L'utilisation de contrats de couverture de taux d'intérêt pourrait exposer la Société au risque de défaillance des contreparties de tels contrats, ce qui pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement qui pourraient avoir un impact négatif sur les résultats de Foncière Développement Logements. Le risque de contrepartie est notamment le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une contrepartie.

En dehors des opérations de couverture de taux évoquées ci-dessus, Foncière Développement Logements étant structurellement emprunteur, le risque de contrepartie se limite essentiellement aux placements effectués par le groupe. La norme IFRS 13 prévoit explicitement l'appréciation du risque de contrepartie dans l'évaluation de la juste valeur des passifs. Ainsi, cette évaluation a été réalisée par un organisme spécialisé et prise en compte dans les comptes de Foncière Développement Logements.

Pour plus d'information, veuillez vous référer aux paragraphes 3.2.2.3 et 3.2.2.4 du chapitre 3.

## Risque de liquidité

Foncière Développement Logements, de par son activité mobilise des ressources financières soit sous la forme d'emprunt, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et acquisitions, et de refinancer les dettes arrivées à échéance. Dans le cadre du régime SIIC, Foncière Développement Logements est tenue de distribuer une part significative de ses bénéfices. Elle s'appuie sur l'endettement notamment lors d'opérations de croissance. Ce mode de financement pourrait ne pas être disponible à des conditions avantageuses et par là même impacter les résultats de la Société. La politique de désendettement menée par Foncière Développement Logements depuis quelques années a permis de réduire considérablement ce risque. De plus, certains emprunts comportent des covenants qui, en cas de non-respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de la dette faisant l'objet du covenant non respecté. Foncière Développement Logements a mis en place un suivi très strict en matière de respect des covenants bancaires. Ceux-ci sont présentés lors des réunions de gouvernance et à chaque clôture comptable.

Pour plus d'information, veuillez vous référer au paragraphe 3.2.2.2 du chapitre 3.

## 1.5.3 Risques juridiques, fiscaux et réglementaires

### 1.5.3.1 RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX

Le suivi des risques juridiques et fiscaux relève de la Direction Juridique ainsi que de la Direction Fiscale. Composées de juristes spécialisés en droit des affaires, en droit fiscal et en droit de l'immobilier, les Directions Juridique et Fiscale s'assurent du respect des réglementations applicables aux opérations que réalisent les sociétés du groupe Foncière des Régions, notamment Foncière Développement Logements.

La Direction Juridique ainsi que la Direction Fiscale sont par ailleurs garantes de la protection des intérêts du groupe en particulier dans le cadre des sociétés communes que le groupe détient avec ses partenaires.

### Activité juridique

La Direction Juridique élabore tous les documents contractuels adaptés à chacun des engagements pris dans le cadre de l'activité courante de Foncière Développement Logements.

Elle peut être assistée, le cas échéant, par des experts externes qui ont notamment pour mission l'audit desdites opérations et le contrôle de la rédaction des actes d'acquisition et des garanties s'y rattachant.

En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption de textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du groupe, notamment de Foncière Développement Logements et le développement de son activité, les Directions Juridique et Fiscale, assistées des diverses fonctions impliquées, contribuent, en liaison avec le réseau de conseils externes de la Société, à la collecte, au traitement et à la diffusion auprès du groupe des informations appropriées.

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Foncière Développement Logements s'exercent, la Société pourrait en cas de non-respect de ces réglementations être exposée à des risques fiscaux. Dans ce cadre, Foncière Développement Logements est susceptible de faire l'objet de redressement et de contentieux en matière fiscale.

À la connaissance de Foncière Développement Logements, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage pouvant avoir un impact significatif sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

### 1.5.3.2 RISQUES LIES A L'EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction juridique du groupe Foncière des Régions. Composée de juristes spécialisés en droit des affaires, et en droit immobilier, la Direction juridique s'assure du respect des réglementations applicables aux opérations que réalisent les sociétés du groupe, que ce soit en France ou dans les autres pays européens.

#### **Principaux risques liés à l'évolution de la réglementation susceptibles d'affecter l'activité et le résultat de la Société**

Compte tenu de son activité de détention et de gestion d'actifs à usage résidentiel, Foncière Développement Logements est soumise à de nombreuses dispositions légales et réglementaires relatives notamment au régime fiscal, plus particulièrement à celui des SIIC (*Société d'Investissements Immobiliers Cotée*) (cf. paragraphe 1.5.3.3), à la sécurité, à la santé publique, à l'urbanisme, à l'environnement, aux conditions d'occupation des locataires (cf. paragraphe 1.5.1.2), aux conditions d'achat et de vente de ses actifs, etc.

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

#### **Risques liés à l'évolution de la réglementation relative aux baux d'habitation**

L'activité de Foncière Développement Logements est étroitement liée à l'évolution des dispositions légales ou réglementaires relatives aux baux d'habitation qui imposent au bailleur un certain nombre de contraintes d'ordre public, lesquelles concernent notamment : la durée du bail, les modalités de sa résiliation, les conditions du renouvellement, le dépôt de garantie, l'indexation des loyers, etc. Ainsi, il ne peut être exclu que certaines modifications des règles applicables en matière de baux d'habitations puissent affecter les résultats de la Société, son activité, sa situation financière ainsi que la valorisation de ses actifs.

### 1.5.3.3 RISQUES RELATIFS AU REGIME SIIC

#### **Maintien des conditions nécessaires au bénéfice du régime SIIC**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, Foncière Développement Logements a opté pour le bénéfice du régime fiscal des SIIC lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôts sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur la cession d'immeubles ou de certaines participations dans les sociétés immobilières et des dividendes versés par lesdites sociétés immobilières.

Le bénéfice de ce régime est subordonné au respect de différentes conditions, dont l'obligation de redistribuer une part importante de ses résultats exonérés. Le bénéfice de ce régime pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation.

#### **Impact sur la situation financière de Foncière Développement Logements en cas de perte du régime SIIC**

Tant la perte du bénéfice fiscal inhérent au régime SIIC que des modifications substantielles dans son régime d'application, principalement au travers de l'économie d'impôt qui en découle, sont susceptibles d'affecter le résultat, la situation financière ainsi que le cours de bourse de la Société.

La sortie éventuelle du régime SIIC dans les dix années suivant l'option (soit jusqu'au 31.12.2015) aurait les principales conséquences suivantes (avec un effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime) :

- les résultats de la Société et de ses filiales ne bénéficieraient pas du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice ;
- les éventuelles plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales ayant opté et imposées au taux de 16,5 %, ou de 19 % lors de l'entrée dans le régime, feraient l'objet d'une imposition au taux normal de l'exercice de sortie sous déduction de l'impôt de 16,5 % ou de 19 % payé lors de ladite cessation ;
- les bénéfices antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective, seraient réintégrés dans les résultats fiscaux de la SIIC et ses filiales ;
- les plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminuées d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération, seraient soumises à une imposition complémentaire de 25 % ;
- les plus-values de cession postérieures à la sortie du régime seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % lors de la cessation ;
- les dividendes versés postérieurement à la sortie du régime mais prélevés sur des résultats exonérés n'ouvriraient pas droit au régime des sociétés mères et filiales ;
- en revanche, les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droits commun pendant la période d'option ouvriraient droit au régime des sociétés mères filles.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, le taux d'imposition de 16,5 % est passé à 19 %.

#### **Risques liés à une évolution des dispositions relatives au statut SIIC**

Les critères d'éligibilité au régime SIIC ainsi que l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales et pourraient à ce titre avoir un effet défavorable et significatif sur l'activité ainsi que sur les résultats de Foncière Développement Logements.

#### 1.5.4 Risques environnementaux

Le patrimoine de la Société n'est pas de nature à exposer des tiers à des risques environnementaux significatifs. Les risques ayant trait à l'environnement ainsi que les moyens mis en œuvre par Foncière Développement Logements afin de protéger ses locataires sont plus amplement décrits dans le chapitre 2 du présent document.

En sa qualité de propriétaire immobilier, Foncière Développement Logements doit se conformer aux réglementations environnementales applicables. La non-conformité à ces réglementations environnementales ou la nécessité de se conformer à de nouvelles réglementations environnementales qui pourraient être promulguées, pourraient entraîner une hausse des dépenses et avoir ainsi des répercussions sur les résultats de la société.

Les principaux risques potentiels dans ce domaine sont les sinistres environnementaux, atteintes à la sécurité et plus généralement non-respect des obligations légales et réglementaires susceptible d'entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale, et d'avoir des conséquences défavorables sur l'image de la société.

Pour plus d'informations, veuillez vous référer au chapitre 2 du présent document.

#### 1.5.5 Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Foncière Développement Logements estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité. Toutefois, elle pourrait être confrontée à une augmentation du coût de ses polices d'assurance, subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites ou rencontrer des difficultés dans le placement et le maintien de couvertures d'assurances appropriés à la suite de sinistres.

La direction des Assurances pilote l'ensemble de ces risques en challengeant les différentes compagnies d'assurance notamment avec l'intervention de son courtier et en travaillant très en amont les renouvellements des polices.

#### 1.5.6 Risques liés à la dépendance vis-à-vis de Foncière des Régions quant à la fourniture de certaines prestations

Les activités du cœur de métier de Foncière Développement Logements, dont *l'asset management*, sont assurées directement par une équipe de professionnels dédiée sur le secteur résidentiel.

Depuis 2012 en France, la gestion locative des immeubles a été confiée à une société extérieure via un contrat de gestion locative et technique. On peut considérer par ailleurs que la Société est dépendante vis-à-vis de Foncière des Régions quant à la fourniture de prestations supports notamment dans les domaines des ressources humaines, de la finance, du juridique et des systèmes d'information.

#### 1.5.7 Risques de conflits d'intérêts

La Société pourrait être théoriquement exposée à des risques de conflits d'intérêts avec les sociétés du groupe Foncière des Régions tant en matière d'acquisition que de gestions d'actifs immobiliers.

Le groupe est néanmoins organisé autour de sociétés dédiées ayant chacune des compétences et activités spécifiques :

- activité majoritairement « bureaux » et « logistique » : Foncière des Régions (SIIC)
- activité majoritairement « logements » : Foncière Développement Logements (SIIC)
- activité majoritairement « murs d'exploitation » : Foncière des Murs (SIIC)

Ainsi, la Société estime que la spécialisation par ligne de produits des sociétés du groupe, est de nature à limiter le risque de conflits d'intérêts, à tout le moins concernant son activité d'investissement.

## 1.6 ACTIONNARIAT, BOURSE ET DIVIDENDES

### 1.6.1 Actionnariat au 31 décembre 2015

L'actionnariat de FDL n'a pas évolué et réunit les 4 actionnaires institutionnels que sont Cardif Assurances Vie (groupe BNP), Prédica (groupe Crédit agricole), Generali Vie et Foncière des Régions. Cette dernière détient 61,22% et contrôle donc la société FDL. Il est toutefois précisé qu'en vue d'assurer que le contrôle ne soit pas exercé de manière abusive, le Conseil d'Administration et le Comité d'Audit comprennent des administrateurs indépendants. En outre, les fonctions de Président et de Directeur Général sont dissociées. Enfin, il n'existe pas de concert entre les parties.

La répartition du capital au 31 décembre 2015 ressort comme suit :

DÉNOMINATION DES ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	% du capital
FONCIÈRE DES RÉGIONS (1)	41 552 861	61,22 %
PREDICA (2)	10 494 348	15,46 %
CARDIF ASSURANCE Vie	9 539 791	14,06 %
GENERALI VIE	6 164 456	9,08 %
PUBLIC	90 160	0,13 %
AUTO CONTROLE (contrat de liquidité) (2)	31 838	0,05 %
<b>TOTAL</b>	<b>67 873 454</b>	<b>100 %</b>

(1) dont 1 action prêtée à FDR 2 et 1 action prêtée à Fdr Participations

(2) dont 1 action prêtée à Françoise Debrus

(3) Les actions auto détenues n'ont pas de droit de vote. Il n'y a pas de droit de vote double.

### 1.6.2 Informations relatives à l'autocontrôle et au programme de rachat d'actions

Jusqu'à l'Assemblée Générale du 29 mars 2006, la Société ne disposait pas de programme de rachat d'actions.

Un programme de rachat d'actions a été approuvé lors des Assemblées Générales des 29 mars 2006, 30 novembre 2006, 25 avril 2007, 29 novembre 2007, 9 avril 2009, 10 novembre 2009, 11 avril 2011, 5 avril 2012, 15 avril 2013, 14 avril 2014 et 13 avril 2015. La dernière autorisation qui annule et remplace celle du 14 avril 2014 prévoit notamment que la Société est autorisée à opérer sur ses propres actions, dans la limite de 10% du capital social, soit 6 787 345 actions, pour une période de 18 mois à compter de la date de l'Assemblée, soit jusqu'au 12 octobre 2016. Le prix d'achat ne devra pas être supérieur à 10 euros par action.

La Société a signé le 13 juillet 2006 un contrat de liquidité auprès d'Exane BNP Paribas en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations. Ce prestataire agréé intervient en toute indépendance dans le cadre de la Charte AFEI.

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 13 avril 2015 a autorisé la mise en œuvre du programme de rachat d'actions dans le cadre du contrat de liquidité conclu le 13 juillet 2006. Une somme de 1 000 000 euros est affectée audit contrat de liquidité et n'a pas évolué.

Au 31 décembre 2015, dans le cadre du programme de rachat d'actions, la Société détenait au titre du contrat de liquidité 31 838 titres Foncière Développement Logements pour une valeur de 444 283 euros.

- Options de souscription ou d'achat d'actions de la Société : Néant.

#### Opérations réalisées par les mandataires sociaux sur les titres de la Société avant le 31 décembre 2015

FDR a cédé 11 610 titres FDL, ramenant sa participation de 41 564 469 à 41 552 859 actions, soit 61,22 % du capital de FDL.

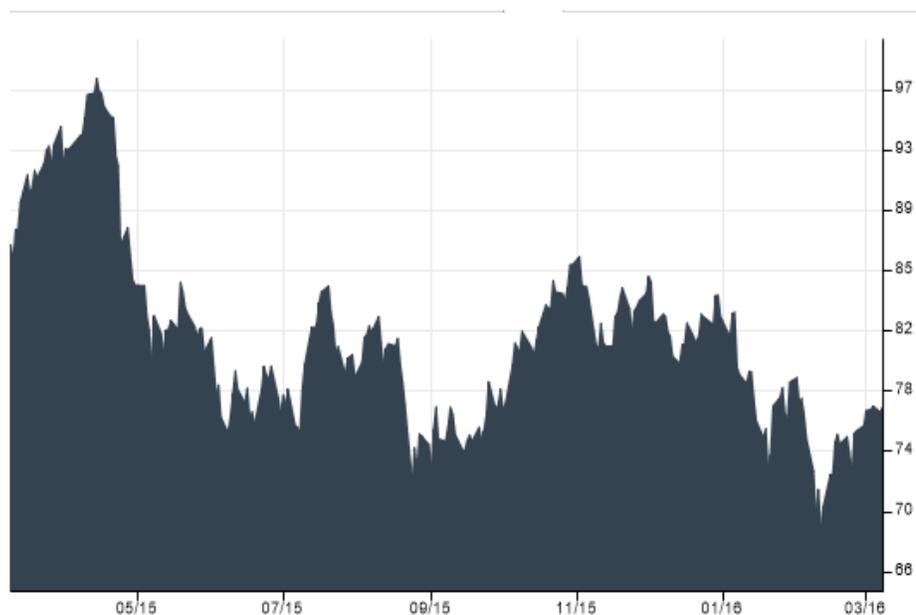
#### Participations des mandataires sociaux dans le capital au 31 décembre 2015

Aux termes de l'article 11-2 des statuts de Foncière Développement Logements, chaque administrateur devra être propriétaire d'une action au moins de la Société. Il devra acquérir une action au moins dans un délai de six (6) mois à compter de sa nomination, au cas où il n'en serait pas déjà propriétaire lors de sa nomination.

Administrateur	Nombre d'actions	Droits de vote
FONCIERE DES REGIONS	41 552 859	41 552 859
PREDICA	10 494 347	10 494 347
CARDIF ASSURANCE Vie	9 539 791	9 539 791
GENERALI VIE	6 164 456	6 164 456
Monsieur Bertrand de FEYDEAU	500	500
Monsieur Christophe KULLMANN	4	4
Monsieur Michel PARIAT	1	1
Françoise DEBRUS	1	1
FDR 2	1	1
Thierry BEAUDEMOULIN	1	1
Fdr Participations	1	1

### 1.6.3 Évolution du cours de Bourse

Évolution du cours du titre FDL en 2015



#### Rappels

- L'Assemblée Générale du **25 avril 2007** a décidé de procéder à la division par 4 de la valeur nominale de l'action Foncière Développement Logements.
- L'Assemblée Générale du **29 novembre 2007** a décidé de l'émission de 3 060 837 actions en rémunération des apports en nature consentis à la Société, portant ainsi le nombre total d'actions à 60 071 934.
- Foncière Développement Logements a mis en place une offre publique d'achat simplifiée sur ses propres titres dans le cadre de son programme de rachat d'actions au prix de 18 € par action qui extériorisait une prime de 42 % sur le dernier cours de Bourse avant dépôt du projet d'offre à l'AMF et présente une légère décote sur l'ANR triple net du 30 juin 2009 (de l'ordre de 6 %). Centralisée par NYSE Euronext, **l'offre a été ouverte du 23 octobre au 5 novembre 2009 inclus (après 10 jours de négociation)**.

L'avis de résultat de l'offre a été publié par l'AMF le 17 novembre et le règlement-livraison est intervenu le 20 novembre. Foncière Développement Logements a ainsi procédé au rachat de 1 360 023 actions, soit 2,2 % du capital. Ces titres ont été conservés en autodétention en vue de la réalisation d'une opération de développement.

Foncière Développement Logements a procédé à l'acquisition de 10 immeubles situés à Paris, en Île-de-France et à Lyon. Approuvés par l'**Assemblée Générale Extraordinaire du 21 décembre 2009**, ces apports en nature (immeubles et titres de SCI) ont été rémunérés à 100 % en titres Foncière Développement Logements sur la base d'un prix de 18 € par action nouvellement émise, portant ainsi le nombre d'actions composant le capital de la Société à 66 263 192.

L'**Assemblée Générale du 11 avril 2011** a décidé d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions, étant précisé que cette option porte sur la totalité du dividende unitaire.

L'exercice de l'option s'est déroulé entre le 6 mai et le 19 mai 2011 au prix de 18 €. Le versement du dividende en actions a été souscrit par 87 % des actionnaires, 3 347 812 actions nouvelles Foncière Développement Logements ont été créées, représentant une augmentation de capital de 33 478 120 €.

Le Conseil d'Administration du 19 juillet 2011 a constaté que 3 347 812 actions nouvelles, de 10 € de valeur nominale chacune, émises au prix de 18 euros, ont été souscrites, représentant une augmentation de capital de 33 478 120 euros et une prime d'émission de 26 782 496 euros, soit au total 60 260 616 €.

À la suite de cette opération, le capital social a été porté à 696 110 040 €.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du renforcement des fonds propres de la Société et s'est réalisée concomitamment à la cession en bloc des titres autodétenus par FDL au prix de 18 euros par action ; soit un prix égal à leur prix d'acquisition et à celui offert aux actionnaires dans le cadre de l'option pour le paiement du dividende en actions.

La cession de l'autocontrôle et la distribution de dividende en actions ont permis de lever des fonds à hauteur de 84,8 M€, renforçant ainsi les fonds propres de la Société.

### Offre publique d'échange (OPE) en 2013

L'OPE lancée par FdR, a été déposée à l'AMF le 11 juin 2013 et a fait l'objet d'un avis de dépôt n° 213C0655 de l'AMF en date du même jour.

Cette OPE est une opération non contraignante et amicale à laquelle les actionnaires ont été libres d'apporter leurs actions ou pas, sur la base de 23 actions FDL (coupon 2012 détaché) contre 6 actions FDR (coupon 2012 détaché) à émettre, soit environ 2,61 actions FDR pour 10 actions FDL. Un expert indépendant a conclu à l'équité de l'Offre du point de vue financier, pour les actionnaires minoritaires de la société FDL.

Deux actionnaires (ACM Vie et Covea) représentant au total 26,59 % du capital ont apporté leurs titres FDL à l'Offre. Trois actionnaires (Cardif Assurance Vie, Generali Vie et Predica) représentant 37,64 % du capital de FDL n'ont pas apporté leurs titres à l'Offre.

Les administrateurs indépendants ont conservé leurs actions FDL.

L'**Assemblée mixte du 16 juin 2014 a décidé la séparation des activités entre la France et l'Allemagne** via la vente des titres de la filiale allemande IMMEO AG. Cela s'est traduit par deux réductions de capital et par le lancement le 10 juillet 2014 d'une Offre publique de Rachat d'actions (OPRA).

En rappel, deux réductions de capital ont été mises en oeuvre lors de l'Assemblée Mixte ordinaire et extraordinaire du 16 juin 2014 :

- la première motivée par des pertes prévisionnelles d'un montant nominal de 146 183 108,40 euros par voie de diminution de la valeur nominale des actions de 10 euros à 7,90 euros,
- la seconde non motivée par des pertes d'un montant nominal de 430 196 004,72 euros par voie de diminution de la valeur nominale des actions de 7,90 euros à 1,72 euros.

Après ces 2 réductions, le capital ressortait à 119 730 926,88 euros divisé par 69 611 004 actions au nominal de 1,72 €, au 9 juillet 2014.

Dans le cadre de cette opération, il a été attribué, le 15 juillet 2014, aux actionnaires de FDL un montant de 12,90 € par action, correspondant :

- à la réduction de capital non motivée par des pertes, ouvrant droit au remboursement d'une somme de 6,18 € par action,
- à une distribution exceptionnelle, soit un montant de 6,72 euros par action, imputée sur le poste « Primes d'émission, de fusion et d'apport ».

L'attribution a été réalisée indépendamment et en complément du dividende annuel de la Société d'un montant de 1,05 euros par action voté par l'Assemblée Générale annuelle du 14 avril 2014 et mis en paiement le 14 mai 2014.

**Le 10 juillet 2014, l'Offre Publique de Rachat d'Actions (OPRA) a été ouverte**, après décision de conformité de l'AMF du 8 juillet 2014. Elle a été clôturée le 27 août 2014. L'offre avait pour objectif de permettre aux petits porteurs de la Société de céder leurs actions dans des conditions au moins équivalentes, notamment en termes de prix, à celles d'une offre obligatoire. Elle a permis également aux actionnaires de la Société, autres que les Actionnaires Acquéreurs, de bénéficier d'une liquidité immédiate et d'une opportunité de céder la totalité de leurs titres.

Les Actionnaires Acquéreurs, pour leur part, ont pris chacun l'engagement de ne pas apporter leurs actions à l'Offre, qui a porté ainsi sur un nombre maximum de 1 821 261 actions, soit 2,62 % des actions composant le capital social de la Société. Les actions de la Société rachetées dans le cadre de l'Offre ont ensuite été annulées lors d'une réduction de capital non motivée par des pertes.

Le prix de l'offre a été déterminé en considération du rapport établi par l'expert indépendant, le cabinet Valphi, nommé par le Conseil d'Administration en date du 28 avril 2014, qui a attesté qu'un prix de l'offre de 7,85 euros par action était équitable, étant précisé que le prix de rachat unitaire s'entend coupon – relatif à l'Attribution – détaché.

Le 9 septembre 2014, après constatation des résultats de l'OPRA, les 1 737 550 titres auto-détenus par FDL ont été annulés et la réalisation définitive de la réduction du capital social par voie d'OPRA, d'un montant de 2 988 586 €, a été constatée.

Après cette opération, le capital est passé de 119 730 926,88 euros à 116 742 340,88 euros divisé par 67 873 454 actions au nominal de 1,72 €.

Au 31 décembre 2015, le cours du titre FDL s'élevait à 7,78 €.

#### 1.6.4 Distribution de dividendes

##### 1.6.4.1 DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Exercices	Dividende net/action en €	Dividende ouvrant droit à abattement de 40 % pour les personnes physiques <sup>(1)</sup>
31 décembre 2010	1,05 <sup>(2)</sup>	0,853 €
31 décembre 2011	1,05	0,0 €
31 décembre 2012	1,05	0,325 €
31 décembre 2013	1,05 paiement le 14/05/2014	0,023 €
30 juin 2014	0,00	
Distribution exceptionnelle et réduction de capital	12,90 paiement le 15/07/2014	

(1) Désormais, à compter de l'exercice 2011, le dividende prélevé sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés et attribué aux personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre plus droit à l'abattement de 40 %.

(2) Option du paiement du dividende en numéraire ou en actions.

L'entrée en vigueur de la Loi de Finances Rectificative pour 2013 prévoit un aménagement du dispositif des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), et permet l'exonération des revenus fonciers et des plus-values immobilières à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95 % (contre 85% auparavant) de leur résultat courant et 60 % des plus-values (contre 50% auparavant).

La politique de distribution de la Société a bien entendu pris en compte ces nouveaux seuils prévus par la réglementation.

##### 1.6.4.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Il est proposé à l'Assemblée Générale mixte la distribution d'un dividende de 0,65 € par action. Il représente un montant global de 44 117 745,10 €.

## 1.7 DIRECTION GÉNÉRALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION

Depuis le 10 novembre 2009, par décision des actionnaires réunis en Assemblée mixte ordinaire et extraordinaire, la société Foncière Développement Logements (FDL) a décidé d'adopter la forme de société anonyme et d'abandonner son statut de société en commandite par actions.

Le Conseil d'Administration réuni le même jour, à l'issue de l'Assemblée Générale, a nommé Monsieur Bertrand de Feydeau, Président du Conseil d'Administration et Monsieur Thierry Beaudemoulin, Directeur Général, optant ainsi pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

La gestion opérationnelle de la Société est donc assurée depuis le 10 novembre 2009 par le Directeur Général, M. Thierry Beaudemoulin, directement en qualité de mandataire social de FDL, sans contrat de travail, depuis le 1<sup>er</sup> mars 2011. Le Conseil d'Administration du 12 février 2015 a renouvelé Monsieur Thierry Beaudemoulin pour 3 ans dans les fonctions de Directeur Général, soit jusqu'au Conseil d'administration qui arrêtera les comptes du 31 décembre 2017.

Le Conseil d'administration du 13 avril 2015 a reconduit Monsieur Bertrand de Feydeau, en qualité de Président du Conseil d'administration pour la durée de son mandat d'administrateur, soit 4 ans jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Les biographies et listes de mandats des administrateurs sont détaillées ci-dessous :

### **Bertrand de FEYDEAU**

Né le 5 août 1948 à Paris (75).

Nationalité française

Adresse professionnelle : 10 avenue Kléber – 75116 PARIS

Principale fonction exercée :

**Président de Foncière Développement Logements – FDL**

### **Biographie**

Après une formation juridique, Sciences Po et l'École du Louvre, Bertrand de Feydeau a débuté sa carrière dans l'immobilier (Groupe de l'Union Internationale Immobilière) et a participé, en tant que Directeur Financier, à son développement à travers le monde entre 1972 et 1982.

En 1982, il intègre l'équipe de Claude Bébéar, dans un groupe d'assurances régional qui, en quelques années, sous le nom d'AXA, deviendra l'un des principaux groupes mondiaux de l'activité financière. Responsable pendant 18 ans de l'activité immobilière du groupe, il a participé à la structuration des dites activités en vue de leur donner une dimension internationale et financière.

En 2000, il rejoint, à l'appel de Mgr Lustiger, le diocèse de Paris en qualité de Directeur Général des Affaires Economiques et fut le Maître d'Ouvrage de la restauration du Collège des Bernardins, inauguré en Septembre 2008.

Depuis juillet 2010, il est Président de la Fondation des Bernardins.

Il est aujourd'hui Président de Foncière Développement Logements - FDL et administrateur de différentes sociétés immobilières (Klépierre, Affine, Foncière des Régions) et Président de la Fondation Palladio.

Par ailleurs, il est Vice-Président de la Fondation du Patrimoine et Vice-Président des Vieilles Maisons Françaises.

## **Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

### **Président du Conseil d'Administration**

FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA, société cotée

### **Administrateur**

FONCIÈRE DES RÉGIONS SA, société cotée

## **Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2015**

### **Président-Directeur Général**

Société des Manuscrits des Assureurs Français

### **Administrateur**

- KLÉPIERRE (société cotée)
- Affine (société cotée)
- SOCIÉTÉ BEAUJON SAS
- Sefri-Cime

## **Mandats échus au cours des 5 derniers exercices**

### **Administrateur**

- Radio Notre-Dame
- KTO
- SITC SAS
- Klemurs

### **Directeur Général des affaires économiques**

- ASSOCIATION DIOCESAINE DE PARIS – ARCHEVECHE DE PARIS

### **Président Directeur Général**

- AXA IMMOBILIER SAS

### **Membre du Conseil de Surveillance**

- FONCIÈRE DES RÉGIONS SA (changement de forme au 31/01/2011), société cotée

**Monsieur Christophe KULLMANN**

Né le 15 octobre 1965 à Metz (57000)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber – 75116 PARIS

**Fonction principale exercée** : Directeur Général de Foncière des Régions

## Biographie

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction financière d'Immobilière Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction financière.

A la tête de Foncière des Régions depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration. Depuis 2015, il est également Administrateur Délégué de Beni Stabili, filiale de Foncière des Régions en Italie.

Depuis 2012, Christophe Kullmann est Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), l'association professionnelle du secteur immobilier coté français. Il est par ailleurs membre du Conseil d'Administration de l'EPRA et membre-fondateur de la Fondation Palladio.

## Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015

### Directeur Général

- FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée

### Président du Conseil de Surveillance

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

### Membre du Conseil de Surveillance

- IMMEO SE, depuis le 27 05 2015 (anciennement IMMEO WOHNEN GmbH), société allemande

### Administrateur

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SA), société cotée,
- FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée

### Administrateur délégué

- BENI STABILI S.p.A. SIIQ, société cotée italienne

### Gérant

- GFR KLEBER (SARL)

### Représentant permanent d'URBIS PARK, administrateur

- BP 3000 (SA)

### Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Président

- TECHNICAL (SAS)

### Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, gérant

- SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE II
- SCI RAPHAEL
- SCI LE PONANT 1986
- SCI OMEGA A
- SCI OMEGA C
- SCI RUHL COTE D'AZUR
- SCI LATECOERE
- SCI LATECOERE 2
- SCI 11 PLACE DE L'EUROPE
- SCI LENOVILLA
- SCI MEUDON SAULNIER
- SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (depuis le 30 10 2015)
- SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (depuis le 30 10 2015)

## Mandats extérieurs au Groupe au 31 décembre 2015

### Président du Conseil d'Administration

- FSIF (Syndicat professionnel)

### Membre du bureau exécutif

- EPRA

## Mandats échus au cours des 5 derniers exercices

### Président du Directoire

- FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée (changement de forme en 2011)

### Président

- FDR 2 (SAS) (fin en 2012)
- FDR 3 (SAS) (jusqu'au 30.09.2013)

### Administrateur

- IEIF (Association) (jusqu'en 06.2014)
- IPD France (SAS) (fin en 2013)
- ELECTRON (GIE) (fin en 2011)
- BENI STABILI S.p. A. SIIQ, Société cotée italienne (jusqu'au 21 10 2015)

### Membre du Conseil de Surveillance

- FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (jusqu'au 12/11/2012)
- IMMEO AG, société allemande (Changement de forme d'AG en SE le 27.05.2015)
- IMMEO WOHNEN GmbH, société allemande (Changement de forme de GmbH en AG le 02.05.2014)

### Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, administrateur

- FSIF (Syndicat professionnel) (jusqu'au 06.11.2012)

### Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Président

- SAS COETLOSQUET (jusqu'au 04 06 2014)
- SAS QUAI DE DION BOUTON (fin en 2011)
- GFR BLERIOT (SAS) (fin en 2014)
- GFR EXTERNALISATION (SAS) (fin en 2012)

**Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, gérant**

- SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE III (fin en 2011)
- SCI MAREVILLE (jusqu'au 30/12/2011)
- SCI TOSTEL (jusqu'au 30.06.2014)
- SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER (jusqu'au 31.03.2014)

**Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Président de GFR BLERIOT, gérant**

- SCI DU 1 RUE DE VERDUN (jusqu'au 04.06.2014)
- SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (jusqu'au 04.06.2014)
- SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (jusqu'au 04.06.2014)

**Représentant permanent de FDR 3, membre du Conseil de Surveillance**

- ALTAREA (SCA) – société cotée (fin 2012)

**Monsieur Hans-Joachim KAY**

Né le 24 août 1941 à Stuttgart (Allemagne).

Nationalité : allemande

*Adresse professionnelle : Essener StraBe 66,46047 Oberhausen (Allemagne)*

Principale fonction exercée : **Président du Conseil de Surveillance d'IMMEO SE**

## Biographie

Hans-Joachim KAY a suivi une formation franco-allemande – études de droit en Allemagne. Il est diplômé de l'École Nationale d'Administration en France. Il a d'abord intégré la fonction publique du Bade-Wurtemberg puis a occupé la fonction de Directeur Général d'une société immobilière à Stuttgart, engagée dans le logement, les bureaux, le développement et les conseils en urbanisme.

Il a dirigé, en tant que Président, une fondation qui s'occupe de la formation continue du bâtiment et de l'immobilier. Sa connaissance et son expérience des marchés immobiliers européens apportent un bon éclairage dans le positionnement de Foncière Développement Logements.

En février 2007 Monsieur Hans-Joachim Kay a été nommé représentant permanent de Foncière des Régions au Conseil de Surveillance de Foncière Développement Logements en remplacement de M. Gallot.

Lors de la transformation de Foncière Développement Logements en société anonyme, l'Assemblée Générale des actionnaires du 10 novembre 2009 l'a nommé administrateur en qualité de représentant permanent de la société Foncière des Régions.

## Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015

**Président du Conseil de Surveillance**

- IMMEO SE (société allemande)

**Administrateur en qualité de représentant de Foncière des Régions**

- Foncière Développement Logements SA

## Mandats échus au cours des 5 derniers exercices

**Président**

- Fondation Bauakademie Biberach

## FONCIÈRE DES RÉGIONS

Société anonyme

Siège social : 18 avenue François Mitterrand

57000 Metz

RCS Metz 364 800 060

### Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015

#### Administrateur

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SA), société cotée
- URBIS PARK (SA)

#### Membre du Conseil de Surveillance

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

#### Président

- TECHNICAL (SAS)

#### Gérant

- SCI LENOVILLA
- SCI LATECOERE
- SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE II
- SCI RAPHAEL
- SCI LE PONANT 1986
- SCI OMEGA A
- SCI OMEGA C
- SCI RUHL COTE D'AZUR
- SCI LATECOERE 2
- SCI MEUDON SAULNIER
- SCI 11 PLACE DE L'EUROPE
- SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (depuis le 30 10 2015)
- SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (depuis le 30 10 2015)

### Mandats extérieurs au Groupe au 31 décembre 2015 : néant

### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices

#### Administrateur

- TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV) (jusqu'au 15.12.2014)
- FSIF (Syndicat professionnel) (fin en 2012)

#### Membre du Conseil de Surveillance

- ALTAREA (SCA), société cotée (fin en 2013)
- FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (fin en 2012)

#### Président

- GFR BLERIOT (SAS) (jusqu'au 04.06.2014)
- GFR EXTERNALISATION (fin en 2012)
- SAS COETLOSQUET (fin en 2011)
- SAS QUAI DE DION BOUTON (fin en 2011)

#### Gérant

- SCI TOSTEL (jusqu'au 31 octobre 2014)
- SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER (jusqu'au 31.03.2014)
- SCI ESPLANADE BELVEDERE III (fin en 2011)
- SCI MAREVILLE fin en 2011)

#### Président de GFR BLERIOT, gérant

- SCI DU 1 RUE DE VERDUN (jusqu'au 04.06.2014)
- SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (jusqu'au 04.06.2014)
- SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (jusqu'au 04.06.2014)

**Françoise DEBRUS**

Née le 19 avril 1960 à Paris (12<sup>e</sup>)

Nationalité française

*Adresse professionnelle : 16/18 Boulevard de Vaugirard -75724 Paris Cedex 15*

Fonction principale exercée

**Directeur des investissements du CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES**

## Biographie

Françoise DEBRUS est diplômée de l'École nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon.

Entrée en 1987 dans le groupe Crédit Agricole, elle occupait depuis janvier 2005 les fonctions de Directeur Financier de la Caisse Régionale de l'Île-de-France. Elle a rejoint Crédit Agricole Assurances en mars 2009 en qualité de Directeur des Investissements.

Elle est membre du Conseil de Surveillance de FDL depuis le 9 avril 2009 et a été nommée administrateur lors de l'Assemblée du 10 novembre 2009 qui a décidé la transformation de la société en SA.

## Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015

### Administrateur

- Foncière Développement Logements SA (société cotée)

### Membre du Conseil de Surveillance

- Foncière des Murs SCA (société cotée)
- Beni Stabili (SIIC cotée)

## Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2015

### Administrateur

- ALTAREA (société cotée)
- RAMSAY SANTÉ SA

### Représentant permanent PREDICA, Administrateur

- EUROSIC (société cotée)
- KORIAN (société cotée)

## Mandats échus au cours des 5 derniers exercices

### Représentant permanent PREDICA, administrateur

- Foncière des Régions SA (société cotée)
- FONCIÈRE PARIS France (SA) (société cotée)
- CRÉDIT AGRICOLE IMMO.PROMOTION
- MEDICA (société cotée), fusion avec Korian

## **Émeric SERVIN**

Né le 16 avril 1949 à Versailles (78)

Nationalité française

*Adresse professionnelle : 16/18 Boulevard de Vaugirard 75724 Paris Cedex 15*

Principale fonction exercée :

**Responsable des placements immobiliers au sein de CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES**

## **Biographie**

Émeric SERVIN occupe depuis 1989 les fonctions de responsable des placements immobiliers de PREDICA. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2010 il occupe ces mêmes fonctions au sein de CREDIT AGRICOLE ASSURANCES, holding des filiales d'assurance du groupe (PREDICA, PACIFICA, Caci, les filiales internationales, etc.) pour le compte de l'ensemble de ces filiales. À ce titre, il est en charge de l'élaboration de la politique immobilière annuelle des placements immobiliers et en assure la mise en œuvre stratégique. Titulaire d'un DESS de droit et d'un CESA Finances, il a débuté en qualité de responsable de programmes au sein de la société de promotion immobilière Groupe Compagnie La Hénin, puis en qualité d'attaché de direction à la direction financière de Cogefimo/Banque La Hénin, et a occupé les fonctions de responsable immobilier au sein de La Mondiale et de la CDC.

Il est gérant des SCI filiales de PREDICA, Président ou administrateur des SA immobilières, également filiales de PREDICA, respectivement Président et membre du Conseil de Surveillance d'une SCPI, Président du Conseil d'Administration de cinq OPCI (dont deux filiales de PREDICA), administrateur de deux autres OPCI (l'une filiale de PREDICA).

Il est également représentant de PREDICA aux Conseils d'Administration ou de Surveillance de plusieurs sociétés foncières cotées et de plusieurs sociétés immobilières hors Groupe CAA.

Émeric SERVIN représente PREDICA au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 22 décembre 2005 et au Conseil d'Administration depuis l'Assemblée du 10 novembre 2009 qui a décidé la transformation de la société en SA.

## **Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

### **Représentant de Predica, administrateur au Conseil d'Administration**

- Foncière Développement Logements SA (société cotée)
- B2 Hotel invest (OPPCI)

### **Représentant de Predica au Conseil de Surveillance**

- Foncière des Murs, SCA, (société cotée)

### **Membre du Conseil de Surveillance**

- IMMEO AG, société allemande

## Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2015

### Représentant permanent de Predica au Conseil de Surveillance

- SA ALTAREA (société cotée)

### Administrateur

- SAS ALTA BLUE
- SAS CARMILLA
- FONCIERE HYPERSUD
- FRANCIMMO HOTELS

### Président du Conseil de Surveillance

- SCPI Unipierre Assurance

### Représentant permanent de Predica au Conseil de d'Administration

- OPCI PREDICA BUREAUX
- OPCI CAA COMMERCES 2
- SAS LOUVRESSES DEVELOPMENT

### Président du Conseil d'Administration

- OPCI SAS CAA KART
- OPCI Predica COMMERCES
- OPCI IRIS INVEST
- OPCI Camp INVEST
- OPCI MESSIDOR

### Président Directeur Général

- FRANCIMMO HOTELS (SA)
- FONCIERE HYPERSUD (SA)

### Président de SAS

- SAS Holding Euromarseille
- SAS CAA Résidences Seniors
- SAS IMEFA 142 A 145

### Gérant

- 92 SCI IMEFA
- SCI MONTPARNASSE CONTENTIN
- SCI Dalhia
- CARPE DIEM 50 %
- SCI EUROMARSEILLE 1 et 2 50 %
- SCI DS Campus
- SCI LE VILLAGE VICTOR HUGO
- SCI NEW VELIZY
- SCI 1 PLACE VALHUBERT
- SCI PARC DES VERGERS
- SCI 3/5 BIS, BOULEVARD DIDEROT
- SCI 17, AVENUE DE L'EUROPE
- SCI FEDERALE PEREIRE VICTOIRE
- SCI FEDERPIERRE CAPUCINES
- SCI FEDERLOG
- SCI FEDER LONDRES
- SCI FEDERPIERRE UNIVERSITE
- SCI FEDERALE VILLIERS
- SCI GRENIER VELLEFAUX
- SCI LONGCHAMP MONTEVIDEO
- SCI MEDIBUREAUX
- SCI MEDIC HABITATION
- SCI FEDERPIERRE MICHAL
- SCI FEDERPIERRE CAULAINCOURT
- SCI VICQ D'AZIR VELLEFAUX

- SCI VICQ-NEUILLY
- SCI FEDERPIERRE
- SCI FEDERCOM
- SCI FERDERLOUVRE
- SCI FEDERALE COURNEUVE
- SCI FEDERALE MARIGNAN
- SCI FEDERALE BARBET DE JOUY
- SCI BAUDIN VELLEFAUX
- SCI LA CROIX AU BEAU
- SCI FEDERALE GRAMONT
- SCI FEDERALE MIROMESNIL
- SCI PETERSBOURG VELLEFAUX
- SCI ROYAL OPERA
- SCI SEDAIN VELLEFAUX

### **Mandats échus au cours des 5 derniers exercices**

#### **Représentant permanent de PREDICA membre du conseil de surveillance**

- IRIS HOLDING
- LYON SCPI

#### **Président**

- SAS RESICO

**PREDICA – Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole société anonyme**

50/56 rue de la Procession – 75015 PARIS  
RCS PARIS 334 028 123

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

**Membre du Conseil de Surveillance**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Administrateur**

- URBIS PARK (SA)
- FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée
- FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée

**Mandats extérieurs au Groupe au 31 décembre 2015**

**Administrateur**

- ALTAREA (SIIC), société cotée
- AEW IMMOCOMMERCIAL (OPCI)
- GECINA (SA), société cotée
- SANEF (HIT) (SA)
- KORIAN-MEDICA
- MESSIDOR OPCI
- LESICA SAS
- FREY (SA)
- EUROSIC(SA), société cotée
- PREVISEO OBSEQUES (SA)
- LA MEDICALE DE FRANCE (SA)
- CAAM MONE CASH (SICAV)
- PREDICA HABITATION (OPCI)
- PREDICA BUREAUX (OPCI)
- PREDICA COMMERCES (OPCI)
- PATRIMOINE & COMMERCES
- RIVER OUEST OPCI
- CAA COMMERCES 2 OPCI
- AEROPORT DE PARIS SA (société cotée)
- Life Greece SA Grece
- Générale de Santé SA
- Louvresses Development SAS
- Fonds Nouvel Investissement 1 (SICAV)
- Fonds stratégique de Participation (SICAV)
- Fonds Nouvel Investissement 2 (SICAV)
- OPCI B2 HOTEL INVEST
- SANEF (HIT)

**Membre du Conseil de Surveillance**

- EFFI INVEST II SCA
- EFFI INVEST I SCA
- UNIPIERRE ASSURANCE (SCPI)
- CA GRANDS CRUS (SAS)
- OFELIA SAS
- SOPRESA SA
- INTERFIMMO

**Président**

- CITADEL SAS
- CITADEL HOLDING SAS

**Co-Gérant**

- PREDICARE (SARL)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices**

**Membre du Conseil de Surveillance**

- Interfimo SA, Lion SCPI
- FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée (changement de forme au 31 janvier 2011)

**Administrateur**

- LOGISTIS
- DOLCEA VIE (SA)
- FONCIÈRE PARIS FRANCE
- CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION (ex UNIMO)
- SCI HOLDING DAHLIA
- GROUPE CYRIUS CONSEIL SAS

## **Marion Pignol**

Née le 20 juillet 1983 à Melun

Nationalité : Française

*Adresse professionnelle : 30 avenue Kléber 75116 Paris*

Principale fonction exercée : Administrateur

## **Biographie**

Marion Pignol, âgée de 32 ans, est diplômée de l'ESSEC. Après avoir débuté sa carrière chez Natixis en financements structurés, elle entre chez Foncière des Régions en 2007 où elle occupe plusieurs postes financiers et opérationnels : Analyste Investissements Bureaux France, Chargée de missions auprès du Directeur Général, Gérant immobilier et financier sur 4 portefeuilles hôteliers avant de devenir Secrétaire Général Adjoint en 2013. A ce titre, elle est en charge notamment de la Direction Juridique du Groupe et de la Direction Développement Durable.

Marion Pignol est représentante de Fdr Participations au Conseil d'Administration de Foncière Développement Logements depuis le 17 novembre 2015.

## **Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

### **Représentant permanent de Fdr Participations, administrateur**

- Foncière Développement Logements – FDL (SA), société cotée depuis le 17.11.2015

### **Représentant permanent de FDR PARTICIPATIONS, Membre du Conseil de Surveillance :**

- Foncière FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée (depuis le 18.11.2015)

## **Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

### **Administrateur**

- Association des anciens Palladio

## **Mandats échus au cours des 5 derniers exercices**

### **Représentant permanent de GFR BLERIOT, Administrateur (jusqu'au 31.10.2015)**

- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée

### **Représentant permanent de GFR BLERIOT, membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 31.10.2015)**

- FONCIERE DES MURS, société cotée

## **FDR PARTICPATIONS**

Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée  
Siège social : 30 avenue Kléber, 75116 PARIS  
Immatriculée au R.C.S. PARIS sous le numéro 813 753 613

### **Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

#### **Administrateur**

- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée (depuis le 17.11.2015)

#### **Membre du Conseil de surveillance**

- FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée (depuis le 18.11.2015)

### **Mandats extérieurs au Groupe : néant**

### **Mandats échus au cours des 5 derniers exercices : néant**

**Madame Colin Sansier**

Née le 7 mars 1971 à Paris 14ème

Nationalité française

Adresse professionnelle : 2 rue Pillet Will, 75009 Paris

**Fonction principale exercée :**

Directrice des investissements et des ventes au sein de GENERALI

**Biographie**

Diplômée de l'ESSEC et titulaire d'un DEA d'économie, Sophie Colin Sansier occupait précédemment le poste de Directrice des Acquisitions, en charge des acquisitions et des développements, chez Beacon Capital Partners France.

Auparavant, elle avait été successivement responsable du développement, de la cession puis de la restructuration pour compte de tiers chez Bouygues Immobilier.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

**Représentant permanent de GENERALI VIE, Administrateur**

- FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée

**Mandats extérieurs au Groupe au 31 décembre 2015**

**Censeur en qualité de représentante de Generali Vie**

- Fonds de Logement Intermédiaire (SNI).

## **GENERALI VIE**

Société anonyme  
2, rue Pillet Will  
75009 Paris  
RCS PARIS 602 062 481

### **Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

#### **Administrateur**

- Foncière Développement Logements SA (société cotée)

#### **Membre du Conseil de Surveillance**

- Foncière des Murs SCA (société cotée)

### **Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2015**

#### **Administrateur**

- GENERALI IARD SA
- EUROP ASSISTANCE HOLDING
- EXPERT ET FINANCES SA
- GENERALI Luxembourg SA, société de droit étranger
- RENAISSANCE EUROPE (SICAV)
- PALATINE MÉDITERRANÉA(SICAV)
- OBJECTIF SELECTION
- MERCYALIS

#### **Membre du Conseil de Surveillance**

- FONCIERE DE PARIS SIIC SA, société cotée
- SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

#### **Président**

- HAUSSMANN INVESTISSEMENT(SAS)

### **Mandats échus au cours des 5 derniers exercices**

#### **Membre du Conseil de Surveillance**

- SCPI GENERALI HABITAT
- Foncière des Régions (SA) , société cotée (changement de forme au 31 janvier 2011)
- SCPI ROCHER PIERRE 1

#### **Administrateur**

- GENERALI INVESTMENTS FRANCE (jusqu'au 01.10.2012) ;
- EPARC CONTINENT (SICAV) liquidée le 22.06.2012 ;
- SA EUROSIC (jusqu'au 1er août 2012) ;
- GENERALI GERANCE
- GENERALI INVESTISSEMENT (SICAV)
- GENERALI EURO SEPT / DIX ANS (SICAV)
- GENERALI TRÉSORERIE (SICAV)
- GENERALI ACTIONS PLUS (SICAV)
- GENERALI EURO ACTIONS (SICAV)
- GTA DU VAL-D'OISE
- SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS
- GENERALI ACTIONS DIVERSIFIÉES(SICAV)
- FAIRVIEW SMALL CAPS(SICAV)



**Michel PARIAT**

Né le 30 mai 1938 à Baziège

Nationalité : française

**Biographie**

Michel PARIAT a consacré l'essentiel de sa carrière aux achats d'investissement immobilier du groupe AXA. Il a été Président du Conseil d'Administration de la société SIMCO et Président du Conseil de Surveillance du Logement Français. Il fait profiter la société FDL de sa connaissance dans le domaine de l'immobilier du logement et du secteur des sociétés foncières cotées. Michel PARIAT a été nommé au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 30 novembre 2006 et est désormais administrateur depuis la transformation de la société en société anonyme le 10 novembre 2009.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

**Administrateur**

- Foncière Développement Logements SA

**Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2015**

**Président honoraire et membre du Conseil de Surveillance**

- Logement français

**Membre du Conseil de Surveillance**

- Logement francilien
- Coopération et famille

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices**

**Administrateur**

- Sollar (juin 2014)
- Logis familial (juin 2014)
- Logis familial varois (juin 2014)
- Logis Méditerranée (juin 2014)

**Nathalie ROBIN :**

Née le 19 novembre 1962 à Paris (75012)  
Nationalité française

Adresse professionnelle : Cardif Assurance Vie, 8 rue du Port, 92728 Nanterre Cedex

Principale fonction exercée : **Directeur immobilier BNP Paribas Cardif**

**Biographie**

Nathalie ROBIN est titulaire d'un DESS de Droit Immobilier et exerce les fonctions de Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif (suite au rapprochement de BNP et de Paribas) depuis 2001. Auparavant elle exerçait les fonctions de directeur immobilier de Natio Vie (Groupe BNP) entre 1989 et 2001.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

**Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur**

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée

**Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Conseil de Surveillance**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Membre du Conseil de Surveillance**

- IMMEO SE, société de droit allemand

**Mandats extérieurs au Groupe au 31 décembre 2015**

**Membre du Conseil de Surveillance**

- DAUCHEZ (ex GERER )

**Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur**

- AEW IMMOCOMMERCIAL SPPICAV
- C COMMERCE OPCI
- OPERA RENDEMENT SCPI
- DIVERSIPIERRE SPPICAV
- INVESTIPIERRE SCPI
- CAPIMMO SCI
- CFH SCA
- CILOGER SCPI
- BNP PARIBAS REIM (SA)
- C SANTE
- DAUCHEZ SA

**Censeur**

- BNP PARIBAS REPM SAS

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices**

**Membre du Conseil de Surveillance**

- DAUCHEZ

### **Cardif Assurance Vie**

société anonyme

Siège social : 1 boulevard Haussmann

75009 Paris

RCS PARIS 732 028 154

## **Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

### **Administrateur**

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée

### **Membre du Conseil de Surveillance**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

## **Mandats extérieurs au Groupe au 31 décembre 2015**

### **Administrateur de SICAV**

- AEW IMMOCOMMERCIAL SPPICAV
- C COMMERCE SPPICAB
- HPF1 SPPICAV
- DIVERSIPIERRE SPPICAV
- SPF1 SPPICAV
- C SANTE SPPICAV

### **Membre du Conseil de Surveillance**

- DAUCHEZ
- OPERA RENDEMENT SCPI
- INVESTIPIERRE SCPI
- CAPIMMO SCI
- CFH SCA
- CILOGER 3 SCPI
- BNP PARIBAS REIM (SA)
- FLI
- DAUCHEZ SA

**Gérant de SCI**

- SCI ASNIERES 1
- SCI BEAUSEJOUR
- SCI BNP PARIBAS PIERRE I
- SCI BNP PARIBAS PIERRE II
- SCI BOULEVARD MALESHERBES
- SCI BOULOGNE CENTRE
- SCI 104-106 RUE DE CAMBRONNE
- SCI CARDIMMO
- SCI COROSA
- SCI MAINE 50
- SCI DEFENSE ÉTOILE
- SCI DEFENSE VENDOME
- SCI ÉTOILE
- SCI ÉTOILE DU NORD
- SCI PIERRE DEMOURS
- SCI 100 RUE LAURISTON
- SCI RUE DE L'OUEST (ex SCI Levallois 2)
- SCI MALESHERBES-COURCELLES-CIMACO
- SCI RUE MEDERIC
- SCI RUE MOUSSOROSKI
- SCI ODYSSEE
- SCI PARIS COURS DE VINCENNES
- SCI PANTIN LES MOULINS
- SCI 8-10 PLACE DU COMMERCE
- SCI SEINE WAY
- SCI RUEIL ARIANE
- SCI 6 SQUARE FOCH
- SCI SURESNES 3
- SCI VALEUR PIERRE ÉPARGNE
- SCI 14 RUE VIVIENNE
- SCI 68/70 RUE DE LAGNY MONTREUIL
- SCI BOBIGNY JEAN ROSTAND
- SCI MAINE 49
- SCI SAINT DENIS JADE
- SCI SAINT DENIS LANDY
- SCI FONTENAY PLAISANCE
- SCI NANTERRE GUILLERAIES
- SCI NANTES CARNOT
- SCI PARIS CHAMPIONNET
- SCI PARIS MANIN
- SCI PARIS FOUBERT
- SCI PARIS PLAINE
- SCI CLICHY NUOVO
- SCI CITYLIGHT
- SCI SAINT DENIS MITTERRAND
- SCI VILLEURBANNE STALINGRAD
- SCI LE MANS GARE
- SCI CARMA GRAND HORIZON
- SCI VALEUR PIERRE EPARGNE
- SCI CITYLIGHT
- SCI BATIGNOLLES

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices : néant**

## **Thierry BEAUDEMOULIN**

Né le 7 mai 1971 à MONTREUIL (93)  
Nationalité française

*Adresse professionnelle : 10 avenue Kléber, 75116 PARIS*

Principale fonction exercée : **Directeur Général de Foncière Développement Logements – FDL**

### **Biographie**

Diplômé de l'IEP Paris, Thierry Beaudemoulin a débuté sa carrière dans le Groupe Batigère en qualité d'Attaché de Direction avant d'intégrer, aux mêmes fonctions, le groupe Foncia. Il rejoint en 2000 ING Real Estate en tant qu'Asset Manager, puis Directeur Général, avant de retrouver le groupe Batigère en septembre 2004 en qualité de Directeur Général Ile-de-France.

Début 2006, il rejoint le Comité de direction de Foncière des Régions en devenant Directeur Général de Foncière Développement Logements. En 2007, il est également nommé Président du Directoire d'Immeo, filiale résidentielle de Foncière des Régions en Allemagne.

### **Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

#### **Directeur Général**

- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée

#### **Président**

- FONCIERE DES REGIONS SGP (SASU) (depuis le 31 03 2012)

#### **Administrateur**

- URBIS PARK (SA)
- FONCIERE DES REGIONS SGP (SASU)
- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée

#### **Représentant légal de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS, Gérant**

- IMEFA QUARANTE SIX (SCI)
- IMEFA SOIXANTE CINQ (SCI)
- IMEFA SOIXANTE ET ONZE (SCI)
- IMEFA QUATRE VINGT HUIT (SCI)
- IMEFA QUATRE VINGT TREIZE (SCI)
- IMEFA QUATRE VINGT QUINZE (SCI)
- IMEFA QUATRE VINGT DIX SEPT (SCI)
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BAGATELLE COURBEVOIE
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 26-28 RUE JACQUES DULUD A NEUILLY SUR SEINE
- SCI DES 52-52 BIS BLD SAINT JACQUES ET 6 RUE LECLERC
- 24-26 RUE DURANTON (SCI)
- 25 RUE GUTENBERG (SCI)
- 25 RUE ABBE CARTON (SCI)
- 40 RUE ABBE GROULT (SCI)
- LE CHESNAY 1 (SCI)
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MONTROUGE 3
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RUEIL 1
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SAINT MAURICE 2
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SURESNES 2

#### **Gérant**

- BATISICA S.à.r.l., société luxembourgeoise
- Goethe Immo S.à.r.l., société luxembourgeoise
- IMMEO LUX S.à.r.l., société luxembourgeoise
- IMMEO BERLIN I S.à.r.l., société luxembourgeoise

- IMMEO BERLIN V S.à.r.l., société luxembourgeoise
- Immeo VALORE 4, S.à.r.l., société luxembourgeoise
- Immeo VALORE 6, S.à.r.l., société luxembourgeoise
- Immeo Berlin Prime (ex Berlin Prime Residential), société luxembourgeoise
- Berlin Prime Commercial, société luxembourgeoise
- GFR Immobilien, GmbH, société allemande

#### **Président du Directoire**

- Immeo SE, société allemande

#### **Président**

- FDR ZEHNTE GmbH, société allemande
- IMMEO WOHNEN SERVICES GmbH, société allemande
- IMMEO WOHNEN VERWALTUNGS GmbH, société allemande

#### **Managing Director**

- IMMEO BEROLINUM EINS GmbH, société autrichienne
- IMMEO BEROLINUM ZWEI GmbH, société autrichienne
- IMMEO BEROLINUM DREI GmbH, société autrichienne
- IMMEO DRESDEN GmbH, société autrichienne
- IMMEO DANSK HOLDING ApS, société danoise
- IMMEO DANSK L ApS, société danoise

#### **Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS SGP, Directeur Général**

- OFFICE CB 21 (SPPICAV) (depuis le 31.03.2012)
- B2 HOTEL INVEST (SPPICAV) (depuis le 31.03.2012)

### **Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions**

#### **Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS SGP, Directeur Général**

- IRIS INVEST 2010 (SPPICAV) (depuis le 31.03.2012)
- CAMP INVEST (SPICCAV) (depuis le 31.03.2012)

### **Mandats échus au cours des 5 derniers exercices**

#### **Représentant permanent de FDR 3, membre du Conseil de Surveillance**

- FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (depuis le 09.02.2012 jusqu'au 12.11.2012)

#### **Représentant permanent de la SAS COETLOSQUET, membre du Conseil de Surveillance**

- FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA), société cotée (fin en 2011)

#### **Gérant**

- Immeo Rewo Holding GmbH, société allemande (fin en 2014)

#### **Président**

- FDR Holding, société allemande (fin en 2014)
- Immeo Wohnen GmbH, société allemande (fin en 2014)

**FDR 2**

Société par actions simplifiée

*Siège social : 30 avenue Kléber*

75116 PARIS

R.C.S. PARIS sous le numéro 497 992 594

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

**Administrateur**

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée (depuis le 17.07.2013)

**Mandats extérieurs au Groupe au 31 décembre 2015**

NÉANT

## **Olivier ESTÈVE**

Né le 18 septembre 1964 à Alger (Algérie)

Nationalité française

*Adresse professionnelle : 30 avenue Kléber, 75116 PARIS*

Principale fonction exercée : **Directeur Général délégué de FONCIÈRE DE RÉGIONS**

## **Biographie**

Olivier Estève est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Foncière des Régions en septembre 2002.

Après avoir été Directeur immobilier en charge des Grands Projets de Développement Tertiaire, il supervise aujourd'hui l'ensemble des activités Bureaux de Foncière des Régions (développement, asset management, property management).

Olivier Estève est membre du Comité Exécutif et Directeur Général Délégué de Foncière des Régions.

## **Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015**

### **Directeur Général délégué**

- FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée

### **Président**

- FDR 2 (SAS) (depuis le 07/09/2012)
- FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SAS) (depuis le 12/11/2012)

### **Président du Conseil d'Administration**

- URBIS PARK [anciennement dénommée PARCS GFR] (SA)
- BP 3000 (SA)
- OFFICE CB 21 (SPPICAV)

### **Représentant permanent de FDR 2, Administrateur**

- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (depuis le 17.07.2013)

### **Membre du Conseil de Surveillance**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

### **Gérant**

- FONCIÈRE DES RÉGIONS DÉVELOPPEMENT (SNC)
- GFR RAVINELLE (SARL)
- EUROMARSEILLE INVEST (EURL)
- SCI EUROMARSEILLE 1
- SCI EUROMARSEILLE 2
- FDR 4 (EURL)
- FDR 7 (EURL)
- BGA TRANSACTION (SARL)
- FÉDÉRATION (EURL)
- FONCIÈRE ELECTIMMO (SARL)
- FONCIÈRE MARGAUX (SARL)
- SARL DU 25-27 QUAI FÉLIX FAURE
- SARL DU 2 RUE SAINT CHARLES

- SARL DU 106-110 RUE DES TROËNES
- SARL DU 11 RUE VICTOR LEROY
- TELIMOB PARIS SARL
- IMEFA 127 (SCI)
- SCI ATLANTIS
- EURL LANGUEDOC 34
- SCI POMPIDOU METZ
- SNC PALMER PLAGE
- SNC PALMER TRANSACTIONS
- SNC FONCIÈRE PALMER
- SCI PALMER MONTPELLIER
- SCI DUAL CENTER
- LENOPROMO (SNC)
- FDR Participations (EURL) (depuis le 11 09 2015)
- SCI CHARENTON (depuis le 26 09 2014)
- LATEPROMO (SNC) (depuis le 22 12 2014)
  - PROMOMURS (SNC) (depuis le 11.09.2015)
  - ABERDEEN BALANCED FRANCE HOLDING 3 (SARL) ( DU 27 11 2015 AU 31 12 2015)
  - SCI AVENUE DE LA MARNE (depuis le 14.10.2015)
  - SCI EUROMARSEILLE 3 (depuis le 04.11.2015)
  - OMEGA B (SARL) (depuis le 27.11.2015)

**Représentant légal de FÉDÉRATION, gérant**

- FEDERIMMO (SCI)

**Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant**

- SCI LENOVILLA
- SCI MEUDON SAULNIER (depuis le 09.07.2013)

**Représentant légal de TELIMOB PARIS SARL, gérant**

- TELIMOB EST SNC
- TELIMOB NORD SNC
- TELIMOB OUEST SNC
- TELIMOB PACA SNC
- TELIMOB PARIS SNC
- TELIMOB RHONE ALPES SNC
- TELIMOB SUD OUEST SNC

**Représentant légal de FONCIÈRE MARGAUX, gérant**

- SCI DU 10 BIS ET 11 A 13 ALLÉE DES TANNEURS (depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 1630 AVENUE DE LA CROIX ROUGE(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 32 AVENUE P. GRENIER(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 20 AVENUE VICTOR HUGO(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 11 AVENUE DE SULLY(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 682 COURS DE LA LIBÉRATION(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 3 PLACE A. CHAUSSY(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 57.59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 9 RUE DES CUIRASSIERS(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 35.37 RUE LOUIS GUÉRIN(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 2 RUE DE L'ILL(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 8 RUE M. PAUL(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 40 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 2 RUE DE VERDUN(depuis le 31 12 2014)

**Représentant légal de SCI EUROMARSEILLE 1, gérant**

- SCI EUROMARSEILLE BL
- SCI EUROMARSEILLE BI
- SCI EUROMARSEILLE BH
- SCI EUROMARSEILLE BH2

**Représentant légal de SCI EUROMARSEILLE 2, gérant**

- SCI EUROMARSEILLE PK
- SCI EUROMARSEILLE M
- SCI EUROMARSEILLE H

**Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2015 : néant**

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices**

**Membres du Directoire**

- FONCIERE DES REGIONS (SA), société cotée (changement de forme en 2011)

**Président du Conseil d'Administration**

- SPM – MAINTENANCE (SA) (en 2011)

**Président du Conseil de Surveillance**

- FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (changement de forme au 12/11/2012)

**Administrateur**

- ELECTRON (GIE) (fin en 2011)
  - ULYSSE TREFONDS (SA), société belge (jusqu'au 30.03.2015)
  - SUNPARKS TREFONDS (SA), société belge (jusqu'au 30.03.2015)
  - IRIS TREFONDS (SA), société belge (jusqu'au 30.03.2015)
  - BENI STABILI S.p.A. SIIQ, société cotée italienne (fin en 2013)

**Représentant légal d'AKAMA, gérant**

- SNC CORTONE (fin en 2011)
- SNC LATECOERE (fin en 2011)
- SNC CAUDRON (fin en 2011)
- SNC LATE (fin en 2011)

**Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, membre du Conseil de Surveillance**

- ALTAREA (SCA), société cotée
- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée (fin en 2011)

**Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, administrateur**

- TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV) (jusqu'au 15 12 2014)

**Représentant permanent de FDR3, administrateur**

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (jusqu'au 17.07.2013)

**Représentant permanent de SAS COETLOSQUET, administrateur**

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (fin en 2011)

**Gérant**

- SCI 11 PLACE DE L'EUROPE (jusqu'au 19.12.2013)
- FR IMMO (SARL) (jusqu'au 30.09.2013)
- SNC LATE (jusqu'au 28/12/2012)
- SNC LATECOERE (jusqu'au 19/10/2012)
- SARL DU 174 AV. DE LA REPUBLIQUE (jusqu'au 02/10/2012)
- BIONNE (SARL) (fin en 2011)
- TELIMOB PIVOT SARL (fin en 2011)
- FINANCIERE PALMER SARL (fin en 2011)
- AKAMA (SARL) (fin en 2011)
- FDR 6 (EURL)

- FDR 5 (EURL)
- ABERDEE BALANCED FRANCE HOLDING 3 (SARL) (jusqu'au 31 12 2015)
- GFR BLERLOT (SARL) (jusqu'au 30 10 2015)
- Foncière Electimmo (SARL) fin 2014

**Représentant légal de TELIMOB PARIS SARL, gérant**

- TELIMOB TRANSACTION SNC (jusqu'au 28/12/2012)

**Représentant légal de FONCIÈRE ELECTIMMO, Gérant**

- SCI DU 2 BOULEVARD DOCTEUR CATTENOZ (jusqu'au 30.11.2013)
- SCI DU 4 RUE I. NEWTON (jusqu'au 30.09.2013)
- SCI DU 8 RUE DE BOUTEVILLE (jusqu'au 30.09.2013)
- SCI DU 13 RUE J. MONOD (jusqu'au 30/11/2012)
- SCI DU 8/10 PROMENADE DU FORT (jusqu'au 02/10/2012)
- SCI DU 46 BOULEVARD SAINT ANTOINE (jusqu'au 02/10/2012)
- SCI DU 10 BIS ET 11 A 13 ALLÉE DES TANNEURS (depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 1630 AVENUE DE LA CROIX ROUGE(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 32 AVENUE P. GRENIER(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 20 AVENUE VICTOR HUGO(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 11 AVENUE DE SULLY(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 682 COURS DE LA LIBÉRATION(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 3 PLACE A. CHAUSSY(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 57.59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 9 RUE DES CUIRASSIERS(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 35.37 RUE LOUIS GUÉRIN(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 2 RUE DE L'ILL(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 4 RUE I. NEWTON(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 8 RUE M. PAUL(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 40 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU(depuis le 31 12 2014)
- SCI DU 2 RUE DE VERDUN(depuis le 31 12 2014)

**Représentant légal de FONCIERE MARGAUX, Gérant**

- SCI DU 57/59 RUE DU COMMANDANT R.MOUCHOTTE jusqu'au 01 01 2015)

**Représentant légal de GFR BLERLOT, Gérant**

- SCI DU 1 RUE DE VERDUN (fin en 2014)
- SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (jusqu'au 30 10 2015)
- SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (jusqu'au 30 10 2015)

**Président**

- FDR 8 (SAS) (jusqu'au 31/12/2012)
- FONCIÈRE DES RÉGIONS DÉVELOPPEMENT (SAS) (jusqu'au 31/12/2012)
- GFR SERVICES (SAS) (jusqu'au 30/09/2015)

**Liquidateur**

- ÉLECTRON (GIE) (fin en 2011)

Comme indiqué dans la section 5 du présent document, les administrateurs n'ont pas de liens familiaux, n'ont pas été condamnés pour fraudes et n'ont pas été associés à des faillites.

### 1.7.1 Tableau des délégations en cours

<b>Délégation accordées par l'Assemblée Générale du 13 avril 2015 au Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation</b>	<b>Validité de la délégation</b>	<b>Utilisation de la délégation</b>
Autorisation au Conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions de FDL dans la limite de 10 % du capital social (16 <sup>e</sup> résolution)	18 mois soit jusqu'au 12 octobre 2016	13 avril 2015
Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions déjà détenues par la Société qu'elle pourrait acquérir dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale (23 <sup>e</sup> résolution)	18 mois soit jusqu'au 12 octobre 2016	Néant
<b>Délégations accordées par l'Assemblée Générale du 14 avril 2014 au Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation</b>	<b>Validité de la délégation</b>	<b>Utilisation de la délégation</b>
Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves bénéfiques ou primes dans la limite d'un montant nominal de 10 millions d'euros (11 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 13 juin 2016	Néant
Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription dans la limite de 750 millions d'euros (13 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 13 juin 2016	Néant
Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (14 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 13 juin 2016	Néant
Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un Plan d'Épargne d'Entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant nominal maximal dans la limite de 500 000 euros (15 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 13 juin 2016	Néant

### 1.7.2 Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

- Le capital de la Société est détenu par plusieurs actionnaires dont font partie Foncière des Régions, Prédica et Generali qui sont liés par un pacte d'actionnaires conclu le 29 novembre 2006 pour une durée de 5 ans renouvelable tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation avec un préavis de 6 mois. Le pacte prévoit :
  - un droit de première offre ainsi qu'un droit de préemption ;
  - les transferts d'actions à l'intérieur d'un groupe.

La convention prendra également fin de plein droit à l'égard de toute partie à la date à laquelle ladite partie ne détiendra plus aucune action de FDL.

Cette convention n'est pas constitutive d'une action de concert entre ses signataires.

- L'article 7 des statuts prévoit que les personnes morales détenant directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'elles contrôlent au sens de l'article L233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du CGI (actionnaire concerné) devront impérativement inscrire l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires, au nominatif.

Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, plafonnés, au dixième du nombre d'actions détenues.

L'Actionnaire Concerné susvisé, retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, lors de la plus prochaine Assemblée Générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions, qu'il détient, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

- L'article 8 des statuts prévoit également une obligation de déclaration de tout franchissement de seuil de 1 %.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5 % du capital social. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

### 1.7.3 Rémunération des mandataires sociaux

#### Rémunérations des administrateurs, Président, Directeur Général, Directeurs Généraux Délégués et mandataires du Conseil d'Administration (article 12 des statuts)

Les administrateurs peuvent être rémunérés par l'allocation de jetons de présence dont l'enveloppe globale est alors fixée chaque année par l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires. La répartition des jetons de présence entre les administrateurs est déterminée librement par le Conseil d'Administration.

Au cours de l'année civile 2015, les membres du Conseil d'Administration ont perçu des jetons de présence.

Cette rémunération annuelle allouée aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux réunions du conseil et des Comités spécialisés se décompose en une somme fixe et une somme variable qui tient compte de la participation effective de chaque membre.

#### Options de souscription ou d'achat d'actions dans le capital

Il n'y a aucune option de souscription ou d'achat d'actions dans le capital.

**Tableau 4**

Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social						
Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Bertrand de FEYDEAU	néant	néant	néant	néant		
Thierry BEAUDEMOULIN	néant	néant	néant	néant		

**Tableau 5**

Options de souscriptions ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social			
Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Bertrand de FEYDEAU	néant	néant	néant
Thierry BEAUDEMOULIN	néant	néant	néant

1.7.3.1 REMUNERATION DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration du 10 novembre 2009 ainsi que celui du 13 avril 2015 ont approuvé la rémunération brute annuelle à percevoir mensuellement par le Président du Conseil d'Administration, cette rémunération devenant caduque (prorata temporis) sans indemnité de part ni d'autre en cas de cessation du mandat social du Président.

**Bertrand de FEYDEAU, Président du Conseil d'Administration**

<b>Tableau 1</b>				
<b>Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>				
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Exercice 2014		Exercice 2015	
Rémunérations <b>dues</b> au titre de l'exercice <i>(détaillées au tableau 2)</i>	189 754		181 348	
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0		0	
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 4)</i>	néant		néant	
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 6)</i>	néant		néant	
<b>TOTAL</b>	<b>189 754</b>		<b>181 348</b>	
<b>Tableau 2</b>				
<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social</b>				
Nom et fonction du dirigeant mandataire social <b>Bertrand de FEYDEAU, Président du Conseil d'Administration</b>	Montants au titre de l'exercice 2014		Montants au titre de l'exercice 2015	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe	137 500	137 500	137 500	137 500
rémunération variable annuelle	0	0	0	0
rémunération variable pluri-annuelle	0	0	0	0
rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
jetons de présence (1)	49 700	49 700	40 900	40 900
avantages en nature	2 554	2 554	2 948	2 948
<b>TOTAL</b>	<b>189 754</b>	<b>189 754</b>	<b>181 348</b>	<b>181 348</b>
(1) : en 2014, 7 700 € sur FDL, et 42 000 € sur Foncière des Régions En 2015, 4 900 € sur FDL et 36 000 € sur Foncière des Régions				

### 1.7.3.2 REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL

Le Conseil d'Administration du 17 février 2011 a approuvé que Thierry BEAUDEMOULIN, jusqu'alors salarié de Foncière des Régions, devienne Directeur Général de FDL. Son contrat de travail sur Foncière des Régions a pris fin d'un commun accord, sans indemnité. Thierry BEAUDEMOULIN est depuis le 1<sup>er</sup> mars 2011, mandataire social FDL, sans contrat de travail.

La politique de rémunération du Directeur Général est déterminée par le Conseil d'Administration, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations, qui veille à s'assurer de la conformité de la Société avec les principes énoncés par le Code Afep-Medef relatifs à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à suivre les orientations suivantes :

- la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de l'ensemble de ses composantes : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performances, avantages en nature et, le cas échéant, jetons de présence ;
- les principes fondateurs recherchés sont :
  - un équilibre entre les différentes composantes court-terme et long-terme, fixe et variable ;
  - la recherche de la fidélisation ;
  - un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles ;
  - une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la sur-performance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la Société ;
  - un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme ;
  - une rémunération correctement située dans le marché.
- le Comité et le Conseil s'appuient sur des *benchmarks* et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

L'application de ces principes pour 2015 est détaillée dans le rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale mixte du 26 avril 2016.

La rémunération globale de Thierry Beaudemoulin est présentée ci-après. Le coût de cette rémunération a été réparti en 2015 à hauteur environ de 50% sur IMMEO, et de 20% sur FdR SGP, le reste étant supporté par FDL.

Le Conseil du 12 février 2015 a renouvelé Monsieur Thierry Beaudemoulin pour 3 ans en qualité de Directeur Général et a approuvé les modalités de sa rémunération suivant les préconisations du Comité des Nominations et des Rémunérations du même jour ainsi que l'indemnité de départ à verser en cas de départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle. Cette indemnité sera calculée sur la rémunération globale (fixe+variable) au jour du départ, d'un montant de 12 mois + 1 mois par année d'ancienneté, plafonné à 24 mois et sera soumise au critère de performance correspondant à l'atteinte des bonus cible sur au moins 2 des 4 derniers exercices précédant la cessation de fonction, les critères d'attribution du bonus cible étant eux-mêmes chaque année revus par le Comité des Rémunérations.

Le respect de ce critère de performances devra être constaté par le Conseil d'Administration avant tout versement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, la décision relative à cette indemnité de départ a fait l'objet de la procédure des conventions réglementées prévue à l'article L. 225-38 du Code de commerce et a été soumise à l'Assemblée Générale des actionnaires du 13 avril 2015 sous la forme d'une résolution spécifique.

### 1.7.3.3 REMUNERATION VERSEE PAR FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS AUX DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX EXERÇANT UN MANDAT DANS FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS

Les tableaux, ci-dessous, reprennent les rémunérations et les avantages de toute nature versés à chacun des dirigeants et mandataires sociaux de la Société en 2014 et en 2015 par la société Foncière Développement Logements.

**Les actions de performance au titre de 2015 seront attribuées par le Conseil d'administration de Foncière des Régions du 27 avril 2016, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de la résolution correspondante. Le tableau N° 1 sera donc mis à jour après l'assemblée générale de FDR.**

**Tableau 1 \***

**Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social**

Nom et fonction du dirigeant mandataire social <b>Thierry BEAUDEMOULIN, Directeur Général (rémunération FDL + IMMEO)</b>	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Montants dus au titre de l'année 2014	Montant versés en 2014	Montants dus au titre de l'année 2015	Montant versés en 2015
Rémunérations <b>dues</b> au titre de l'exercice <i>(détaillées au tableau 2)</i>	403 346	403 346	469 157	416 157
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 4)</i>	néant	néant	néant	néant
Valorisation des actions gratuites Foncière des Régions attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 6) **</i>	136 120	87 160	à déterminer	136 120
<b>TOTAL</b>	<b>539 466</b>	<b>490 506</b>	<b>à déterminer</b>	<b>552 277</b>

\* l'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N +1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles dues au titre de chaque exercice

\*\* La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2

**Les actions de performance au titre de 2015 seront attribuées par le Conseil d'administration de Foncière des Régions du 27 avril 2016, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale de la résolution correspondante. Ce tableau sera donc mis à jour après l'Assemblée générale.**

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant

**Tableau 2**

**Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social**

Nom et fonction du dirigeant mandataire social <b>Thierry BEAUDEMOULIN, Directeur Général (rémunération FDL + IMMEO)</b>	Montants au titre de l'exercice 2014		Montants au titre de l'exercice 2015	
	dus	versés	dus	versés
rémunération fixe	232 501	232 501	246 250	246 250
rémunération variable annuelle (1)	140 000	140 000	163 000	140 000
rémunération variable pluri-annuelle				
rémunération exceptionnelle	0	0	30 000	0
jetons de présence	1 350	1 350	0	0
avantages en nature (assurance chômage type GSC)	29 495	29 495	29 907	29 907
<b>TOTAL</b>	<b>403 346</b>	<b>403 346</b>	<b>469 157</b>	<b>416 157</b>

(1) Le variable dû au titre de 2013 est de 140 K€, constitué de 110 K€ versés en cash sur 2014 et 688 actions gratuites attribuées en 2014.

**Tableau 6**

<b>Actions de performance Foncière des Régions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>						
Actions de performance attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice *	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (1)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Bertrand de FEYDEAU	néant	néant	néant	néant	néant	N/A
Thierry BEAUDEMOULIN	19/02/2015	2 000	68,06 €	19/02/2018	19/02/2020	pas de conditions

\* au titre de l'année N-1/ inclut la partie upside du bonus, versée en actions  
**(1)** Valeur actuarielle de l'action, calculée par un expert indépendant

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

Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition (1)	Date d'attribution
Bertrand de FEYDEAU	néant	néant	néant	
Thierry BEAUDEMOULIN	22/02/2012	2 732	N/A	23/02/2015

(1) = pas de conditions de performance

**Tableau 11**

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Bertrand de FEYDEAU		X		X		X		X
Thierry BEAUDEMOULIN		X		X	X			X

1.7.3.4 REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Aux termes de l'article 12 des statuts, l'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil d'Administration, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence. Leur montant est porté en charges d'exploitation.

<b>Administrateurs FDL</b>	<b>Montant brut des Jetons de présence</b>
Bertrand de Feydeau	4 900 €
Christophe Kullmann	0 €
FDR 2	1 900 €
Françoise Debrus (Prédica)	3 400 €
Emeric Servin (Prédica)	2 300 €
Foncière des Régions : H.J. Kay	3 100 €
Thierry Beaudemoulin	0 €
GFR BLERIOT	2 033 €
Cardif Assurance Vie	4 400 €
Sébastien Pezet (Generali Vie)	3 000 €
Fdr Participations	585 €
Michel Pariat	4 700 €
<b>TOTAL</b>	<b>30 318 €</b>

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, Foncière des Régions et ses filiales ont décidé de mettre fin au versement de jetons de présence à des salariés ou mandataires du groupe Foncière des Régions, siégeant en tant que représentant d'une société du groupe ou intuitu personae dans une autre société du groupe. Sont concernés chez FDL, Messieurs Kullmann et Beaudemoulin qui siègent intuitu personae ainsi que Madame Marion Pignol et Monsieur Olivier Estève, respectivement représentant de Fdr Participations et FDR 2.

## 1.8 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS

### 1.8.1 Titres de participations

Le tableau des filiales et participations est présenté en partie 3.5 - annexes aux comptes individuels (cf.note 3.5.6.5).

Les opérations de restructurations et simplifications des structures (fusions, Transmissions Universelles de Patrimoine) sont présentées également en partie 3.5 - annexes aux comptes individuels (cf 3.5.1).

### 1.8.2 Activités de recherche et développement de la Société et de ses filiales

Le projet industriel de Foncière Développement Logements consiste à développer une activité de foncière spécialisée dans la détention long terme d'actifs résidentiels, en conséquence la Société n'effectue pas de travaux de recherche destinés à l'acquisition de brevet et de licence.

### 1.8.3 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Il n'y a aucun événement significatif, sortant du cadre de la vie courante de la société, intervenu postérieurement à la clôture.

### 1.8.4 Informations sur les tendances

Les tendances de marché en France sont plus amplement décrites aux paragraphes 1.2.1 du présent document.

### 1.8.5 Évolution du chiffre d'affaires 2016

Les cessions et les acquisitions qui pourraient être réalisées en 2016 auront un impact sur les loyers et donc sur le chiffre d'affaires de la période.

### 1.8.6 Opérations avec les apparentés

Les informations concernant les parties liées et entreprises liées sont présentées en partie 3.5 – annexes aux comptes individuels (cf. 3.5.6.3 et 3.5.6.4). Conformément à l'article L.225-102 dernier alinéa du Code de commerce, nous vous précisons que sur la période revue, aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre d'une part, un dirigeant, un administrateur ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de la Société, et une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% du capital par la Société, étant précisé que les stipulations de l'article susmentionné excluent de son champ d'application les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

### 1.8.7 Dépenses somptuaires

Foncière Développement Logements n'a engagé aucune dépense somptuaire au titre de l'exercice 2015.

### 1.8.8 Éléments d'informations en matière d'impact social et environnemental

Les éléments d'information en matière d'impact social et environnemental sont traités de façon détaillée dans le document de référence en partie 2 « Développement Durable ».

---

# 2 DEVELOPPEMENT DURABLE

---

<b>2.1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>72</b>
<b>2.2</b>	<b>UNE POLITIQUE RSE GLOBALE</b>	<b>72</b>
<b>2.3</b>	<b>CONFORMITE AU DECRET DU 24 AVRIL 2012</b>	<b>72</b>
<b>2.4</b>	<b>MESURER LA PERFORMANCE RSE</b>	<b>75</b>
2.4.1	Contexte	75
2.4.2	Périmètre	75
2.4.3	Trajectoire énergie	75
2.4.4	Trajectoire carbone	76
2.4.5	Trajectoire eau	76
2.4.6	Trajectoire déchets	76
2.4.7	Les risques sanitaires au cœur des préoccupations	76
<b>2.5</b>	<b>RAPPORT DE VERIFICATION INDEPENDANT</b>	<b>78</b>

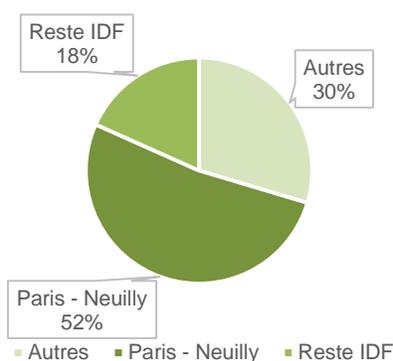
## 2.1 INTRODUCTION

Foncière Développement Logements, filiale de Foncière des Régions, est spécialisée dans la détention d'actifs résidentiels en France. Foncière Développement Logements intervient à tous les stades du cycle de vie des bâtiments : investissement, développement, asset management, rénovations, arbitrage. Le property management, c'est-à-dire la gestion courante de ses actifs immobiliers (loyers, entretien-maintenance, régularisation des charges) est externalisée depuis 2013 auprès d'une société spécialisée dans l'administration de biens.

En 2015, Foncière Développement Logements a poursuivi le travail d'asset management destiné à optimiser la valorisation de son patrimoine. Celui-ci, situé à 70% sur Paris Ile de France, représente une valeur d'environ 609 M€ au 31 décembre 2015.

Les tensions sur le logement, particulièrement en Ile de France, continuent à soutenir le marché locatif et le niveau des loyers en dépit du contexte économique. Sur la période, les valeurs d'expertise ont progressé de 3% à périmètre constant par rapport à 2014 et 217 M€ de cessions ont été réalisées en 2015. Le patrimoine de Foncière Développement Logements bénéficie d'excellentes localisations, ce qui sécurise sa capacité à créer de la valeur à moyen et long terme.

Répartition du patrimoine au 31.12.15 en valeur



## 2.2 UNE POLITIQUE RSE GLOBALE

Indissociable de sa stratégie patrimoniale, la politique de développement durable de Foncière Développement Logements s'articule autour de quatre axes : Bâtiment durable, Social, Sociétal et Gouvernance. Les actions autour du premier axe répondent aux enjeux liés à l'énergie, l'eau, les déchets, la biodiversité, autant de facteurs de maîtrise des charges locatives. En matière énergétique Foncière Développement Logements s'est fixée comme objectif de passer de la note énergétique DPE médiane E (en 2014) à D entre 2010 et fin 2020.

Sur le plan Social, les salariés de Foncière Développement Logements bénéficient, en tant que membres de l'UES de Foncière des Régions, d'une politique Ressources Humaines dynamique, axée sur le développement des compétences, la conciliation vie professionnelle / vie privée, de la prévention des risques psychosociaux et l'association des salariés aux performances de l'entreprise. En matière Sociétale, Foncière Développement Logements est directement associée aux actions de partenariat et de mécénat coordonnées par les directions de la Communication, du Développement durable et des Ressources Humaines de Foncière des Régions. Enfin, l'éthique, la déontologie et la transparence sont au centre des priorités de l'axe Gouvernance.

Le tableau du chapitre 2.3 ci-après détaille les actions menées pour chaque thème du décret du 24 avril 2012, et renvoie au chapitre du Document de référence de Foncière des Régions pour davantage de précisions.

Pour la quatrième année, la cohérence et la conformité du reporting environnemental et social ont fait l'objet d'une vérification par un tiers externe indépendant (Ernst & Young). La lettre d'assurance figure en chapitre 2.5.

## 2.3 CONFORMITE AU DECRET DU 24 AVRIL 2012

Foncière Développement Logements est soumise aux dispositions du Décret d'application du 24 avril 2012 issu de l'Article 225 de la Loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matières sociales et environnementale dès l'exercice 2012.

Foncière des Régions et ses filiales s'inscrivent déjà dans la dynamique de ce cadre réglementaire puisque le groupe communique des informations environnementales et sociales depuis 2007.

## DEVELOPPEMENT DURABLE

Thèmes et sous-thèmes du décret du 24 avril 2012, issu de l'article 225	Politique / actions concrètes	Renvoi au document de référence de Foncière des Régions
<b>Emploi</b>		
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	Le personnel de Foncière Développement Logements fait partie de l'UES de Foncière des Régions. Au 31 décembre 2015, il est constitué de 15 salariés dont 33% hommes et 67% femmes dont 80% de CDI et 7% de CDD et 13% d'étudiants	
Les embauches et les licenciements	Les salariés sont intégrés dans le tableau de reporting "indicateurs sociaux" du document de référence de Foncière des Régions.	Chapitre 2.11.4.1
Les rémunérations et leur évolution	Ce dernier présente un reporting complet, conforme aux obligations du décret du 24 avril 2012 ainsi qu'à la GRI 4 (1) qui vaut à Foncière des Régions d'être sélectionnée dans les meilleurs indices internationaux (DJSI, FTSE4Good, Vigéo...) et de recevoir des récompenses : EPRA Award Gold en 2015 et 2014, Sélectionnée dans la « A List » du CDP (note de 99A en 2015) ; etc.	
<b>Organisation du travail</b>		
L'organisation du temps de travail	Pilotée par la Direction RH de Foncière des Régions, l'organisation du travail porte les ambitions d'attractivité des meilleurs talents et d'adaptation continue des compétences de ses salariés, en adéquation avec l'évolution de ses activités. Elle prend en compte un dialogue nourri avec les représentants du personnel.	Chapitre 2.11.4.1
L'absentéisme	L'évolution du taux d'absentéisme est retracé dans le tableau de reporting "indicateurs sociaux". Il s'élève à 4,1% en 2015 pour l'ensemble de l'UES Foncière des Régions.	Chapitre 2.11.4.1
<b>Relations sociales</b>		
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	Géré par la Direction Ressources Humaines de Foncière des Régions pour l'ensemble de l'UES Foncière des Régions, le dialogue participe à la dynamique de l'entreprise et à la qualité du climat social qui y règne.	Chapitre 2.9.5
Le bilan des accords collectifs	Plusieurs accords collectifs ont été signés au cours des dernières années, qui représentent autant d'avancées dont le bilan est retracé dans le Document de référence de Foncière des Régions.	Chapitre 2.9.5
<b>Santé et sécurité</b>		
Les conditions de santé et de sécurité au travail	Géré par la Direction Ressources Humaines de Foncière des Régions pour l'ensemble de l'UES Foncière des Régions, le dialogue participe à la dynamique de l'entreprise et à la qualité du climat social qui y règne.	Chapitre 2.9.3
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	Plusieurs accords collectifs ont été signés au cours des dernières années, qui représentent autant d'avancées dont le bilan est retracé dans le Document de référence de Foncière des Régions.	Chapitre 2.9.5
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	En 2015, le taux d'accident de travail est de 1,57% pour un taux de gravité de 0,55 et de fréquence de 9,80 pour l'ensemble de l'UES Foncière des Régions.	Chapitre 2.11.4.1
<b>Formation</b>		
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	Gérées par la Direction Ressources Humaines de Foncière des Régions pour l'ensemble de l'UES Foncière des Régions. En 2015, 4,34% de la masse salariale a été consacrée à la formation	Chapitre 2.9.2.1
Le nombre total d'heures de formation	En 2015, la durée moyenne de formation est de 22,4 heures/salarié de l'UES Foncière des Régions.	Chapitre 2.11.4.1
<b>Diversité et égalité des chances / égalité de traitement</b>		
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	Les politiques qui sont menées en ces domaines touche l'ensemble de l'UES de Foncière des Régions, dont le Document de référence relate chaque année les avancées. Le détail des chiffres est suivi dans le tableau de reporting "indicateurs sociaux"	Chapitre 2.9.4
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées		Chapitre 2.9.4
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations	La lutte contre les discriminations est portée par la Direction des ressources humaines, avec tout le soutien et le volontarisme imprimé par la Direction Générale. Des actions de sensibilisation ont été conduites en 2015 auprès de l'encadrement, concernant notamment le stress en entreprise, prenant en compte la lutte contre les discriminations.	Chapitre 2.9.4
<b>Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives</b>		
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Foncière des Régions respecte scrupuleusement ces deux droits, étant rappelé qu'en France, la liberté d'association relève de la Constitution depuis 1971. Foncière des Régions est attentive aux stipulations fondamentales de l'OIT, dont elle rappelle les principes dans sa Charte Achats responsables déjà signée par plus de 300 fournisseurs.	Chapitre 2.9.5
A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Les salariés de Foncière Développement Logements étant membres de l'UES Foncière des Régions, c'est la Direction Ressources Humaines de celle-ci qui veille à l'absence de discriminations en matière d'emploi et de profession.	Chapitre 2.9.5
A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	En France, ces sujets ne présentent pas d'enjeu fort. En outre, Foncière Développement Logements n'a pas de fournisseurs étrangers, en particulier dans des pays à risque sur le plan social. Ces questions font néanmoins l'objet d'une mobilisation de Foncière des Régions et de ses filiales, par sa signature et son engagement Charte de la Diversité et du Pacte Mondial, dont elle fait la promotion.	Chapitre 2.9.5
A l'abolition effective du travail des enfants		Chapitre 2.9.5
<b>Politique générale en matière environnementale</b>		
L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	Pour les différents sujets relevant du développement durable, Foncière Développement Logements s'appuie sur Foncière des Régions qui possède, pour elle et ses filiales, des équipes dédiées et assiste les équipes opérationnelles dans la définition de la stratégie RSE, des plans d'actions, et des outils de reporting.	Chapitre 2.9.6
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	La mobilisation des salariés en faveur de l'environnement trouve plusieurs modes d'expression chez Foncière des Régions: intranet, réunions d'information, actions de sensibilisation aux sujets environnementaux et sociaux, formation en interne ou en externe.	Chapitre 2.9.6.3

## DEVELOPPEMENT DURABLE

Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	Les risques liés à la sécurité environnementale (amiante, plomb, pollution...) sont gérés par la direction technique de Foncière Développement Logements. Les diagnostics et le suivi réglementaires sont complétés par des audits techniques lorsque cela est nécessaire, en particulier lors de l'achat d'actifs si un doute doit être levé. Cf. Chap.2.4.7 du présent document.	
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours.	En 2015, aucune provision ou garantie n'a été nécessaire à comptabiliser pour risques en matière environnementale. Cf. Chap.2.4.7 du présent document.	
<b>Thèmes et sous-thèmes du décret du 24 avril 2012, issu de l'article 225</b>	<b>Politique / actions concrètes</b>	<b>Renvoi au document de référence de Foncière des Régions</b>
<b>Pollution et gestion des déchets</b>		
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Le patrimoine étant constitué de logements, Foncière Développement Logements est très peu exposée directement à des problématiques de rejets dans l'air, l'eau et le sol susceptibles d'affecter gravement l'environnement. Cet indicateur n'est pas pertinent pour son activité. Cf. Chap.2.4.6 du présent document.	
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Le recyclage des déchets est favorisé sur chaque immeuble du portefeuille détenu, dans toutes les communes organisant un enlèvement sélectif. Cf. Chap.2.4.6 du présent document.	
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	Le patrimoine de Foncière Développement Logements étant composé de logements, les questions de nuisances sonores s'analysent en terme de confort acoustique (isolation sonore vis à vis de l'extérieur de l'immeuble et des voisins) les logements ne produisant pas de nuisances sonores à l'égard des tiers. Cf. Chap.2.4.7 du présent document.	
<b>Utilisation durable des ressources</b>		
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	La consommation d'eau sur le parc logements France ne fait pas l'objet d'un reporting, les immeubles de Foncière Développement Logement ne relevant d'un contrôle opérationnel. Cf. Chap.2.4.5 du présent document.	
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	C'est dans les phases de construction et de travaux de rénovation que la question du choix des matériaux se pose. Dans le cadre du Plan bâtiment durable, Foncière des Régions participe aux travaux sur la Biodiversité ex-situ (dite aussi "grise") et fait partie des pionniers français dans la réalisation d'Analyses du cycle de vie (ACV) dès 2010.	Chapitre 2.2.5.2
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	La consommation d'énergie sur le parc fait l'objet d'un suivi via les DPE publiés dans le présent Document de Référence. Des travaux concourant à la réduction de la consommation d'énergie du parc sont régulièrement conduits : remplacement de chaudières en faveur de modèles basse consommation, pose de double vitrage, etc. Cf. Chap.2.4.3 du présent document.	
L'utilisation des sols	C'est à l'occasion de la construction d'immeubles que la question de l'utilisation des sols a le plus d'acuité. Sur le parc logement en exploitation, l'utilisation des sols reste invariable. En définitive, les impacts des locaux de l'entreprise et de l'exploitation de son parc existant sur l'utilisation des sols sont marginaux. Cf. Chap.2.4.7 du présent document.	
<b>Changement climatique</b>		
Les rejets de gaz à effet de serre	Les émissions carbone sur le parc sont suivies via les DPE publiés dans le présent Document de Référence. Limiter les émissions de gaz à effet de serre de ses immeubles constitue un objectif prioritaire pour Foncière Développement Logements. La politique travaux prend en compte cette priorité en s'attachant à améliorer le mix énergétique en faveur d'énergies moins carbonées (remplacement de chaufferies fuel en faveur du gaz, etc.). Cf. Chap.2.4.4 du présent document.	
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	Le choix des implantations des immeubles et leur performance environnementale, une politique travaux qui met l'accent sur les économies d'énergie et sur la sauvegarde de la Biodiversité sont autant de leviers que Foncière Développement Logements utilise afin d'adapter son portefeuille aux conséquences du changement climatique. Cf. Chap.2.4.4 du présent document.	
<b>Protection de la biodiversité</b>		
Les mesures prises pour développer la biodiversité	En matière de Biodiversité aussi, Foncière Développement Logement profite des actions et de la R&D de Foncière des Régions. A titre de pilote, Foncière Développement Logements a fait réaliser en 2015, sur l'immeuble détenu à Neuilly-sur-Seine, une étude de Biodiversité répondant aux critères Breeam (1) permettant de mieux cerner les enjeux de ce site et les voies d'amélioration en faveur d'une meilleure intégration à son environnement, du point de vue de la faune et de la flore.	Chapitre 2.8.4
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité de la société</b>		
En matière d'emploi et de développement régional	La gestion et l'entretien des immeubles, le pilotage et la réalisation de travaux, l'acquisition et la vente d'immeubles sont autant d'actes de gestion et de disposition qui ont un impact économique et social sur les territoires. Conscient de sa responsabilité et de son rôle en ce domaine, Foncière des Régions a réalisé une première étude d'impact en 2014, complétée en 2015. En outre, elle participe activement aux travaux menés avec l'association Orée concernant l'ancrage territorial. Ces différentes études sont présentées dans le document de référence de Foncière des Régions.	Chapitre 2.8.3
Sur les populations riveraines ou locales		Chapitre 2.8.3
<b>Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de l'entreprise</b>		
Les conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	La cartographie des parties prenantes ainsi que la matrice de matérialité de Foncière Développement Logements ont été présentées dans ses documents de référence 2013 et 2014. Elles ne font pas l'objet de changements pour 2015 et restent accessibles dans les documents de référence de FDL sur son site internet.	Chapitre 2.2.4.1
Les actions de partenariat ou de mécénat	Foncière Développement Logements est associée aux différentes actions de partenariat et de mécénat conduites par Foncière des Régions : Institut Palladio en faveur de la formation des cadres de l'immobilier de demain, Chaire Essec "Immobilier et Développement durable, interventions auprès des élèves de deux lycées en ZEP situés à Bobigny et Forbach, entre autres.	Chapitre 2.8.5
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>		
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux	Depuis l'externalisation de la gestion des immeubles à un Property Manager externe, la politique Achats responsables du groupe n'est plus applicable au portefeuille de Foncière Développement Logements. Néanmoins, cette politique s'applique aux fournisseurs dits "corporate" mandatés directement par le groupe et dont les services profitent à l'ensemble des activités (informatique, juridique, conseils,...).	Chapitre 2.8.2
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	Au 31 décembre 2015, 275 fournisseurs sont notés. 40 ont fait l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant (10/an). Les vérifications réalisées en 2014 et 2015 ont permis d'approfondir les conditions de sous-traitance.	Chapitre 2.8.2
<b>Loyauté des pratiques</b>		
Les actions engagées pour prévenir la corruption	En 2015, le Code Ethique de Foncière des Régions, qui s'applique aux salariés de l'ensemble de l'UES (dont Foncière Développement Logements) a été mis à jour. En outre, 100% des collaborateurs susceptibles d'être exposés à un risque de corruption (Asset Managers,...) ont suivi une formation en 2015, dispensée par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne.	Chapitre 2.10.6.1
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	En France, plusieurs diagnostics réglementaires sont obligatoires (amiante, gaz, plomb,...) pour donner à bail ou céder un bien immobilier. Au-delà de cette réglementation, Foncière Développement Logements s'attache à mettre à disposition de ses locataires de logements sains, privilégiant la santé et le bien-être. Cf. Chap.2.4.7 du présent document	
<b>Droits de l'Homme</b>		
Actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	N'ayant pas d'activité ni de fournisseurs dans des pays présentant un risque à l'égard du respect des Droits de l'Homme, Foncière Développement Logements est peu exposée à ces sujets. Bien que bénéficiant de la même situation, Foncière des Régions est signataire et membre du Pacte Mondial depuis 2011, et s'applique à ce que les principes du Pacte et	Chapitre 2.9.4

ceux de l'OIT soient strictement appliqués par l'ensemble de ses activités et par ses fournisseurs, via différentes actions de sensibilisation (Charte fournisseurs, politique RH, etc.).

(1) : certification immobilière britannique : *Building Research Establishment Environmental Assessment Method*

## 2.4. MESURER LA PERFORMANCE RSE

L'ensemble du reporting environnemental et social de Foncière Développement Logement est conforme aux standards de Foncière des Régions, et répond donc aux dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence en matière RSE (chapitre 2.1) ainsi qu'aux recommandations de l'EPRA<sup>3</sup>, de la GRI<sup>4</sup> et de France GBC.

Avec un effectif de 15 salariés au 31 décembre 2015, Foncière Développement Logements représente 5,6% de l'effectif total de l'UES de Foncière des Régions, dont les différents indicateurs sont publiés au chapitre 2.9 du document de référence de Foncière des Régions.

Le présent chapitre présente donc exclusivement les indicateurs environnementaux de Foncière Développement Logements.

### 2.4.1. CONTEXTE

Si le secteur du bâtiment pèse pour 43% des consommations en France, le secteur Résidentiel en représente les deux tiers, contre un tiers pour le tertiaire. Le résidentiel est donc au cœur des dispositions des lois Grenelle 1 et 2 (de 2009 et 2010) et de la loi de transition énergétique d'août 2015.

Les travaux qui améliorent les performances du parc, sur le plan énergétique et carbone, concernent notamment :

- des remises en état de logements libérés : dans ce cas, la remise à niveau concerne l'ensemble des équipements (chauffages économes en énergie, pose de double vitrage, sanitaires économes en eau, etc.)
- des travaux de rénovation du bâti ou le remplacement d'équipements qui améliorent les performances de l'immeuble (remplacements de la chaufferie, éclairage basse consommation, etc.). Par exemple, pour l'immeuble de la rue Marcadet à Paris, le remplacement de la centrale de traitement d'air par une pompe à chaleur, réalisé en 2012 a ainsi permis une réduction des consommations d'énergie de près de 40% en 2014 par rapport à 2011. Cette diminution est d'autant plus remarquable que le nouvel équipement produit non seulement du chauffage, comme le précédent, mais en outre il procure un rafraîchissement pendant l'été.

### 2.4.2. PERIMETRE

Les ventes de logements réalisées par Foncière Développement Logements portent sur des biens libérés par les locataires, sans congés pour vente. Ces mises en vente ont conduit à la mise en copropriété de la quasi-totalité des immeubles collectifs que Foncière Développement Logements détenait à 100%. Dès lors, il n'est plus possible de poursuivre le reporting sur l'énergie, le carbone et l'eau qui était basé sur les consommations payées pour le compte de Foncière Développement Logements par son Gestionnaire au titre des parties communes des immeubles collectifs. Le reporting basé sur les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) est conservé.

### 2.4.3. TRAJECTOIRE ENERGIE

Le périmètre du reporting énergétique correspond à l'ensemble des logements détenus au 31 décembre 2015, soit 1527 logements ; il est calé sur le périmètre financier consolidé.

La performance énergétique est suivie exclusivement sur la base des diagnostics de performances énergétiques (DPE). Issus de directives européennes, celui-ci est obligatoire pour toute vente ou location. Ce document apporte un premier niveau d'information sur le niveau de consommation d'énergie ainsi que sur les émissions carbone d'un logement.

Au 31 décembre 2015, 1335 DPE ont été réalisés, (vs 1746 à fin 2014) couvrant 87,4 % des logements détenus à date par Foncière Développement Logements. Le tableau ci-après précise la répartition des logements par étiquette énergétique.

<sup>3</sup> European Public Real Estate Association

<sup>4</sup> Global Reporting Initiative

2015 – Bilan en % du nombre de logements notés

Étiquette énergie (kWh/m <sup>2</sup> SHAB/an)	Étiquette énergie	2014	2015
≤50 <b>A</b>	A	0,1%	0,1%
51 à 90 <b>B</b>	B	0,7%	0,3%
91 à 150 <b>C</b>	C	8,9%	7,0%
151 à 230 <b>D</b>	D	43,0%	41,9%
231 à 330 <b>E</b>	E	34,7%	34,7%
331 à 450 <b>F</b>	F	8,5%	12,5%
> 450 <b>G</b>	G	4,1%	3,6%
	<b>Diagnostics réalisés</b>	<b>1746</b>	<b>1335</b>

### 2.4.4. TRAJECTOIRE CARBONE

À l'instar des consommations d'énergie, les émissions de carbone sont suivies à partir des DPE, établis sur la base des factures d'énergies (électricité, gaz...).

Le périmètre couvert est donc identique à celui expliqué pour l'énergie, soit 1335 logements au 31 décembre 2015.

Le tableau ci-après montre qu'au 31 décembre 2015, 52,8% des étiquettes climat DPE s'échelonnent de A à D (vs 51,1% à fin 2014). L'objectif fixé en 2010 qu'au moins 50% du parc bénéficient d'une étiquette climat D d'ici à fin 2015 est donc atteint.

2015 – Bilan en % du nombre de logements

Étiquette climat (kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> SHAB/an)	Étiquette climat	2014	2015
≤5 <b>A</b>	A	0,6%	0,4%
6 à 10 <b>B</b>	B	14,7%	15,1%
11 à 20 <b>C</b>	C	17,4%	20,2%
21 à 35 <b>D</b>	D	17,6%	17,1%
36 à 55 <b>E</b>	E	26,8%	27,1%
56 à 80 <b>F</b>	F	16,1%	13,2%
> 80 <b>G</b>	G	6,9%	6,9%
	<b>Diagnostics réalisés</b>	<b>1746</b>	<b>1335</b>

### 2.4.5 TRAJECTOIRE EAU

Les contrats de fourniture d'eau sont souscrits au niveau de l'immeuble, sans possibilité de choix puisqu'il n'existe qu'un réseau et un seul fournisseur par ville. Les volumes des consommations ont été collectés à partir des factures d'eau fournies par les compagnies des eaux. Les facturations correspondant aux consommations (parties communes : nettoyage, espaces verts, etc. / parties privatives : locataire) sont supportées par le propriétaire. L'eau est ensuite refacturée dans les charges des locataires.

### 2.4.6. TRAJECTOIRE DECHETS

La quantification des déchets produits reste un exercice difficile dans la mesure où l'information n'est pas suivie par les prestataires chargés de l'enlèvement des déchets, pour la majorité des sociétés publiques gérées par les municipalités. La seule information récupérable est le taux d'immeubles disposant de collecte sélective s'élevant à 88% en 2014.

### 2.4.7 LES RISQUES SANITAIRES AU CŒUR DES PREOCCUPATIONS

## DEVELOPPEMENT DURABLE

Foncière Développement Logements porte une attention particulière aux risques sanitaires et environnementaux, dès l'acquisition des immeubles et durant leur détention, avec un suivi précis pour chaque actif. Plus de 20 risques sont pilotés : amiante, plomb, pollution des sols, risques naturels et technologiques (inondation...), etc. Les installations de chaudières à gaz font l'objet de contrats d'entretien et d'un suivi rigoureux, pour garantir le confort et la satisfaction des locataires, la longévité des installations ainsi que pour des raisons de sécurité (éviter des émissions de monoxyde de carbone).

En 2015, Foncière Développement Logements n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales et n'a pas eu besoin de constituer des provisions ou garanties pour risques en matière d'environnement. Enfin, aucun terrain détenu par Foncière Développement Logements ne fait l'objet d'une obligation d'être assaini ou dépollué pour permettre son exploitation légale.

### *Suivi des risques sanitaires*

	% d'immeubles disposant du diagnostic au 31/12/2015	Nombre d'immeubles concernés au 31/12/2014	Nombre d'immeubles concernés au 31/12/2015
Diagnostic Technique Amiante (DTA)	100%	14	5
Diagnostic Plomb	100%	9	8
Confinement du plomb (D3)	/	5 (*)	5

(\*) nombre de logements restant à traiter

**Amiante** : Foncière Développement Logements assure un suivi régulier des DTA, en lien avec son *Property manager* (externe), afin de pouvoir régulièrement examiner si des mesures doivent être adoptées.

**Peinture au plomb** : des travaux de confinement sont systématiquement effectués à l'occasion de départs de locataires, lors des remises en état des logements avant relocation.

## 2.5 RAPPORT DE VERIFICATION INDEPENDANT

### Foncière Développement Logements

Exercice clos le 31 décembre 2015

#### Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant accrédité par le COFRAC<sup>5</sup> sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Foncière Développement Logements, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015, présentées dans le chapitre 2 du rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

#### Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément aux référentiels utilisés par la société, composés des protocoles du reporting (ci-après les « Référentiels ») disponibles sur demande au siège de la société.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

#### Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de cinq personnes entre octobre 2015 et la date de signature de notre rapport pour une durée d'environ six semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000<sup>6</sup>.

#### 1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même code.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

<sup>5</sup> Portée d'accréditation disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

<sup>6</sup> ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information

## 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené six entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions concernées, en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>7</sup> au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

### Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Paris-La Défense, le 21 mars 2016

L'Organisme Tiers Indépendant  
ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud  
Associé développement durable

Bruno Perrin  
Associé

<sup>7</sup> **Informations environnementales et sociétales** : l'utilisation durable des ressources et le changement climatique (la consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre du patrimoine, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables),

**Informations sociales** : l'emploi (l'effectif total et répartitions par région), l'absentéisme, le nombre total d'heures de formation par personne.

# 3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

## SOMMAIRE

<b>3.1. COMPTES CONSOLIDES</b>	<b>83</b>
3.1.1. Etat de situation financière	83
3.1.2. Etat du résultat net (format EPRA)	85
3.1.3. Etat du résultat global	88
3.1.4. Etat de variation des capitaux propres	88
3.1.5. Tableau des flux de trésorerie	88
<b>3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES</b>	<b>90</b>
<b>3.2.1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES .....</b>	<b>90</b>
3.2.1.1. Principes généraux – Référentiel comptable	90
3.2.1.2. Changement de date de clôture des comptes	91
3.2.1.3. Présentation des états financiers	91
3.2.1.4. Principes de consolidation	91
3.2.1.5. Estimations et jugements	92
3.2.1.6. Secteurs opérationnels	92
3.2.1.7. Règles et méthodes d'évaluation appliquées par Foncière Développement Logements	92
3.2.1.7.1. Regroupement d'entreprise (IFRS 3)	92
3.2.1.7.2. Immeubles de placement (IAS 40)	92
3.2.1.7.3. Immeubles en développement (IAS 40 révisé)	93
3.2.1.7.4. Immobilisations corporelles (IAS 16)	93
3.2.1.7.5. Actifs non courants destinés à la vente (IFRS 5)	93
3.2.1.7.6. Actifs financiers	93
3.2.1.7.7. Stocks	94
3.2.1.7.8. Créances Clients	94
3.2.1.7.9. Actions propres	94
3.2.1.7.10. Engagements de retraite	94
3.2.1.7.11. Passifs financiers	94
3.2.1.7.12. Instruments financiers et instruments de couverture	95
3.2.1.7.13. Impôts exigibles et impôts différés	95
3.2.1.7.14. Loyers	95
3.2.1.7.15. Revenus de gestion et d'administration	95
3.2.1.7.16. Résultat par action (IAS 33)	95
3.2.1.8. IFRS 7 – Table de correspondance	96
<b>3.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS .....</b>	<b>96</b>
3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement	96
3.2.2.2. Risque de liquidité	96
3.2.2.3. Risque de taux	97
3.2.2.4. Risque de contreparties financières	97
3.2.2.5. Risque de contreparties locatives	97
3.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	97
3.2.2.7. Risque de taux de change	98
3.2.2.7.1. Evolution de l'environnement français	98

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.2.2.7.2. Risques fiscaux	98
3.2.2.7.3. Fiscalité Latente	98
<b>3.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>98</b>
3.2.3.1. Entrées de périmètre	98
3.2.3.2. Restructurations internes	98
3.2.3.3. Liste des sociétés consolidées	98
<b>3.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE</b>	<b>99</b>
3.2.4.1. Cessions d'actifs et accords de cessions	99
<b>3.2.5. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE</b>	<b>100</b>
3.2.5.1. Patrimoine	100
3.2.5.1.1. Tableau de mouvement du patrimoine	100
3.2.5.1.2. Immeubles de placement, stocks et immobilisations en cours	100
3.2.5.2. Actifs financiers	101
3.2.5.3. Impôts différés à la clôture	102
3.2.5.4. Créances clients et comptes de régularisation locataires	102
3.2.5.5. Autres créances	102
3.2.5.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie	103
3.2.5.7. Variations des capitaux propres	103
3.2.5.8. Etat des dettes	103
3.2.5.9. Emprunts bancaires	104
3.2.5.10. Instruments Financiers dérivés	104
3.2.5.11. Covenants bancaires	105
3.2.5.12. Provisions pour risques et charges	106
3.2.5.13. Comptabilisation des actifs et passifs financiers	106
<b>3.2.6. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET .....</b>	<b>107</b>
3.2.6.1. Résultat opérationnel	107
3.2.6.1.1. Revenus locatifs	107
3.2.6.1.2. Charges immobilières	107
3.2.6.1.3. Coûts de fonctionnement nets	107
3.2.6.2. Résultat des cessions d'actifs	108
3.2.6.3. Variations de Juste Valeur des Immeubles	108
3.2.6.4. Coût de l'endettement net	108
3.2.6.5. Résultat financier	108
3.2.6.6. Impôts	110
3.2.6.6.1. Impôts et taux retenus par zone géographique	110
3.2.6.6.2. Preuve d'impôt	110
<b>3.2.7. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION .....</b>	<b>110</b>
3.2.7.1. Rémunérations consenties au personnel	110
3.2.7.1.1. Frais de personnel	110
3.2.7.2. Résultat par action et résultat dilué par action	110
3.2.7.3. Engagements Hors Bilan	111
3.2.7.4. Transactions entre parties liées	111
3.2.7.5. Rémunérations des dirigeants	111
3.2.7.6. Honoraires des commissaires aux comptes	112
<b>3.2.8. INFORMATION SECTORIELLE .....</b>	<b>112</b>

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

<b>3.2.9. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE .</b>	112
3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	113
3.4 COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2015...	114
3.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS .....	118
3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	136
3.7 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS	138
3.8 PROJETS DE RESOLUTIONS .....	146
3.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL	156
3.10 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D'ACTIONNAIRES ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION	157
3.11 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D'ACTIONNAIRES ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL RESERVEE AUX ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE D'ENTREPRISE	159

## 3.1. COMPTES CONSOLIDES

## 3.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE

**Actif**

K€	Note	31-déc.-15	31-déc.-14
<b><u>ACTIFS INCORPORELS</u></b>			
Ecart d'acquisition		0	0
Autres immobilisations incorporelles		0	0
<b><u>ACTIFS CORPORELS</u></b>			
Immeubles d'exploitation		0	0
Autres immobilisations corporelles	<b>3.2.5.1.1</b>	25	26
Immobilisations en cours		0	0
Immeubles de placement	<b>3.2.5.1.2</b>	576 633	760 089
Actifs financiers non courants	<b>3.2.5.2</b>	26 312	25 585
Participations dans les entreprises associées		0	0
Impôts Différés Actifs	<b>3.2.5.3</b>	0	0
Dérivés long terme	<b>3.2.5.10</b>	58	123
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>603 028</b>	<b>785 823</b>
Actifs destinés à la vente	<b>3.2.5.1.2</b>	29 141	34 541
Prêts et créances court terme		33	25
Stocks et en-cours	<b>3.2.5.1.2</b>	2 920	3 209
Dérivés court terme	<b>3.2.5.10</b>	0	0
Créances clients et comptes de régul. Locataires	<b>3.2.5.4</b>	5 550	8 834
Créances fiscales		225	220
Autres créances	<b>3.2.5.5</b>	15 231	9 253
Charges constatées d'avance		79	42
Trésorerie et équivalent de trésorerie	<b>3.2.5.6</b>	5 165	84 016
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>58 344</b>	<b>140 140</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>661 372</b>	<b>925 963</b>

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

**Passif**

K€	Note	31-déc.-15	31-déc.-14
Capital		116 742	116 742
Primes		0	142
Actions propres		-298	-385
Réserves consolidées		276 958	311 074
Résultat		7 867	-4 289
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>3.2.5.7</b>	<b>401 269</b>	<b>423 284</b>
Intérêts non contrôlant		0	0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>401 269</b>	<b>423 284</b>
Emprunts long terme	<b>3.2.5.8</b>	225 065	386 876
Dérivés long terme	<b>3.2.5.10</b>	5 470	6 247
Impôts Différés Passifs	<b>3.2.5.3</b>	0	0
Engagements de retraite et autres	<b>3.2.5.12</b>	229	281
Autres dettes long terme		0	0
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>230 764</b>	<b>393 404</b>
Dettes fournisseurs		3 171	2 608
Emprunts Court Terme	<b>3.2.5.8</b>	16 084	92 376
Dérivés court terme	<b>3.2.5.10</b>	2 051	1 814
Dépôts de garantie		1 783	2 945
Avances, acomptes et comptes de régul. Locataires		4 723	7 196
Provisions Court Terme	<b>3.2.5.12</b>	363	409
Impôts courants		0	0
Autres dettes Court Terme		996	1 103
Produits constatés d'avance		168	824
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>29 339</b>	<b>109 275</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>661 372</b>	<b>925 963</b>

3.1.2. ETAT DU RESULTAT NET (Format EPRA)

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

K€	Note	31-déc.-15	31-déc-14 Proforma 12 mois	31-déc-14 Publié 6 mois
Loyers	3.2.6.1.1	21 764	28 804	13 639
Charges locatives non récupérées	3.2.6.1.2	-4 821	-3 537	-925
Charges sur Immeubles	3.2.6.1.2	-2 283	-3 748	-2 005
Charges nettes des créances irrécouvrables	3.2.6.1.2	-180	-329	-71
<b>LOYERS NETS</b>		<b>14 480</b>	<b>21 190</b>	<b>10 638</b>
Revenus de gestion et d'administration		222	65	21
Frais liés à l'activité		-440	-1 196	-758
Frais de structure		-3 729	-4 900	-2 228
Frais de développement		-13	-3	-3
<b>COUT DE FONCTIONNEMENT NET</b>	<b>3.2.6.1.3</b>	<b>-3 960</b>	<b>-6 034</b>	<b>-2 968</b>
Revenus des autres activités		0	0	0
Dépenses des autres activités		0	0	0
<b>RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortissements des biens d'exploitation		-5	-8	-4
Variation nette des provisions et autres		13	631	676
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>10 528</b>	<b>15 779</b>	<b>8 342</b>
Produits de cessions des immeubles en stock		309	277	277
Valeur nette des immeubles en stock cédés		-289	-218	-218
<b>RESULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK</b>		<b>20</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
Produits des cessions d'actifs		217 017	100 842	67 262
Valeurs de sortie des actifs cédés		-217 754	-99 139	-65 840
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>3.2.6.2</b>	<b>-737</b>	<b>1 703</b>	<b>1 422</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		9 507	18 294	0
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-5 822	-11 447	-10 061
<b>RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>3.2.6.3</b>	<b>3 685</b>	<b>6 847</b>	<b>-10 061</b>
<b>RESULTAT DE CESSION DE TITRES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101</b>
<b>RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>13 496</b>	<b>24 388</b>	<b>-137</b>
Résultat des sociétés non consolidées	3.2.6.4	1 104	0	0
Coût de l'endettement financier net	3.2.6.4	-6 118	-6 510	-2 855
Ajustement de valeur des instruments dérivés	3.2.6.5	742	-8 386	-3 309
Actualisation des dettes et créances		0	0	0
Variation nette des provisions financières et autres	3.2.6.5	-991	-3 069	940
Quote-part de résultat des entreprises associées		0	0	0
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>		<b>8 233</b>	<b>6 423</b>	<b>-5 361</b>
Impôts différés	3.2.6.6	0	1 312	1 349
Impôts sur les sociétés	3.2.6.6	-366	99	-1
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>		<b>7 867</b>	<b>7 834</b>	<b>-4 014</b>
Profit ou Perte après impôt des activités abandonnées		0	34 004	0
Profit ou Perte après impôt résultant de l'évaluation à la juste valeur du groupe constituant l'activité abandonnée		0	53 923	-275
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>	<b>3.2.6.7</b>	<b>0</b>	<b>-19 920</b>	<b>-275</b>
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>7 867</b>	<b>-12 085</b>	<b>-4 289</b>
Intérêts minoritaires		0	-680	-0
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE PART DU GROUPE</b>		<b>7 867</b>	<b>-12 765</b>	<b>-4 289</b>
<b>RESULTAT GROUPE NET PAR ACTION (des activités poursuivies)</b>		<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>-0,06</b>
<b>RESULTAT GROUPE NET PAR ACTION</b>		<b>0,12</b>	<b>-0,19</b>	<b>-0,06</b>
<b>RESULTAT GROUPE NET DILUE PAR ACTION (des activités poursuivies)</b>		<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>-0,06</b>
<b>RESULTAT GROUPE NET PAR ACTION</b>		<b>0,12</b>	<b>-0,19</b>	<b>-0,06</b>

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 3.1.3. ETAT DE RESULTAT GLOBAL

K€	Note	31-déc.-15	31-déc-14 Proforma 12 mois	31-déc-14 Publié 6 mois
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>7 867</b>	<b>-12 085</b>	<b>-4 289</b>
<b>Autres éléments du Résultat Global comptabilisés directement en capitaux propres et :</b>				
- Appelés à un reclassement ultérieur dans la section "Résultat Net" de l'état des Résultats				
<i>Application IAS 19 révisé</i>				
Variation de valeur des actifs financiers destinés à la vente		0	0	0
Variation de valeur des actifs d'exploitation mis en placement		0	0	0
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture		0	0	0
Impôts sur les autres éléments du résultat global		0	0	0
- Non appelés à un reclassement ultérieur dans la section "Résultat Net"		0	0	0
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>		<b>7 867</b>	<b>-12 085</b>	<b>-4 289</b>
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE</b>				
Aux propriétaires de la société mère		7 867	-12 765	-4 289
Aux intérêts minoritaires		0	680	0
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>		<b>7 867</b>	<b>-12 085</b>	<b>-4 289</b>
<b>RESULTAT GROUPE NET PAR ACTION (des activités poursuivies)</b>		<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>-0,06</b>
<b>RESULTAT GROUPE NET PAR ACTION</b>		<b>0,12</b>	<b>-0,19</b>	<b>-0,06</b>
<b>RESULTAT GROUPE NET DILUE PAR ACTION (des activités poursuivies)</b>		<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>-0,06</b>
<b>RESULTAT GROUPE NET DILUE PAR ACTION</b>		<b>0,12</b>	<b>-0,19</b>	<b>-0,06</b>

### 3.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

K€	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts non contrôlant	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2013	696 110	467 928	-450	263 936	-7 129	1 420 395	8 764	1 429 159
Distribution de dividendes				-73 071		-73 071		-73 071
Résultat Global Total de la période				-7 473		-7 473	680	-6 793
Titres d'autocontrôle				-5		-5		-5
Réduction de capital par les réserves	-146 183			146 183		0		0
Autres Variations				-47		-47	1 210	1 163
Situation au 30 juin 2014 publiée	549 927	467 928	-450	329 523	-7 129	1 339 799	10 654	1 350 453
Changements de méthode comptable				-1 004		-1 004		-1 004
Situation au 30 juin 2014 retraité	549 927	467 928	-450	328 519	-7 129	1 338 795	10 654	1 349 449
Résultat Global Total de la période				-4 289		-4 289		-4 289
Réduction de capital et distribution exceptionnelle	-430 196	-467 786				-897 982		-897 982
Rachat de titres (OPRA)	-2 989			-10 651		-13 640		-13 640
Titres d'autocontrôle			65	335		400		400
Autres Variations				0		0	-10 654	-10 654
Situation au 31 décembre 2014	116 742	142	-385	313 914	-7 129	423 284	0	423 284
Distribution de dividendes				-29 851		-29 851		-29 851
Résultat Global Total de la période				7 867		7 867		7 867
Titres d'autocontrôle			87	-87	-31	-31		-31
Autres Variations		-142		142		0		0
Situation au 31 décembre 2015	116 742	0	-298	291 985	-7 160	401 269	0	401 269

La diminution des capitaux propres est uniquement due à la distribution d'un dividende de 29.9 M€, net du résultat de la période.

### 3.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

K€	31-déc.-15	31-déc.-2014
Résultat net total consolidé des activités poursuivies	7 867	-4 014
Résultat net total consolidé des activités abandonnées	0	-275
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts non contrôlant)</b>	<b>7 867</b>	<b>-4 289</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	-826	-2 334
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	-4 427	13 370
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	0	0
Autre produits et charges calculés	1 724	948
Plus et moins-values de cession	717	-1 583
Dividendes (titres non consolidés)	-1 104	0
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>3 951</b>	<b>6 387</b>
Coût de l'endettement financier net	6 118	2 855
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	366	-1 348
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>10 435</b>	<b>7 894</b>
Impôt versé	-371	-69
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	-1 122	-2 235
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>	<b>8 942</b>	<b>5 590</b>
Incidence des variations de périmètre	0	-38 305
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-14 399	-10 726
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	201 064	56 358
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	0	0
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières	0	0
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	1 104	0
Variation des prêts et avances consentis	-2	14
Subventions d'investissements reçues	0	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0	0
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>187 767</b>	<b>7 341</b>
Sommes reçues (versées) des actionnaires lors d'augmentations (réductions) de capital :		
Versées aux actionnaires de la société mère lors de l'OPRA	0	-13 640
Rachats et reventes d'actions propres	-31	-10
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-29 851	-23 494
Dividendes versés aux intérêts non contrôlant	0	0
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	0	-850
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	-239 273	-23 525
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	-6 124	-2 826
Autres flux sur opérations de financement	0	0
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>-275 279</b>	<b>-64 345</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>	<b>-78 570</b>	<b>-51 414</b>
Trésorerie d'ouverture	67 351	118 765
Trésorerie de clôture	-11 219	67 351
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-78 570</b>	<b>-51 414</b>
	<b>Clôture</b>	<b>Clôture</b>
Trésorerie brute (a)	5 165	84 016
Soldes débiteurs et concours bancaires courants (b)	-16 384	-16 665
<b>Trésorerie nette (c) = (a)-(b)</b>	<b>-11 219</b>	<b>67 351</b>
Endettement brut (d)	227 845	467 391
Amortissement des frais de financement ( e )	-3 080	-4 804
<b>Endettement financier net (d) - (c) + ( e )</b>	<b>235 984</b>	<b>395 236</b>

## 3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### 3.2.1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

#### 3.2.1.1. Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2015 de Foncière Développement Logements -FDL sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 11 février 2016.

#### ➤ Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2015 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et qui n'avaient pas été appliquées de façon anticipée par le Groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 :

- IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique » adoptée par l'Union Européenne le 13 juin 2014 et d'application obligatoire pour les exercices commençant le 17 juin 2014. Cette première application est rétrospective. IFRIC 21 est une interprétation de l'IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». IAS 37 expose les critères de comptabilisation d'un passif, parmi lesquels figure la nécessité pour l'entité d'avoir une obligation actuelle résultant d'un événement passé. IFRIC 21 précise que le fait générateur d'obligation qui crée un passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible est l'activité qui rend le droit ou la taxe exigible, tel qu'il est prévu dans les dispositions légales ou réglementaires. Par exemple, si la taxe est due à raison de la génération de revenus sur la période en cours et si l'assiette de la taxe est basée sur les revenus réalisés au cours de la période antérieure, le fait générateur de la taxe est constitué par la génération de revenus sur la période en cours. Si l'obligation de payer la taxe naît de la réalisation progressive de l'activité au cours de la période, celle-ci est également comptabilisée progressivement sur la période. Si une taxe n'est due que lors du franchissement d'un seuil (par exemple, l'atteinte d'un montant minimum de revenu), le passif correspondant ne sera reconnu que lorsque ce seuil sera atteint. Cette norme impacte les comptes intermédiaires mais n'a pas d'impact sur les comptes annuels.

Cette norme a déjà été appliquée par Foncière Développement Logements pour son arrêté au 31 décembre 2014 (exercice de 6 mois débutant le 1<sup>er</sup> juillet 2014).

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2011-2013), adoptée par l'union Européenne le 19 décembre 2014. Ces améliorations ont pour objectif la résolution, estimée nécessaire mais non urgente, de questions dont l'IASB a discuté au cours du cycle entamé en 2011. Trois IFRS sont impactées, IFRS13, IFRS3 et IAS40.

Le groupe Foncière Développement Logements n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union Européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2015 :

- Amendements à IAS 19 « Régime à prestations définies – Cotisations des membres du personnel », publiés le 9 janvier 2015 ; Ces amendements limités s'appliquent aux cotisations des membres du personnel à des régimes à prestations définies. L'objectif des amendements est de clarifier et simplifier la comptabilisation des cotisations qui sont indépendantes du nombre d'années de service du membre du personnel, par exemple, les contributions des membres du personnel qui sont calculées en fonction d'un pourcentage fixe du salaire. Ces contributions peuvent être comptabilisées comme une réduction du coût des services rendus de la période pendant laquelle le service est rendu, au lieu d'être affectées aux périodes de service.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012), adoptée par l'Union Européenne le 9 janvier 2015 ; L'IASB met en œuvre ce processus pour apporter des modifications estimées nécessaires, mais non urgentes, à ses normes, lorsque celles-ci ne sont pas déjà incluses dans un autre projet.
- Amendements à IFRS 11 « Modifications : comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes », adoptée par l'Union Européenne le 25 novembre 2015 ; cet amendement précise que l'acquisition d'intérêt dans une « Joint Operation », qui constitue un « business » au sens d'IFRS 3, doit être comptabilisée selon les principes d'IFRS 3, sauf exceptions.
- Amendements IAS 16 et IAS 38 « Modifications : clarification sur les modes d'amortissement acceptables », adoptée par l'Union Européenne le 3 décembre 2015 ; cet amendement interdit l'utilisation d'une méthode d'amortissement au prorata des revenus générés par l'utilisation de l'actif pour les actifs corporels.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014), adoptée par l'Union Européenne le 15 décembre 2015 ; Ces amendements portent sur les normes IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34 et IFRS 1.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers », adoptée par l'Union Européenne le 15 décembre 2015. Ces amendements visent à encourager les sociétés à appliquer leur jugement professionnel pour déterminer quelles informations fournir dans leurs états financiers en application de la norme IAS 1.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union Européenne, non encore applicables de façon obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », dont l'entrée en vigueur initialement programmée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 fait l'objet d'une proposition de report au 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'IASB et le FASB ont publié en mai 2014 la norme IFRS 15, qui révisé les modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires et remplace les normes IAS 18, Produits des Activités Ordinaires, IAS 11, Contrats de Construction. IFRS 15 établit un principe fondamental selon lequel la comptabilisation des produits résultant de contrats avec les clients doit traduire le montant auquel un vendeur s'attend à

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

avoir droit lors du transfert à un client du contrôle d'un bien ou d'un service. Pour le groupe, cette norme pourra avoir des incidences sur les activités de promotion immobilière. Cette incidence sera toutefois limitée, le groupe n'ayant pas à ce jour de projet sur cette activité.

- IFRS 9 « Instruments financiers : comptabilité de couverture et modifications à l'IFRS 9, IFRS 7 et à IAS 39 » ; La date d'entrée en vigueur selon l'IASB est fixée au 1er janvier 2018.

### 3.2.1.2. Changement de date de clôture des comptes

Dans le cadre de la cession de sa participation dans la société allemande Immeo SE, FDL avait modifié la date de clôture de son exercice social devant initialement se clôturer au 31 décembre 2014. Ce dernier a eu exceptionnellement une durée de six mois et a été clos par anticipation le 30 juin 2014. L'exercice social précédent a ainsi été ouvert le 1<sup>er</sup> juillet 2014, il a exceptionnellement eu une durée de six mois et a été clos le 31 décembre 2014.

L'exercice social de la période 2015 est un exercice de 12 mois et s'est clôturé le 31 décembre 2015.

### 3.2.1.3. Présentation des états financiers

Foncière Développement Logements applique les recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) depuis la présentation de ses états financiers consolidés clos au 31 décembre 2010.

### 3.2.1.4. Principes de consolidation

#### 3.2.1.4.1. Filiales et entités structurées consolidées

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Foncière Développement Logements et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales. Foncière Développement Logements a le contrôle lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- à la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Foncière Développement Logements doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Une entité structurée est une entité conçue de telle manière que les droits de vote ou droits similaires ne constituent pas le facteur déterminant pour établir le contrôle de l'entité ; c'est notamment le cas lorsque les droits de vote concernent uniquement des tâches administratives et que les activités pertinentes sont dirigées au moyen d'accords contractuels.

Si le Groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- le nombre de droits de vote que le Groupe détient par rapport au nombre de droits détenus respectivement par les autres détenteurs de droits de vote et à leur dispersion ;
- les droits de vote potentiels détenus par le Groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties;
- les droits découlant d'autres accords contractuels;
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le Groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

#### 3.2.1.4.2. Entreprises associées

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques

Aucune société du Groupe n'est considérée comme entreprise associée.

#### 3.2.1.4.3. Partenariats (ou contrôle conjoint)

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

##### 3.2.1.4.3.1. Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises seraient comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Aucune société du Groupe n'est considérée comme coentreprise.

##### 3.2.1.4.3.2. Activités conjointes

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant, doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant;
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant;
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe;
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe;
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Aucune société du Groupe n'est considérée comme activité conjointe.

### 3.2.1.5. 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
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers
- l'évaluation des provisions

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 de la Société 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.

### 3.2.1.6. Secteurs opérationnels

Foncière Développement Logements détient un patrimoine immobilier de logements, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus. Le patrimoine de FDL est situé en France. Jusqu'au 1er janvier 2014, le patrimoine comprenait également des actifs en Allemagne. Dans les comptes arrêtés au 30 juin 2014, compte tenu du désengagement de FDL en Allemagne, le secteur résidentiel allemand a été classé en activité abandonnée. Ce secteur n'est plus présenté dans l'analyse sectorielle qui désormais ne contient plus qu'un seul secteur France.

Le secteur France fait l'objet d'un reporting interne régulièrement suivi par le management du groupe en vue de prendre des décisions en matière d'affectation des ressources et d'évaluation de leurs performances. Le principal décideur opérationnel est le Directeur général de Foncière Développement Logements.

### 3.2.1.7. Règles et méthodes d'évaluation appliquées par Foncière Développement Logements

#### 3.2.1.7.1. Regroupement d'entreprise (IFRS 3)

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou autres avantages économiques) directement aux investisseurs.

Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise, le groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs et l'existence de processus comme l'asset management ou des activités de commercialisation.

Les coûts connexes à l'acquisition sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat EPRA.

Si le groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

#### 3.2.1.7.2. Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la société.

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

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, ainsi que conformément à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux normes européennes de TEGoVA ainsi que les standards du Red Book de la Royale institution of Chartered Surveyors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2015 par des experts immobiliers indépendants dont CBRE et Crédit Foncier Expertise. La valeur de l'immeuble situé au Luxembourg a, quant à elle, fait l'objet d'une évaluation par Crédit Foncier Expertise.

Les actifs sont estimés en valeurs hors droits. La juste valeur déterminée correspond à :

- Une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue,
- Une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels a minima une offre est intervenue avant la clôture des comptes.

Les experts déduisent un montant forfaitisé de droits s'élevant à 6,2% en France et 10 % pour le Luxembourg.

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

- Pour les actifs situés en France : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que la méthode par comparaison.
- Pour l'actif situé au Luxembourg : la méthode par capitalisation du revenu brut

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m<sup>2</sup> des transactions comparables et les transactions réalisées par le groupe.

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,
- Niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif,
- Niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe relève principalement du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs par la norme IFRS 13.

### 3.2.1.7.3. Immeubles en développement (IAS 40 révisé)

A partir du 1er janvier 2009 et conformément à la norme IAS 40 amendée, les immeubles en cours de construction ou de restructuration 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 sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

### 3.2.1.7.4. Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation et les parkings en pleine propriété sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Foncière Développement Logements ne détient pas d'immeuble qu'elle occupe.

### 3.2.1.7.5. Actifs non courants destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, Foncière Développement Logements classe en tant qu'actif destiné à la vente les immeubles de placement qui ont fait l'objet d'une promesse de vente.

En cas d'existence d'une promesse de vente, à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse net des frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

### 3.2.1.7.6. Actifs financiers

#### ➤ Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les titres disponibles à la vente des sociétés cotées et non consolidées sont valorisés au cours de bourse par contrepartie des capitaux propres conformément à la norme IAS 39.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

### ➤ Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leurs sont directement imputables.

A chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des provisions pour dépréciation sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation du fait d'un évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

### ➤ Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

#### **3.2.1.7.7. Stocks**

Les stocks détenus par Foncière Développement Logements concernent des projets de développement immobilier en vue de leurs ventes. 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 nette de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

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

#### **3.2.1.7.8. Créances Clients**

Les créances comprennent principalement les créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

### ➤ Dépréciations des créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une provision est constituée. Les taux de dépréciation appliqués 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.

#### **3.2.1.7.9. Actions propres**

Si le groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du groupe.

#### **3.2.1.7.10. Engagements de retraite**

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée d'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 variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global. La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, 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 pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

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

#### **3.2.1.7.11. Passifs financiers**

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

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

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.

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

### 3.2.1.7.12. Instruments financiers 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).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Le groupe applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 la norme IFRS 13. La norme requiert de tenir compte du risque de contrepartie (i.e. le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

Compte tenu des caractéristiques de son endettement, Foncière Développement Logements ne qualifie pas ses instruments financiers de couverture au sens de la norme IAS 39 dans sa comptabilité. Tous les instruments dérivés sont donc comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

### 3.2.1.7.13. Impôts exigibles et impôts différés

#### ➤ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. 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.

#### (1) 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, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions,
- les dividendes des filiales SIIC et non SIIC sous certaines conditions.

#### (2) Obligations de distribution

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

- 95 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles,
- 60% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant optées ou de filiales non soumises à l'IS dans un délai de 2 ans,
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant optées ou de filiales visées à l'article 8 du CGI ayant un objet identique à celui des SIIC.

#### ➤ 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 de Foncière Développement Logements qui ne sont pas éligibles au régime SIIC ou qui n'ont pas encore opté pour ce régime.

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

### 3.2.1.7.14. Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net conforme aux recommandations de l'EPRA, les loyers se substituent au chiffre d'affaires et correspondent aux recettes locatives tirées de la location des actifs de placement.

En règle générale, le quittancement est mensuel pour les actifs résidentiels et trimestriel pour les biens de nature tertiaire.

### 3.2.1.7.15. Revenus de gestion et d'administration

Ils comprennent les prestations qui sont assurées vis-à-vis de tiers extérieurs (Property Management) et sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

### 3.2.1.7.16. Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Foncière des Régions (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de la période.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des attributions d'actions gratuites en période d'acquisition.

L'impact de la dilution n'est pris en compte que si ce dernier est dilutif.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Foncière des Régions est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires,
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives,
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

### 3.2.1.8. IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de commercialisation des immeubles en développement	§ 3.2.2.1
Risque de liquidité	§ 3.2.2.2
Risque de taux	§ 3.2.2.3
Risque de contreparties financières	§ 3.2.2.4
Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	§ 3.2.2.6
Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs	§ 3.2.5.1.2
Covenants	§ 3.2.5.11

## 3.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les activités opérationnelles et financières de la Société l'exposent aux risques suivants :

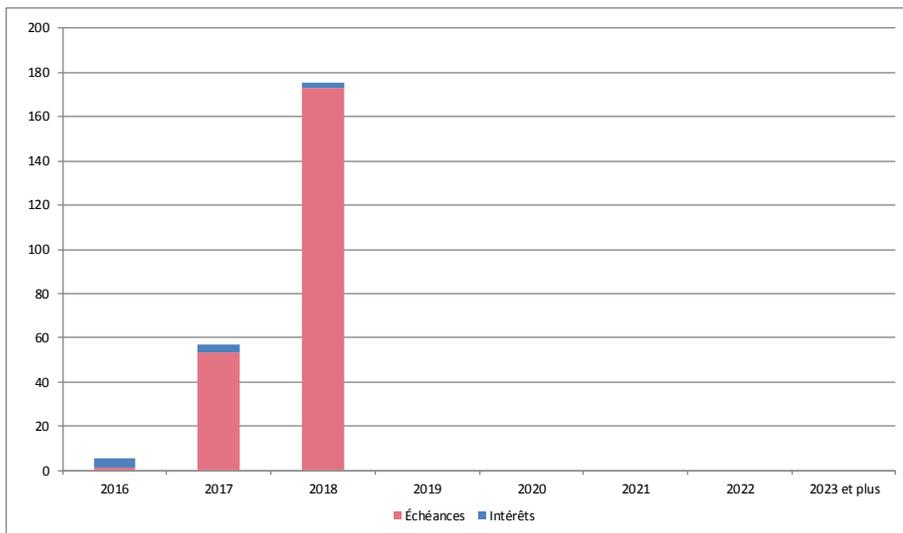
### 3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le § 3.2.5.1.2.

### 3.2.2.2. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. A fin décembre 2015, les disponibilités de Foncière Développement Logements s'élèvent à 88 M€ et sont composées de 6 M€ de découverts non utilisés et 82 M€ de lignes de crédit disponibles.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2015 :



Le détail des échéances de la dette est fourni en note 3.2.5.9. et une description des covenants bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 3.2.5.11.

### 3.2.2.3. Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme. La dette bancaire est, dans la mesure du possible, quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 3.2.5.10). Au 31 décembre 2015, environ 76 % de la dette est couverte, induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

- L'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2015 est de - 543 K€ sur le résultat net récurrent de 2015.
- L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2015 est de - 269 K€ sur le résultat net récurrent de 2015.
- L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2015 est de + 272 K€ sur le résultat net récurrent de 2015.

### 3.2.2.4. Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient Foncière Développement Logements avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat pourrait subir des impacts négatifs. Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que Foncière Développement Logements est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués et aux contreparties dans les transactions de produits dérivés. La Société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique de la Société est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT. Pour l'exercice 2015, le montant est de 201 K€.

### 3.2.2.5. Risque de contreparties locatives

Bénéficiant d'un portefeuille large et diversifié de locataires (particuliers essentiellement), Foncière Développement Logements n'est pas exposée à des risques significatifs dans ce domaine.

En conséquence, les créances de Foncière Développement Logements et de ses filiales ne présentent pas de défaut locatif ou d'impayé significatif.

### 3.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur la performance opérationnelle du Groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts ;
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs ;
- la croissance économique.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêts, accroissant l'existence d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

La politique d'investissement de Foncière Développement Logements a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- situés dans les principales agglomérations nationales;
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de capitalisation est analysée dans le paragraphe 3.2.5.1.2.

### 3.2.2.7. Risque de taux de change

La société opère en zone Euro. Elle n'est donc pas exposée au risque de taux de change.

Environnement fiscal

#### 3.2.2.7.1. Evolution de l'environnement français

Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal français.

#### 3.2.2.7.2. Risques fiscaux

Compte tenu de l'évolution permanente de la législation fiscale, FDL et ses filiales sont susceptibles de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale. Après avis de nos conseils, si une proposition de rectification présente un risque de redressement, une provision est alors constituée. La liste des principales procédures en cours est la suivante :

FDL a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2011, 2012 et 2013. Elle a abouti à une proposition de rectification en avril 2015 en matière de contribution de 3%, pour un montant de 117,5 K€ en principal et à une réduction des déficits du secteur taxable de 13,2 M€, sur un total de 70 M€. La proposition de rectification a été acceptée.

#### 3.2.2.7.3. Fiscalité Latente

La plupart des sociétés immobilières du Groupe FDL ont opté pour le régime SIIC en France, l'impact de la fiscalité latente est donc limité aux activités situées au Luxembourg.

## 3.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les variations du périmètre de consolidation au 31 décembre 2015 par rapport à celui du 31 décembre 2014 sont les suivantes :

### 3.2.3.1. Entrées de périmètre

- Création de la SARL Goethe Immo au Luxembourg détenue à 100 % par Batisica et apport par cette dernière de son immeuble de pleine propriété à sa filiale.

### 3.2.3.2. Restructurations internes

- Transmission universelle du patrimoine (TUP) de la société Immeo Finance Lux dans Batisica
- Transmission universelle du patrimoine (TUP) de la société Immeo Finance Lux 2 dans Batisica

### 3.2.3.3. Liste des sociétés consolidées

Type de consolidation : intégration globale pour toutes les sociétés du Groupe.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Société concernée	Siège social	% d'intérêts		% contrôle
		2015.12	2014.12	2015.12
FDL	10, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Iméfa 46	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Iméfa 65	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Iméfa 71	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Iméfa 88	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Iméfa 93	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Iméfa 95	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Iméfa 97	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Bagatelle Courbevoie	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Suresnes 2	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI 25, rue Abbé Carton	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI 40, rue Abbé Groult	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI 24-26, rue Duranton	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI 25, rue Gutenberg	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Le Chesnay 1	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Montrouge 3	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Rueil 1	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Saint-Maurice 2	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Saint-Jacques	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
SCI Dulud	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00	100,00
Total sociétés ayant leur activité en France		20	20	20
Batisica	Luxembourg	100,00	100,00	100,00
Immeo Finance Lux	Luxembourg	0,00	100,00	0,00
Immeo Finance Lux 2	Luxembourg	0,00	100,00	0,00
Sarl Goethe Immo	Luxembourg	100,00		100,00
Total sociétés ayant leur activité au Luxembourg		2	3	4
Total sociétés en intégration globale		22	23	24

### 3.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

#### 3.2.4.1. Cessions d'actifs et accords de cessions

- Au cours de l'exercice arrêté au 31 décembre 2015, Foncière Développement Logements a réalisé des cessions pour un prix de vente de 217.0 M€ (206.7 M€ net de frais). Le résultat des cessions s'élève à - 0.7 M€.
- Les promesses de vente signées nettes de frais et non encore réalisées s'élèvent au 31 décembre 2015 à 29.1 M€.

## 3.2.5. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

## 3.2.5.1. Patrimoine

## 3.2.5.1.1. Tableau de mouvement du patrimoine

K€	31-déc.-14	Variations périmètre et taux	Augmentations / Dotations	Cessions / Reprises	Variations Juste Valeur	Transferts	31-déc.-15
<b>Ecart d'acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valeurs Brutes	2 372	0	0	0	0	0	2 372
Dépréciations	-2 372	0	0	0	0	0	-2 372
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
Immeubles d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	26	0	-1	0	0	0	25
Valeurs Brutes	234	0	4	0	0	0	238
Amortissements	-208	0	-5	0	0	0	-213
Immobilisations en cours	0	0	0	0	0	0	0
<b>Immeubles de placement</b>	<b>760 089</b>	<b>0</b>	<b>14 917</b>	<b>0</b>	<b>3 685</b>	<b>-202 058</b>	<b>576 633</b>
Immeubles en location	737 409	0	5 755	0	9 507	-174 268	576 633
Immeubles en développement	22 680	0	9 162	0	-5 822	-27 790	0
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>34 541</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-207 458</b>	<b>0</b>	<b>202 058</b>	<b>29 141</b>
Actifs destinés à être cédés (immeubles en location)	34 541	0	0	-207 458	0	202 058	29 141
<b>Total</b>	<b>794 656</b>	<b>0</b>	<b>14 916</b>	<b>-207 458</b>	<b>3 685</b>	<b>0</b>	<b>605 799</b>

L'augmentation des immeubles de placement et des immeubles en développement pour 14.9 M€ correspond aux travaux réalisés sur la période.

Au 31 décembre 2015, il n'y a plus d'immeuble en développement, le dernier programme situé à Marseille ayant fait l'objet d'une livraison au quatrième trimestre.

## 3.2.5.1.2. Immeubles de placement, stocks et immobilisations en cours

K€	31-déc.-14	Variations de périmètre & taux	Acquisitions	Travaux	Cessions	Variations de Juste Valeur	Transferts	31-déc.-15
<b>Immeubles de Placement</b>	<b>760 089</b>	<b>0</b>	<b>159</b>	<b>14 758</b>	<b>0</b>	<b>3 685</b>	<b>-202 058</b>	<b>576 633</b>
France	750 389	0	0	14 758	0	2 844	-202 058	565 933
Dont immeubles en développement	22 680	0	0	9 162	0	-4 052	-27 790	0
Luxembourg	9 700	0	159	0	0	841	0	10 700
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>34 541</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-207 458</b>	<b>0</b>	<b>202 058</b>	<b>29 141</b>
France	34 541	0	0	0	-207 458	0	202 058	29 141
<b>Stocks et immobilisations en cours</b>	<b>3 209</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-289</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 920</b>
Stocks France	3 209	0	0	0	-289	0	0	2 920
<b>Total</b>	<b>797 839</b>	<b>0</b>	<b>159</b>	<b>14 758</b>	<b>-207 747</b>	<b>3 685</b>	<b>0</b>	<b>608 694</b>

Les ventes réalisées au cours de la période se rapportent en partie à des actifs valorisés à leur valeur de promesse minorée des frais de vente.

Les frais capitalisés selon l'IAS 23 ont été enregistrés pour 1 151 K€ dans les travaux de l'exercice.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### IFRS 13 Fourchettes de données non observables

A noter que le Groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

En application de la norme IFRS 13, le tableau ci-dessous détaille, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Regroupement	Classement IFRS 13	Patrimoine en M€	Taux de rendement *		Valeur moyenne en €/m <sup>2</sup>
			Ensemble du Patrimoine	Immeubles valorisés en Bloc	
Grand Est	Niveau 3	7	5,1%-6,4%		1514
Luxembourg	Niveau 3	11	6,0%	6,0%	4 954
Paca	Niveau 3	98	3,8%-6,5%	3,9%-5,5%	2 327
Paris- Neuilly	Niveau 3	317	2,2%-5,2%	5,20%	8 085
Reste IDF	Niveau 3	112	3,3%-4,7%		5 253
Rhône Alpes	Niveau 3	42	3,4%-3,9%		3 207
Sud Ouest - Grand Ouest	Niveau 3	20	4,1%-6,6%		2 242
<b>Total France</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>606</b>	<b>2,2% - 6,6%</b>	<b>3,9% - 6,0%</b>	<b>4 624</b>

\* hors actifs en MDB et développement et hors actifs dont les taux représentent moins de 2% du patrimoine de la région concernée

Au 31 décembre 2015, 9 actifs ont été valorisés en "valeur bloc"

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs :

M€	Rendement	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps	Taux Rendement +100 bps
Résidentiel France	2,8%	130,1	-91,2	-158,6

- Si le taux de capitalisation hors droits baisse de 50 bps (« -0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 130 M€
- Si le taux de capitalisation hors droits augmente de 50 bps (« + 0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de 91 M€
- Si le taux de capitalisation hors droits augmente de 100 bps (« + 1,0 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de 159 M€.

### 3.2.5.2. Actifs financiers

K€	31-déc.-14	Augmentation	Diminution	Variation périmètre	31-déc.-15
Prêts ordinaires	250	0	-6	0	244
<b>Total prêts</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>244</b>
Titres au coût historique	26 902	0	0	0	26 902
Dépréciation des titres	-1 567	0	733	0	-834
<b>Total des titres non consolidés nets</b>	<b>25 335</b>	<b>0</b>	<b>733</b>	<b>0</b>	<b>26 068</b>
<b>Total actifs financiers non courants</b>	<b>25 585</b>	<b>0</b>	<b>727</b>	<b>0</b>	<b>26 312</b>

Les autres actifs financiers correspondent aux titres de participation non cédés d'Imméo SE (1.73 % de détention) et FDR Zehnte (5.10 % de détention) détenus par Batisica et non consolidés depuis le désengagement de FDL sur le résidentiel allemand.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 3.2.5.3. Impôts différés à la clôture

Détail par nature :

K€	31-déc.-14	Variations de l'exercice			31-déc.-15
		Variations de périmètre	Par le résultat	Par les capitaux propres	
<b>I.D.A.</b>					
s/report déficitaire	1 372	0	-1 372		0
<b>Total IDA</b>	<b>1 372</b>	<b>0</b>	<b>-1 372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>I.D.P.</b>					
s/JV Immob.	-1 372	0	1 372		0
<b>Total IDP</b>	<b>-1 372</b>	<b>0</b>	<b>1 372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Après compensation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

Compte tenu du régime fiscal applicable en France (régime SIIC), l'économie d'impôt potentielle sur les déficits fiscaux reportables de l'activité immobilière en France n'est pas comptabilisée. En effet, le Groupe n'a pas de visibilité d'imputation de ses déficits sur d'éventuels résultats fiscaux du secteur taxable. Le montant des impôts différés sur déficits reportables non activés s'élève pour les sociétés françaises SIIC à 72.1 M€ à fin 2015.

Au 31 décembre 2015, suite à l'apport de l'immeuble de Batisica à la société Goethe Immo (SARL Luxembourgeoise détenue par Batisica en totalité), les impôts différés constatés au 31 décembre 2014, ont été repris pour leur intégralité. Le montant des impôts différés sur déficits reportables non activés pour Batisica s'élève à 5.6 M€ à fin 2015

### 3.2.5.4. Créances clients et comptes de régularisation locataires

K€	31-déc.-14	31-déc.-15	Variation
Clients charges à régulariser	7 982	4 804	-3 178
Créances clients et autres	2 672	2 459	-213
Dépréciation des créances	-1 820	-1 713	107
<b>Total net clients débiteurs</b>	<b>8 834</b>	<b>5 550</b>	<b>-3 284</b>

La ligne « clients charges à régulariser » correspond aux appels de charges en attente de reddition et ont une contrepartie au passif en « avances et acomptes ».

### 3.2.5.5. Autres créances

K€	31-déc.-14	31-déc.-15	Variation
Créances sur l'Etat	507	392	-115
Autres créances	426	702	276
Créances sur cessions	8 171	14 137	5 966
Comptes courants	149	0	-149
<b>Total</b>	<b>9 253</b>	<b>15 231</b>	<b>5 978</b>

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 3.2.5.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	31-déc.-14	31-déc.-15
Titres monétaires disponibles à la vente France	74 325	440
Intérêts courus non échus sur VMP France	3 684	1
Disponibilités bancaires France et Luxembourg	6 007	4 724
<b>Total</b>	<b>84 016</b>	<b>5 165</b>

Au 31 décembre 2014, le portefeuille de Titres monétaires disponibles à la vente était principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2. Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

Foncière Développement Logements ne détient aucun placement présentant un risque en capital.

### 3.2.5.7. Variations des capitaux propres

Les actions composant le capital sont toutes libérées et de même catégorie. Il n'y a pas de restriction de dividende. Foncière Développement Logements est soumise aux obligations de distribution du régime fiscal des sociétés SIIC.

#### Variations du nombre d'actions sur la période

Date	Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
31-déc.-14		67 873 454	28 125	67 845 329
	Actions propres - contrat de liquidité		+ 3 713	-3 713
31-déc.-15		67 873 454	31 838	67 841 616

### 3.2.5.8. Etat des dettes

K€	31-déc.-14	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	31-déc.-15
<b>Emprunts portants intérêts</b>	<b>466 697</b>	<b>0</b>	<b>-239 273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>227 424</b>
Intérêts courus	694	421	-694	0	0	421
Étalement des frais d'émissions d'emprunts	-4 804	1 724	0	0	0	-3 080
Banques créditrices	16 665	0	0	0	-281	16 384
<b>Total Emprunts (LT / CT)</b>	<b>479 252</b>	<b>2 145</b>	<b>-239 967</b>	<b>0</b>	<b>-281</b>	<b>241 149</b>
dont Long Terme	386 876					225 065
dont Court Terme	92 376					16 084
<b>Valorisation des instruments financiers</b>	<b>7 938</b>				<b>-475</b>	<b>7 463</b>
dont Actif	-123					-58
dont Passif	8 061					7 521
<b>Total Dette bancaire</b>	<b>487 190</b>	<b>2 145</b>	<b>-239 967</b>	<b>0</b>	<b>-756</b>	<b>248 612</b>

Les diminutions d'emprunts s'élèvent à 240 M€, aucun nouvel emprunt n'a été souscrit sur la période.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 3.2.5.9. Emprunts bancaires

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette de Foncière Développement Logements s'élève à 2,01 % au 31 décembre 2015.

Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière Développement Logements (de nominal supérieur à 100 M€) :

#### Patrimoines gagés / libres

31/12/15

en k€	Dette adossée		Total Valeur d'expertise 31 décembre 2015	Encours dette 31 décembre 2015	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
RESIDENTIEL FRANCE	> 100 M€	350 M€ (2014)	462 489	193 531	15/01/14	350 000	31/10/18
	< 100 M€		116 596	33 894			
	<b>Total Résidentiel France</b>		<b>579 085</b>	<b>227 424</b>			
<b>TOTAL GAGE</b>			<b>579 085</b>	<b>227 424</b>			
RESIDENTIEL FRANCE	< 100 M€	<b>Total Résidentiel France</b>	<b>29 907</b>	<b>0</b>			
<b>TOTAL LIBRE</b>			<b>29 907</b>	<b>0</b>			
Total général			608 992	227 424			

Ventilation du capital restant dû des emprunts selon la durée restant à courir et par type de taux

K€	Encours au 31 déc.-15	Échéance à - 1 an	Encours au 31 déc.-16	Echéance de 2 à 5 ans
<b>Dettes Financières à taux fixe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dettes Financières à taux variable</b>	<b>227 424</b>	<b>1 050</b>	<b>226 374</b>	<b>226 374</b>
Logements France - Emprunts bancaires	227 424	1 050	226 374	226 374
<b>Total Emprunts</b>	<b>227 424</b>	<b>1 050</b>	<b>226 374</b>	<b>226 374</b>
<b>Total</b>	<b>227 424</b>	<b>1 050</b>	<b>226 374</b>	<b>226 374</b>

### 3.2.5.10. Instruments Financiers dérivés

Les instruments financiers dérivés sont essentiellement composés d'instruments de couverture de taux mis en place dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt variables sur les financements bancaires. Conformément à la norme IFRS 13, les justes valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties.

M€	31-déc-14	31-déc-15
FDL France	-7 938	-7 463
<b>Total IFT</b>	<b>-7 938</b>	<b>-7 463</b>
	<b>Dont IFT passif</b>	<b>-7 521</b>
	<b>Dont IFT actif</b>	<b>58</b>
<b>Dont risque de contrepartie</b>	<b>241</b>	<b>201</b>

Les principales caractéristiques de la dette au 31 décembre 2015 sont les suivantes :

	31-déc-14	31-déc-15	Variation
<b>Taux moyen de la dette</b>	2,01%	2,01%	stable
<b>Maturité de la dette</b>	2,9	2,7	-0,2 an

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Répartition par échéance des nominaux des instruments de couverture :

K€	au 31-déc.-15	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
<b>Couverture Ferme</b>				
SWAP payeur fixe	175 000	65 000	60 000	50 000
SWAP receveur fixe				
<b>Couverture Optionnelle</b>				
Achat de CAP	72 100	30 000	42 100	
Vente de CAP				
Achat de FLOOR				
Vente de FLOOR				
<b>Total</b>	<b>247 100</b>	<b>95 000</b>	<b>102 100</b>	<b>50 000</b>

Couverture des dettes au 31 décembre 2015 :

K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	0	227 424
Banques créditrices		16 375
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 164	
<b>Passifs financiers nets avant couverture</b>	<b>5 164</b>	<b>243 799</b>
Sw aps	175 000	-175 000
Caps	72 100	-72 100
<b>Total couverture</b>	<b>247 100</b>	<b>-247 100</b>
<b>Passifs financiers nets après couverture</b>	<b>252 264</b>	<b>-3 301</b>

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture du Groupe, que ceux-ci soient qualifiés à la comptabilité de couverture ou pas. Les instruments de couverture à départ décalé ne sont pas pris en compte dans ce tableau.

### 3.2.5.11. Covenants bancaires

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 l'endettement net et la valeur réévaluée de la totalité des actifs du Groupe
- 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 les plus restrictifs ressortent à 60% pour la LTV consolidée et 150% pour l'ICR consolidé.

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
350 M€ (2014)	Foncière Développement Logements	≤ 60%	respecté

ICR Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
350 M€ (2014)	Foncière Développement Logements	≥ 150%	respecté

L'ensemble de ces covenants financiers est respecté au 31 décembre 2015.

Ces covenants, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs et le plus souvent (dans le cadre de financements hypothécaires) assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés.

Ces covenants « Périmètres » (ratio de couverture ou plus notamment de « LTV Périmètre ») ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie. Les seuils en sont usuellement moins contraignants que ceux des covenants consolidés.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 3.2.5.12. Provisions pour risques et charges

K€	31-déc.-14	Dotations	Reprises de provisions		31-déc.-15
			Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	64	13	-13	-51	13
Provisions pour Développement Durable	345	0	0	0	345 <sup>(1)</sup>
Autres provisions	0	5	0	0	5
<b>Autres provisions</b>	<b>409</b>	<b>18</b>	<b>-13</b>	<b>-51</b>	<b>363</b>
Provision Retraites	235	0	-10	-38	187
Provision Médailles du travail	46	0	-4	0	42
<b>Provision Pensions et Médailles</b>	<b>281</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>-38</b>	<b>229</b>
<b>Total des Provisions</b>	<b>690</b>	<b>18</b>	<b>-27</b>	<b>-89</b>	<b>592</b>

(1) Le solde est relatif aux coûts de dépollution de l'immeuble Les Andelys

### 3.2.5.13. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IAS 39	Poste concerné dans l'état de situation financière	31-déc.-15 Net (K€)	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué:			Juste Valeur (K€)
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Titres de participations	Actifs financiers non courants	26 068	26 068			26 068
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	244	244			244
	<b>Total Actifs financiers non courants</b>	<b>26 312</b>				<b>26 312</b>
Prêts & Créances	Créances clients	5 550	5 550			5 550
Actifs en juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par Résultat	58			58	58
Actifs en juste valeur par Résultat	Equivalents de trésorerie	440		440		440
<b>Total Actifs Financiers</b>		<b>32 360</b>	<b>31 862</b>	<b>0</b>	<b>498</b>	<b>32 360</b>
Dettes au coût amorti	Dettes financières <sup>(1)</sup>	227 424	227 424			227 424
Passifs en juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par Résultat	7 521		0	7 521	7 521
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	1 783	1 783			1 783
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	3 171	3 171			3 171
<b>Total Passifs Financiers</b>		<b>239 899</b>	<b>232 378</b>	<b>0</b>	<b>7 521</b>	<b>239 899</b>

(1) La totalité des dettes financières de FDL est à taux variable.

#### Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur :

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat		58		58
Titres monétaires disponibles à la vente		440		440
<b>Total Actifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>498</b>	<b>0</b>	<b>498</b>
Dérivés à la juste valeur par résultat		7 521		7 521
<b>Total Passifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>7 521</b>	<b>0</b>	<b>7 521</b>

## 3.2.6. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

## 3.2.6.1. Résultat opérationnel

## 3.2.6.1.1. Revenus locatifs

K€	31-déc.-15	31-déc.-14	Variation en %
France	21 127	28 227	-25,2%
Luxembourg	637	577	10,4%
<b>Total Loyers</b>	<b>21 764</b>	<b>28 804</b>	<b>-24,4%</b>

Les loyers s'élèvent à 21,1 M€ au 31 décembre 2015, contre 28,8 M€ au 31 décembre 2014, soit une baisse de 25 % qui s'explique principalement par les cessions réalisées sur l'année 2014 et 2015.

## 3.2.6.1.2. Charges immobilières

K€	31-déc.-15	31-déc.-14	Variation en %
Loyers France et Luxembourg	21 764	28 804	-24,4%
Charges locatives non récupérées France et Luxembourg	-4 821	-3 537	36,3%
Charges sur Immeubles France et Luxembourg	-2 283	-3 748	-39,1%
Charges nettes des créances irrécouvrables France	-180	-329	
<b>Loyers Nets</b>	<b>14 480</b>	<b>21 190</b>	<b>-46,3%</b>
<b>Taux charges immobilières</b>	<b>-33,5%</b>	<b>-26,4%</b>	

- Charges locatives non récupérées : Ces charges figurent nettes des refacturations aux locataires. Elles comprennent les charges sur locaux vacants et les taxes foncières.
- Charges sur immeubles : Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux d'entretien, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : Elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses.

## 3.2.6.1.3. Coûts de fonctionnement nets

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement, nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

K€	31-déc.-15	31-déc.-14	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration France et Luxembourg	222	65	70,7%
Frais liés à l'activité France et Luxembourg	-440	-1 196	-171,8%
Frais de structure France et Luxembourg	-3 729	-4 900	-31,4%
Frais de développement France	-13	-3	76,9%
<b>Total Coûts de Fonctionnements Nets</b>	<b>-3 960</b>	<b>-6 034</b>	<b>-52,4%</b>

Les revenus de gestion et d'administration correspondent à des facturations de services rendus aux filiales allemandes du groupe Foncière des Régions.

Les frais liés à l'activité sont principalement constitués de frais d'expertise, de frais et honoraires d'Asset management et de travaux.

Les frais de structure intègrent la masse salariale.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

**3.2.6.2. Résultat des cessions d'actifs**

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
Prix de vente France	217 017	100 842
Valeur de sortie des immeubles destinés à être cédés France	-217 754	-99 139
<i>Dont frais sur cessions des immeubles cédés France</i>	-10 296	-4 520
<b>Total Résultat de cessions</b>	<b>-737</b>	<b>1 703</b>

**3.2.6.3. Variations de Juste Valeur des Immeubles**

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
France	2 844	6 797
Luxembourg	841	50
<b>Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles</b>	<b>3 685</b>	<b>6 847</b>

**3.2.6.4. Coût de l'endettement net**

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	618	2 935
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-4 476	-7 552
Charges nettes sur SWAP	-2 260	-1 893
<b>Coût Net de l'endettement</b>	<b>-6 118</b>	<b>-6 510</b>

**3.2.6.5. Résultat financier**

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Dividendes des sociétés non consolidées</b>	<b>1 104</b>	<b>0</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-6 118</b>	<b>-6 510</b>
Variations positives de jv des instruments financiers	742	0
Variations négatives de jv des instruments financiers	0	-8 386
<b>Var. de juste valeur des instruments financiers</b>	<b>742</b>	<b>-8 386</b>
<b>Actualisation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Effets actualisations &amp; variations de juste valeur</b>	<b>742</b>	<b>-8 386</b>
<b>Résultat net des provisions financières et autres</b>	<b>-991</b>	<b>-3 069</b>
<b>Total du Résultat Financier</b>	<b>-5 263</b>	<b>-17 965</b>

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 3.2.6.6. Impôts

#### 3.2.6.6.1. Impôts et taux retenus par zone géographique

K€	Charges d'impôts exigibles	Charges d'impôts différés	Total	Taux d'impôt
France	-287	0	-287	33,34%
Luxembourg	-79	0	-79	30,00%
<b>Total</b>	<b>-366</b>	<b>0</b>	<b>-366</b>	

La charge d'impôts en France est constituée de la contribution de 3 % sur le montant du dividende qui excède l'obligation SIIC dont 176 K€ au titre de la distribution de l'exercice et 118 K€ au titre du contrôle fiscal portant sur les exercices 2011 à 2013.

La charge d'impôts au Luxembourg correspond à des impositions forfaitaires pour la SARL Batisica et un impôt de 54 K€ pour la SARL Goethe.

#### 3.2.6.6.2. Preuve d'impôt

Foncière Développement Logements et ses filiales ont opté pour le régime SIIC. La charge d'impôt est constituée uniquement de la contribution de 3 % sur les dividendes et d'aucun impôt sur les bénéfices.

La preuve d'impôt n'est donc pas nécessaire à la compréhension des comptes.

### 3.2.7. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

#### 3.2.7.1. Rémunérations consenties au personnel

##### 3.2.7.1.1. Frais de personnel

Au 31 décembre 2015, les charges de personnel s'élèvent à 2.2 M€ contre 2.4 M€ au 31 décembre 2014.

##### Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2015 des sociétés consolidées s'élève à 14 personnes (y compris gardiens d'immeubles), dont 13 en France et 1 personne au Luxembourg.

##### Répartition géographique des frais de personnel

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
France	-2 129	-2 298
Luxembourg	-88	-76
<b>Total</b>	<b>-2 217</b>	<b>-2 374</b>

#### 3.2.7.2. Résultat par action et résultat dilué par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>7 867</b>	<b>7 834</b>
Nombre d'action à la clôture	67 873 454	67 873 454
<b>Nombre d'action auto-détenues</b>	<b>-31 838</b>	<b>-28 125</b>
Nombre d'action non dilué	67 841 616	67 845 329
<b>Résultat net par action dilué (en euros)</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>

Conformément à la norme IAS33 « résultat par action », l'impact de la dilution n'est pas présenté lorsque ce dernier est relatif.

Foncière Développement Logements n'a pas d'instrument dilutif dans ses comptes du 31 décembre 2015.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 3.2.7.3. Engagements Hors Bilan

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	décembre-15	décembre-14
<b>Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe</b>			
<b>Engagements hors bilan liés au financement</b>			
Garanties financières données		227,4	366,7
<b>Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles</b>			
élément non financier (contacts "own use")			
Engagements donnés liés au développement de l'activité			
- Travaux restant à engager immeubles en développement		0,2	6,5
- Engagement d'acquisition			
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation			
- Complément de prix			
- Travaux restant à engager immeubles de placement			
- Garantie d'honoraires de gestion		0,0	0,5

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	décembre-15	décembre-14
<b>Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe</b>			
<b>Engagements hors bilan liés au financement</b>			
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		81,9	32,2
<b>Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles</b>			

Les garanties financières pour 227.4 M€ au 31 décembre 2015 sont détaillées en note 3.2.5.9

Au 31 décembre 2015, FDL n'a plus d'obligation de conservation d'actifs en lien avec l'art 210.E

Autres Engagements de vendre :

FDL a signé des promesses de vente. Conformément à la norme IFRS 5, le montant total figure au bilan dans les actifs destinés à la vente.

### 3.2.7.4. Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées.

Les transactions faites avec les parties liées sont celles réalisées avec les sociétés consolidées au sein de Foncière des Régions.

#### Détail des transactions avec parties liées

Partenaires	Qualité du partenaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Foncière des Régions	Société actionnaire	-903		-2	Frais de réseau
Foncière des Régions	Société actionnaire	-651		-5	Convention de mise à disposition du personnel
GFR Kléber	Société sœur	-220		0	Coût des locaux
FDR SGP	Société sœur	148		0	Convention de mise à disposition du personnel
FDR SGP	Société sœur	-25		0	Frais de réseau
FDM	Société sœur	182		0	Convention de mise à disposition du personnel
IMMEO AG	Société sœur	214		214	Convention de mise à disposition du personnel
IMMEO AG	Société sœur	75		75	Refact frais de réseau
Filiales FDM	Société sœur	93		8	Prestations de service
Filiales IMMEO	Société sœur	58		0	Prestations de service

### 3.2.7.5. Rémunérations des dirigeants

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Dirigeants</b>		
Avantages à court terme (fixe / variable)	526	480
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	33	32
Indemnités de rupture de contrat de travail		
<b>Total</b>	<b>559</b>	<b>512</b>
<b>Administrateurs</b>		
<b>Jetons de présence</b>	<b>32</b>	<b>52</b>

Par ailleurs, il a été alloué 2 000 actions gratuites Foncière des régions aux dirigeants sur l'exercice 2015.

### 3.2.7.6. Honoraires des commissaires aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres			
	Montant		%		Montant		%	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>	<b>83</b>	<b>385</b>	<b>50%</b>	<b>69%</b>	<b>83</b>	<b>172</b>	<b>50%</b>	<b>31%</b>
Emetteur	83	172	50%	50%	83	172	50%	50%
Filiales intégrées globalement		213		100%				
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes</b>					<b>10</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Emetteur					10	10	100%	100%
<b>Sous-total</b>	<b>83</b>	<b>385</b>	<b>47%</b>	<b>68%</b>	<b>93</b>	<b>182</b>	<b>53%</b>	<b>32%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
Juridique, fiscal, social								
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>385</b>	<b>47%</b>	<b>68%</b>	<b>93</b>	<b>182</b>	<b>53%</b>	<b>32%</b>

### 3.2.8. INFORMATION SECTORIELLE

Le patrimoine de Foncière Développement Logements est situé en quasi-totalité en France. Le secteur France fait l'objet d'un reporting interne régulièrement suivi par le Management du groupe en vue de prendre des décisions en matière d'affectation des ressources et d'évaluation de leurs performances. Le principal décideur opérationnel est le Directeur Général de Foncière Développement Logements

### 3.2.9. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Au 31 décembre 2015, la hausse des droits de mutation sur les actifs parisiens (+0,7%) et la taxe additionnelle sur les cessions à usage de bureaux en Ile de France (+0,6%) ne sont pas appréhendées pour calculer les valeurs d'expertises hors droits

### 3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière Développement Logements, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

#### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 3.2.1.7.2 « Immeubles de placement » de l'annexe des états financiers consolidés relative aux règles et aux méthodes d'évaluation précise que le patrimoine de votre groupe fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par ces experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertise obtenues au 31 décembre 2015.
- La note 3.2.1.7.12 « Instruments dérivés et instruments de couverture » de l'annexe des états financiers consolidés relative aux règles et aux méthodes d'évaluation traite de l'évaluation des instruments financiers. A ce titre, nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par votre groupe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris-La Défense, le 21 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Sophie Duval

## 3.4 COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2015

### 3.4.1 BILAN

#### BILAN ACTIF

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

K€	Note	31-déc.-15 Brut	Amortissements & Dépréciations	Net	31-déc.-14 Net
<b>Immobilisations incorporelles :</b>	<b>3.5.3.1.1 &amp; 3.5.3.1.3</b>	<b>1 517</b>	<b>0</b>	<b>1 517</b>	<b>2 132</b>
<i>Concessions, brevets, licences, logiciels, droits et valeurs similaires</i>		0	0	0	0
<i>Fonds commercial <sup>(1)</sup></i>		1 517	0	1 517	2 132
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>		0	0	0	0
<b>Immobilisations corporelles :</b>	<b>3.5.3.1.1 &amp; 3.5.3.1.3</b>	<b>335 991</b>	<b>56 502</b>	<b>279 489</b>	<b>395 470</b>
<i>Terrains</i>		106 554	1 841	104 713	148 718
<i>Constructions</i>		228 726	54 485	174 241	241 382
<i>Installations techniques, matériel et outillage industriels</i>		0	0	0	0
<i>Autres immobilisations corporelles</i>		197	176	21	26
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		515	0	515	5 344
<i>Avances et acomptes</i>		0	0	0	0
<b>Immobilisations financières :</b>	<b>3.5.3.1.2 &amp; 3.5.3.1.4</b>	<b>319 144</b>	<b>157 688</b>	<b>161 456</b>	<b>169 376</b>
<i>Participations</i>		318 603	157 638	160 964	168 877
<i>Titres immobilisés de l'activité de portefeuille</i>		0	0	0	0
<i>Autres titres immobilisés</i>		298	50	248	0
<i>Créances rattachées à des participations &amp; Prêts</i>		0	0	0	0
<i>Autres prêts et cautionnements</i>		244	0	244	499
<b>Total I - Actif Immobilisé</b>		<b>656 652</b>	<b>214 190</b>	<b>442 462</b>	<b>566 978</b>
<b>Stocks et en-cours</b>		<b>2 920</b>	<b>0</b>	<b>2 920</b>	<b>3 209</b>
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Créances d'exploitation :</b>	<b>3.5.3.2.1</b>	<b>23 297</b>	<b>1 175</b>	<b>22 122</b>	<b>24 360</b>
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		6 123	1 175	4 948	6 769
<i>Comptes courant</i>		3 392	0	3 392	11 952
<i>Autres créances</i>		13 782	0	13 782	5 640
<b>Valeurs mobilières de placement :</b>	<b>3.5.3.2.2</b>	<b>441</b>	<b>0</b>	<b>441</b>	<b>78 009</b>
<i>Comptes à terme et SICAV</i>		441	0	441	78 009
<b>Disponibilités</b>		<b>4 071</b>	<b>0</b>	<b>4 071</b>	<b>5 408</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>3.5.3.2.3</b>	<b>2 313</b>	<b>0</b>	<b>2 313</b>	<b>2 906</b>
<b>Total II - Actif Circulant</b>		<b>33 043</b>	<b>1 175</b>	<b>31 868</b>	<b>113 892</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	<b>3.5.3.2.3</b>	3 530	0	3 530	4 931
Primes de remboursement des emprunts (IV)		0	0	0	0
Ecart de conversion Actif (V)		0	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>		<b>693 225</b>	<b>215 365</b>	<b>477 860</b>	<b>685 801</b>

<sup>(1)</sup> Mali de fusion

## BILAN PASSIF

K€	Note	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Capitaux Propres:</b>		<b>119 392</b>	<b>119 392</b>
Capital [dont versé 116 742K€]		116 742	116 742
Primes d'émission, de fusion, d'apport		0	0
Ecart de réévaluation		2 650	2 650
<b>Réserves et report à nouveau:</b>		<b>31 960</b>	<b>19 894</b>
<i>Réserve légale</i>		30 450	30 450
<i>Réserves statutaires ou contractuelles</i>		0	0
<i>Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables</i>		0	0
<i>Report à nouveau</i>		1 510	-10 556
Résultat de l'exercice		60 179	41 918
Subvention d'investissement		0	0
Provisions réglementées		6 292	6 211
<b>Total I - capitaux Propres</b>	<b>3.5.3.3</b>	<b>217 823</b>	<b>187 414</b>
<b>Autres Fonds Propres</b>			
Produit des émissions de titres participatifs		0	0
Avances conditionnées		0	0
<b>Total I bis - Fonds Propres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques		13	64
Provisions pour charges		579	626
<b>Total II - Provisions pour Risques et Charges</b>	<b>3.5.3.4</b>	<b>592</b>	<b>690</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières :</b>	<b>3.5.3.5</b>	<b>251 930</b>	<b>488 104</b>
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>		0	0
<i>Autres emprunts obligataires</i>		0	0
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup></i>		244 230	484 058
<i>Emprunts et dettes financières diverses</i>		7 700	4 046
<b>Avances et acomptes reçus sur commandes en cours</b>		<b>3 711</b>	<b>4 426</b>
<b>Dettes d'exploitation :</b>	<b>3.5.3.5</b>	<b>2 682</b>	<b>2 883</b>
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		1 889	1 879
<i>Dettes fiscales et sociales</i>		793	1 004
<i>Autres dettes d'exploitation</i>		0	0
<b>Dettes diverses :</b>	<b>3.5.3.5</b>	<b>718</b>	<b>1 163</b>
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>		586	64
<i>Autres dettes diverses</i>		132	1 100
Instruments de trésorerie		0	0
Produits constatés d'avance	<b>3.5.3.5.2</b>	405	1 122
<b>Total III - Passif Circulant</b>		<b>259 446</b>	<b>497 697</b>
Ecart de conversion Passif (IV)		0	0
<b>TOTAL GENERAL (I+I bis +II+III+IV)</b>		<b>477 860</b>	<b>685 801</b>
<sup>(1)</sup> Concours bancaires courants et solde créditeurs de banques		16 375	16 648

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

## 3.4.2. COMPTE DE RESULTAT

K€	Note	31-déc.-15	31/12/2014 (6 mois)	31/12/2014 (12 mois)
Ventes de marchandises		309	277	277
Production vendue [biens et services]		17 612	11 079	23 872
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>3.5.4.1.1</b>	<b>17 921</b>	<b>11 356</b>	<b>24 149</b>
Reprises sur provisions, dépréciations (et amortissements), transferts de charges	3.5.4.1.2	3 686	1 268	3 141
Autres produits		11	5	5
<b>Total I - Produits d'exploitation</b>		<b>21 618</b>	<b>12 628</b>	<b>27 294</b>
Variation de stock		289	218	218
Autres achats et charges externes		8 049	4 529	8 969
Impôts, taxes et versement assimilés		2 257	1 112	2 368
Salaires et traitements		1 782	934	1 967
Charges sociales		655	463	924
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :			0	
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		10 038	6 044	15 287
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		2 641	4 232	4 865
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		241	226	483
Pour risques et charges : dotations aux provisions		18	12	12
Autres charges		133	117	281
<b>Total II - Charges d'exploitation</b>	<b>3.5.4.1.3</b>	<b>26 103</b>	<b>17 888</b>	<b>35 375</b>
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>		<b>-4 485</b>	<b>-5 259</b>	<b>-8 080</b>
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice ou perte transférée	III	0	0	0
Pertes ou bénéfice transféré	IV	0	0	0
<b>Produits financiers :</b>				
De participation	3.5.4.2.1	17 172	33 719	33 719
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		0	57	1 396
Autres intérêts et produits assimilés		753	1 607	3 358
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		2 807	4 593	5 030
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		3	1	2
<b>Total V - Produits financiers</b>	<b>3.5.4.2</b>	<b>20 734</b>	<b>39 977</b>	<b>43 505</b>
<b>Charges financières :</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		393	1 925	148 421
Intérêts et charges assimilées		8 374	5 119	10 826
Autres charges financières (Mali de Fusion)		0	11 950	11 950
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	0
<b>Total VI - Charges financières</b>	<b>3.5.4.2</b>	<b>8 767</b>	<b>18 994</b>	<b>171 197</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>3.5.4.2</b>	<b>11 967</b>	<b>20 984</b>	<b>-127 691</b>
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III+IV+V-VI)</b>		<b>7 483</b>	<b>15 724</b>	<b>-135 771</b>
<b>Produits exceptionnels :</b>				
Sur opérations de gestion		46	843	851
Sur opérations en capital		181 381	51 451	69 115
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		78	12 030	12 034
<b>Total VII - Produits exceptionnels</b>	<b>3.5.4.3</b>	<b>181 505</b>	<b>64 324</b>	<b>82 001</b>
<b>Charges exceptionnelles :</b>				
Sur opérations de gestion		309	760	762
Sur opérations en capital		127 844	37 282	49 927
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		370	89	177
<b>Total VIII - Charges exceptionnelles</b>	<b>3.5.4.3</b>	<b>128 522</b>	<b>38 131</b>	<b>50 866</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>3.5.4.3</b>	<b>52 983</b>	<b>26 194</b>	<b>31 136</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	
Impôts sur les bénéfices (X)	3.5.4.4	287	0	47
<b>Total des produits (I+II+V+VII)</b>		<b>223 857</b>	<b>116 929</b>	<b>152 800</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>		<b>163 678</b>	<b>75 012</b>	<b>257 485</b>
<b>Bénéfice (+) ou perte (-)</b>		<b>60 179</b>	<b>41 918</b>	<b>-104 684</b>

## 3.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

### 3.5.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

- Date de clôture

L'exercice social d'une durée de 12 mois, s'étend du 1 janvier au 31 décembre 2015.

L'exercice social précédent a exceptionnellement eu une durée de 6 mois du 1er juillet au 31 décembre 2014.

- Restructurations et simplifications des structures

Il a été procédé à la réduction de capital de la SCI 52 boulevard St Jacques filiale à 100 % de FDL. Il s'agit d'une réduction de capital de 10 000 080 € non motivée par des pertes. Cette réduction a été réalisée par compensation avec le compte courant.

- Contrôle fiscal

FDL a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2011, 2012 et 2013. Elle a abouti à une proposition de rectification en avril 2015 en matière de contribution de 3%, pour un montant de 117.5K€ en principal et à une réduction des déficits du secteur taxable de 13.2M€, sur un total de 70 M€. La proposition de rectification a été acceptée.

- Cessions d'actifs immobiliers

En K€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-14
<b>Total des cessions d'immeubles au 31 12 2015</b>	<b>118 756</b>	<b>180 684</b>	<b>61 928</b>	<b>173 395</b>
Vnc sur Sci d'attribution	261	405	144	412
Vnc sur changement de composant	1 415		-1 415	
<b>Plus value nette</b>	<b>120 432</b>	<b>181 089</b>	<b>60 657</b>	<b>173 807</b>
Actions propres	238	120		
Restructuration Villenave d'Ornon		170		
Autres		1		
<b>Produits exceptionnels sur opérations en capital</b>		<b>181 381</b>		

- Principaux indicateurs

Les comptes sociaux de Foncière Développement Logement se mesurent à partir des indicateurs suivants :

k€	
<i>Total du bilan</i>	477 860
<i>Chiffre d'affaires</i>	17 921
<i>Dividendes reçus des filiales</i>	17 172
<i>Charges financières</i>	8 767
<i>Bénéfices de l'exercice</i>	60 179

### 3.5.2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Foncière Développement Logements est la société mère du groupe Foncière Développement Logements qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS.

Foncière Développement Logements est consolidée par intégration globale par la société Foncière des Régions.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les annexes aux comptes individuels sont établies conformément au règlement ANC 2014-03 modifié par le règlement n°2015-06 publié par arrêté du 23 novembre 2015.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime des SIIC.

- Immobilisations incorporelles :

Les immobilisations incorporelles sont constituées des malis techniques dégagés lors des transmissions universelles de patrimoine assimilés à des écarts d'évaluation sur le patrimoine immobilier.

Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, à la clôture de chaque exercice, une provision sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la valeur nette comptable.

- Immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat augmenté des frais accessoires ou à leur valeur d'apport. La société n'a pas opté pour l'activation des coûts d'emprunts dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les immobilisations sont comptabilisées par composants.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Le patrimoine a été réparti en plusieurs catégories distinctes, lesquelles ont été ventilées pour la part « Construction » en quatre composants. Sur la base des travaux réalisés par la FSIF et de l'analyse technique du patrimoine, il a été retenu pour chaque catégorie une ventilation et une durée d'amortissement propres, réparties de la façon suivante :

Patrimoine	Gros Oeuvre	Toiture, Façade & Menuiserie extérieure.	Installation générale et technique	Agencement
Collectif logements avec ascenseurs	50%	20%	10 à 15%	15 à 20%
Collectif logements sans ascenseurs	53%	20%	12%	15%
Pavillons	50%	20%	15%	15%
<b>Durées d'amortissements</b>	<b>80 ans</b>	<b>40 ans</b>	<b>25 ans</b>	<b>15 ans</b>
Locaux d'activité	50%	15%	25%	10%
<b>Durées d'amortissements</b>	<b>40 ans</b>	<b>25 ans</b>	<b>20 ans</b>	<b>10 ans</b>
Bureaux	60%	15%	15%	10%
<b>Durées d'amortissements</b>	<b>60 ans</b>	<b>30 ans</b>	<b>20 ans</b>	<b>10 ans</b>

En cas d'acquisition d'immeubles anciens, ces durées affectées par composants sont impactées par un coefficient de vétusté appliqué à chaque immeuble.

Chaque année la valeur comptable des actifs immobilisés est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, actualisée deux fois par an, sert de référence pour tous les actifs immobiliers.

En cas de variations de valeur, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Afin de limiter l'impact des variations conjoncturelles de valeurs d'expertises, les éventuelles dépréciations sont comptabilisées après prise en compte d'un seuil minimal (150 k€), de la durée pendant laquelle la valeur comptable de l'actif est inférieure à sa valeur vénale et de l'appréciation du caractère relatif de la dépréciation. Ainsi, dès que la première des deux conditions suivantes est atteinte, une dépréciation est comptabilisée :

- Si l'écart négatif entre la valeur d'expertise et la valeur nette comptable est supérieur à 10% de la valeur nette comptable, (ce taux est ramené à 6% pour les biens expertisés à + de 30M€) sous condition de dépassement du seuil de 150 k€

Et/ou

- Valeur d'Expertise inférieure à la VNC de façon continue depuis au moins 3 ans (sans condition de %), et sans condition de dépassement du seuil de 150 k€.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Amortissements et dépréciations".

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

**Immobilisations financières :**

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.

La société a opté pour l'activation des frais d'acquisition des titres de participation. Les frais d'acquisition des titres immobilisés font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans en linéaire.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage pour la société ou en cas de projet de cession au prix de vente retenu. Elle est déterminée notamment en fonction de l'actif net réestimé à partir des plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers détenus, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir.

- Titres de SCI d'attribution

Les SCI d'attribution sont des participations dans des sociétés immobilières de copropriété. L'objet de ces sociétés est la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété et en jouissance. Elles constituent par nature une participation financière et non une immobilisation corporelle.

La part des titres, qui représente la construction, est amortie en fonction de la durée d'utilisation de ces locaux (CGI A II., art.375-I). Ces amortissements qui ne correspondent pas à une dépréciation continue et irréversible des titres, ont un caractère d'amortissements dérogatoires. Ces amortissements sont soldés lors de la cession.

- Les actions propres

Acquisition dans le cadre du contrat de liquidité :

Détail des actions propres	Nombre d'actions	K€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	31 838	298

- Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des dépréciations, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
- 50 % du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance.
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

Les créances et les provisions théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

- Provisions pour risques et charges :

Les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Un passif représente une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

- Indemnités de départ à la retraite :

Foncière Développement Logement applique à compter de l'exercice 2013 la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS19R. En ce qui concerne la comptabilisation de ces engagements de retraite, Foncière Développement Logement a opté pour la comptabilisation immédiate et en totalité au résultat de la reconnaissance des écarts actuariels.

- Provisions pour risques et charges financières :

Selon l'évolution des taux d'intérêts en fin d'exercice, une provision pour risques et charges financières sur les instruments financiers (Swap, Cap et Floor) peut être enregistrée à la clôture lorsqu'elle correspond à la valorisation de la sur-couverture (Instruments financiers sans position symétrique et instruments financiers couvrant des dettes de filiales sans convention de refacturation).

- Emprunts et dettes :

Les financements sont majoritairement constitués d'emprunts bancaires et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenants indiquées dans les engagements hors bilan.

Pour mener sa politique de couverture, la société utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les Swaps, les Caps, les tunnels d'options (achat de Cap et vente de Floor).

Les instruments financiers utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit de Swaps dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe. Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est à dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les soultes nettes liées aux renégociations de contrat de SWAP et les primes payées ou reçues sur les contrats de CAP et de FLOOR sont étalées sur la durée des contrats.

- Charges à répartir :

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt.

### Chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives ;
- les prestations de service.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est mensuel pour les biens de nature logement

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

Ces prestations correspondent aux honoraires supports refacturés aux filiales.

## 3.5.3. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

### 3.5.3.1 ACTIF IMMOBILISE

#### 3.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

K€	Note	Valeurs brutes au 31-déc.-14	Augmentations			Diminutions		31-déc.-15
			Tup et Fusion	Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	Tup et Fusion	
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>2 132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>615</b>	<b>0</b>	<b>1 517</b>
- Concessions, Logiciels		0						0
- Fonds commercial ( Mali de fusion)		2 132				615		1 517
- Immobilisations en cours		0						0
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>463 487</b>	<b>0</b>	<b>13 201</b>	<b>-53</b>	<b>140 643</b>	<b>0</b>	<b>335 991</b>
- Terrains		151 158		0	0	44 604		106 554
- Terrains crédit bail		0						0
- Constructions		306 788		0	17 977	96 039		228 726
- Constructions crédit bail		0						0
- Autres immobilisations corporelles		197						197
- Immobilisations en cours		5 344		13 201	-18 030			515
<b>Immobilisations financières</b>		<b>329 478</b>	<b>0</b>	<b>203</b>	<b>0</b>	<b>10 539</b>	<b>0</b>	<b>319 143</b>
- Titres de participations	3.5.3.1.2	321 727				10 000		311 727
- Titre des Sci d'attributions	&	7 116		53		294		6 876
- Prêts	3.5.3.1.4	0		0				0
- Intérêts à recevoir		0		0				0
- Autres prêts		1				1		0
- Cautions versées		8						8
- Fond de roulement syndic & travaux		241	0	0		6		235
- Titres immobilisés		0						0
- Actions Propres		385		150		238		297 <sup>(1)</sup>
- Autres immobilisations financières		0						0
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>795 097</b>	<b>0</b>	<b>13 404</b>	<b>-53</b>	<b>151 797</b>	<b>0</b>	<b>656 652</b>

<sup>(1)</sup> FDL détient au 31 décembre 2015, 31 838 actions propres.

Les transferts d'immobilisations en cours concernent les mises en exploitation des travaux réalisés.

#### 3.5.3.1.2 Détail des titres de participations

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Sociétés	Valeur des titres ( K€ )
BATISICA	183 271
52 BLD ST JACQUES	31 952
SCI IMEFA 46	17 864
26 28 J DULUD	15 291
SCI IMEFA 95	10 724
RUEIL 1	9 269
IMEFA 71	5 416
LE CHESNAY 1	5 365
SAINT MAURICE 2	5 108
BAGATELLE COURBEVOIE	4 729
SURESNES 2	4 677
IMEFA 65	3 161
24 26 RUE DURANTON	2 391
IMEFA 88	2 363
IMEFA 93	2 131
25 RUE ABBE-CARTON	2 086
40 RUE ABBE GROULT	1 871
25 RUE GUTENBERG	1 857
IMEFA 97	1 352
MONTRouGE 3	848
<b>Total valeur des titres de participation au 31 12 2015</b>	<b>311 727</b>

Au 31 décembre 2014, le poste titres de participations présentait un solde de 321,7M€. Au 31 décembre 2015, le solde des titres de participation est de 311,7M€. La variation de l'exercice s'explique par la réduction de capital de la SCI 52 BLB ST JACQUES pour 10 M€.

3.5.3.1.3 Variation des amortissements et dépréciations

K€	Note	31-déc.-14	Augmentations		Diminutions		31-déc.-15
			Dotations	Trans-ferts	Reprises et cessions	Imputation de composant	
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Concessions, Logiciels		0					0
- Fonds commercial		0					0
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>68 016</b>	<b>11 489</b>		<b>22 107</b>	<b>896</b>	<b>56 502</b>
- Constructions		59 458	8 842		19 607	896	47 797
- Constructions crédit bail		0					0
- Autres immobilisations corporelles		170	6				176
- Dépréciation / terrains et constructions <sup>(1)</sup>		8 388	2 641		2 500		8 529
<b>Immobilisations financières</b>		<b>160 102</b>	<b>392</b>	<b>0</b>	<b>2 806</b>	<b>0</b>	<b>157 688</b>
- Participations	3.5.4.2	159 966	392		2 720	0	157 638
- Prêts		0					0
- Actions Propres		136			86		50
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>228 119</b>	<b>11 881</b>	<b>0</b>	<b>24 913</b>	<b>896</b>	<b>214 190</b>

(1) Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers.

La dotation pour dépréciation des immobilisations pour 2.6M€ correspond principalement aux immeubles suivants :

- ILOT 7 - CHEVALIER ROZE pour 821 K€
- Ilot 18 boulevard des Dames pour 1 819 K€

La reprise pour dépréciation des immobilisations pour 2.5M€ correspond principalement aux immeubles suivants :

- Chemin des Orphelin VILLENAVE D'ORNON pour 607 K€
- Bld du temps perdu MANOSQUE pour 1 681 K€

3.5.3.1.4 Détail des dépréciations de titres de participations

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

K€	31-déc.-14	Dotations	Reprises	31-déc.-15
BATISICA	148 802	0	2 149	146 653
IMEFA 65	1 787	0	44	1 743
IMEFA 71	1 874	0	22	1 852
BAGATELLE COURBEVOIE	1 676	33	0	1 710
IMEFA 93	1 340	9	0	1 349
IMEFA 88	1 761	14	0	1 775
SURESNES 2	918	0	287	631
ABBE CARTON	0	61	0	61
25 RUE GUTENBERG	71	0	70	1
LE CHESNAY 1	1 457	0	126	1 330
SAINT MAURICE 2	214	276	0	490
MONTRouGE 3	65	0	22	43
<b>Total</b>	<b>159 966</b>	<b>392</b>	<b>2 720</b>	<b>157 638</b>

## 3.5.3.2. ACTIFS CIRCULANTS

## 3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

K€	Montant brut au 31-dec-15	Part à moins de 1 an	Montant brut au 31-dec-14
Créances clients et comptes rattachés (1)	6 123	6 123	8 071
Autres créances	17 174	17 174	17 592
<i>Avances et acomptes</i>	104	104	19
<i>Comptes courants</i>	3 392	3 392	11 952
<i>Créances de TVA</i>	245	245	406
<i>Autres créances sur l'état</i>	88	88	30
<i>Produits à recevoir</i>	21	21	17
<i>Débiteurs divers (2)</i>	12 969	12 969	5 033
<i>Compte courant mandant</i>	355	355	135
<b>Total</b>	<b>23 297</b>	<b>23 297</b>	<b>25 663</b>

(1) L'application des règles de dépréciations présentées dans les règles et méthodes comptables a donné lieu à la constatation d'une dotation pour dépréciation des comptes clients sur l'exercice pour un montant de 241 K€ et une reprise pour 368 K€. Au 31 décembre 2015, la dépréciation totale s'établit à 1 175 K€ contre 1 302 K€ au 31 décembre 2014.

(2) Concerne principalement les créances sur cessions pour 12 958K€

## 3.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

K€	Valeur brute au 31-déc-14	Acquisitions	Cessions	Valeur brute au 31-déc-15
V.M.P. (1)				
- CAT	77 537		77 537	0
- SICAV	472	530	562	440
<b>Total</b>	<b>78 009</b>	<b>530</b>	<b>78 099</b>	<b>440</b>

(1) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2015, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement (SICAV), s'élève au 31 décembre 2015 à 440 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe constate en effet chaque année les plus ou moins-values latentes la dernière semaine de l'exercice.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 3.5.3.2.3 Comptes de régularisation Actif

K€	Valeur brute au 31-déc-15	Valeur brute au 31-déc-14
Charges d'exploitation constatées d'avance :	133	66
<i>s/Locations</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>s/Charges externes et autres</i>	<i>133</i>	<i>66</i>
Charges financières constatées d'avance :	2 180	2 840
<i>s/Prime/ soulte CAP/ FLOOR</i>	<i>2 160</i>	<i>2 822</i>
<i>s/Autres</i>	<i>20</i>	<i>18</i>
<b>Total Charges Constatées d'Avances</b>	<b>2 313</b>	<b>2 906</b>
Charges à répartir :	3 530	4 931
<i>s/ Frais émission emprunts</i>	<i>3 530</i>	<i>4 931</i>
<b>Total</b>	<b>5 843</b>	<b>7 837</b>

### 3.5.3.3. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2015, le capital social est composé de 67 873 454 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 1.72€ euros soit 116 742 340 €.

K€	31-déc.-14	Augmentation	Diminutions		31-déc.-15
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	
<i>Capital social</i>	116 742				116 742
<i>Prime d'émission</i>	0				0
<i>Prime d'apport</i>	0				0
<i>Primes de fusion</i>	0				0
<i>Ecart de réévaluation</i>	2 650				2 650
<i>Réserve légale</i>	30 450				30 450
<i>Réserve réglementée</i>	0				0
<i>Autres réserves</i>	0				0
<i>Report à nouveau</i>	-10 556			12 066 <sup>(1)</sup>	1 510
<i>Affectation Résultat 31/12/2014</i>	41 918			-41 918	0
<i>Résultat du 31/12/2015</i>			60 179		60 179
<i>Provisions réglementées</i>	6 211		81		6 292
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>187 414</b>	<b>0</b>	<b>60 260</b>	<b>-29 852</b>	<b>217 823</b>

(1) impact de la distribution de dividende revenant à soi-même du fait de la détention d'actions propres + 13K€.

L'Assemblée Générale du 13 avril 2015 a affecté le résultat comme décrit ci-après :

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

K€	
<i>Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014</i>	41 918
<i>Primes d'émission</i>	0
<i>Primes de fusion</i>	0
<i>Report à Nouveau</i>	0
<i>Réserves indisponibles</i>	0
<b>Total à affecter</b>	<b>41 918</b>
<i>Réserve Légale</i>	
<i>Dividendes mis en paiement</i>	29 852
<i>Primes d'émission</i>	0
<i>Réserves indisponibles</i>	0
<i>Report à Nouveau</i>	12 066
<b>Total affecté</b>	<b>41 918</b>

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 3.5.3.4. PROVISIONS

K€	Note	31-déc.-14	Augmentation		Diminution		31-déc.-15
			Changement méthode comptable	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	
<b>Provisions pour risques</b>		<b>64</b>		<b>13</b>	<b>13</b>	<b>51</b>	<b>13</b>
<i>Travaux liés au patrimoine</i>		0					<b>0</b>
<i>Provision pour litige</i>		64		13	13	51	<b>13</b>
<i>Provision pour risques s/ SWAP</i>		0					<b>0</b>
<i>Provisions liées à des participations</i>		0					<b>0</b>
<i>Autres provisions pour risques (ANAH)</i>		0					<b>0</b>
<b>Provisions pour charges</b>		<b>626</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>39</b>	<b>579</b>
<i>Provision pour retraite</i>		236			10	39	<b>187</b>
<i>Provision RH pour départ</i>				5			<b>5</b>
<i>Provision pour impôt</i>		0					<b>0</b>
<i>Médaille du travail</i>		45			3		<b>42</b>
<i>Provision pour grosses réparations (1)</i>		345					<b>345</b>
<b>Total</b>		<b>690</b>		<b>18</b>	<b>26</b>	<b>90</b>	<b>592</b>

(1) La provision de 345 K€ correspond aux coûts de dépollution de l'immeuble Les Andelys.

#### *Indemnités de Fin de Carrière*

#### Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

Paramètres	31-déc.-14	31-déc.-15
Taux d'actualisation	1,63%	1,35%
Taux annuel d'inflation		
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	4%	4%
<i>Non cadres</i>	3%	3%
Taux de charges sociales ( IFC uniquement )	49,72%	47,82%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover	10,92% ( 20 ans )	12,17% ( 20 ans )
	10,92 % ( 30 ans )	12,17 % ( 30 ans )
	10,92 % ( 40 ans )	12,17 % ( 40 ans )
	0 % ( 50 ans )	0 % ( 50 ans )
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié	A l'initiative du salarié

### 3.5.3.5. DETTES

K€	Note	31-déc.-15	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31-déc.-14
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)</i>		244 230	17 856	226 374		484 058
<i>Emprunts, dettes financières diverses (2)</i>		7 700	7 700			4 046
<i>Avances et acomptes sur commandes</i>		3 711	3 711			4 426
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>		1 889	1 889			1 879
<i>Dettes fiscales et sociales (3)</i>		793	793			1 004
<i>Dettes sur immo et comptes rattachés</i>		586	586			64
<i>Autres dettes</i>		132	132			1 100
<b>Total réalisé</b>		<b>259 041</b>	<b>32 667</b>	<b>226 374</b>	<b>0</b>	<b>496 577</b>

(1) Détail du poste Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

- Le capital restant dû sur les emprunts souscrits et sur les lignes de crédit s'élève à 227 424 K€.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- Intérêts courus non échus pour 421 K€
- Soldes créditeurs de banque pour 16 375 K€
- Agios bancaires pour 9 K€

(2) **Détail du poste Emprunts et dettes financières diverses :**

- Dépôts de garanties pour 1 327 K€
- Compte courant 6 373 K€

(3) **Détail du poste dettes fiscales et sociales :**

- TVA pour 49 K€
- Charges sociales et frais de personnel pour 649 K€
- Etat autres 95 K€

Détail des comptes courants en K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<i>SCI Saint Jacques</i>	3 085	822
<i>IMEFA 46</i>	1 819	592
<i>SURESNES 2</i>	266	166
<i>BAGATELLE COURBEVOIE</i>	109	79
<i>MONTROUGE 3</i>	40	18
<i>IMEFA 71</i>	65	0
<i>IMEFA 97</i>	165	0
<i>LE CHESNAY</i>	62	0
<i>IMEFA 95</i>	124	0
<i>GOETHE IMMO</i>	160	0
<i>24-26 RUE DURANTON</i>	0	0
<i>SCI 25 rue Gutenberg</i>	0	0
<i>SAINT MAURICE 2</i>	131	0
<i>RUEIL 1</i>	169	0
<i>SCI Dulud</i>	178	0
<b>Total</b>	<b>6 373</b>	<b>1 677</b>

### 3.5.3.5.1 Covenants bancaires

Au 31 décembre 2015, les covenants bancaires ICR et LTV Crédit corporate sécurisé sont tous respectés : LTV < 60 % (avec faculté de dépassement sur un semestre dans la limite de 65 %), ICR > 150 %

### 3.5.3.5.2 Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance sont constitués de :

- indemnités d'assurance reçues suite à des malfaçons pour lesquelles les travaux ne sont pas encore effectués ( 80 K€ - Villenave d'Ornon).
- Etalement de soultes reçues sur IFT pour 325 K€.

## 3.5.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable au 31 décembre 2015 correspond à un bénéfice de 60 179 K€ contre un bénéfice de 41 918 K€ au 31 décembre 2014. L'exercice 2014 figurant dans les détails ci-dessous a une durée de 6 mois.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.5.4.1. RESULTAT COURANT

3.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Recettes locatives</b>	<b>16 425</b>	<b>10 486</b>
<i>Logements</i>	13 945	8 518
<i>Tertiaire</i>	2 480	1 968
<b>Marchand de biens</b>	<b>309</b>	<b>277</b>
<b>Prestations de services</b>	<b>1 187</b>	<b>593</b>
<b>Total</b>	<b>17 921</b>	<b>11 356</b>

Les prestations de services correspondent aux honoraires supports refacturés aux filiales.

3.5.4.1.2. Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent essentiellement :

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation</b>	<b>117</b>	<b>459</b>
<i>Litiges</i>	64	0
<i>Pension Retraite</i>	49	0
<i>Médaille du travail</i>	4	7
<i>ANAH</i>	0	374
<i>Grosses réparations</i>	0	78
<b>Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles</b>	<b>2 500 (1)</b>	<b>306</b>
<b>Reprises de dépréciations pour créances douteuses</b>	<b>368 (2)</b>	<b>311</b>
<b>Transfert de charges</b>	<b>701</b>	<b>192</b>
<i>Avantages en nature accordés aux salariés</i>	0	0
<i>DIF</i>	0	0
<i>Fongecif</i>	0	0
<i>Droits d'enregistrement</i>	0	0
<i>Retrocessions Commissions</i>	3	5
<i>Remboursement assurance</i>	380 (3)	6
<i>Salaires et charges gardiens refacturables</i>	318	181
<b>Total reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges</b>	<b>3 686</b>	<b>1 268</b>

(1) La reprise pour dépréciation des immobilisations correspond principalement aux immeubles suivants :

*Chemin des Orphelin VILLENAVE D'ORNON pour 607 K€*

*Bld du temps perdu MANOSQUE pour 1 681 K€*

(2) Faisant suite pour partie à la constatation de pertes définitives sur créances irrécouvrables pour 109 K€.

(3) Concerne principalement l'immeuble VILLENAVE D'ORNON pour 370 K€

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 3.5.4.1.3. Charges d'exploitation

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<i>Variation de stocks</i>	289	218
<i>Autres achats et charges externes</i>	8 049	4 529
<i>Impôts taxes et versements assimilés</i>	2 257	1 112
<i>Frais de personnel</i>	2 436	1 397
<i>Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (1)</i>	12 938	10 515
<i>Autres charges d'exploitation</i>	133	117
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>26 103</b>	<b>17 888</b>

(1) Les dotations aux amortissements, dépréciations et provisions se composent de :

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<i>Amortissements immeubles d'exploitation &amp; incorporelles</i>	0	0
<i>Amortissements sur immeubles locatifs</i>	8 632	5 258
<i>Amortissements des matériels et mobiliers</i>	5	3
<i>Charges à répartir</i>	1 401	783
<b>Sous-total dotations aux amortissements</b>	<b>10 038</b>	<b>6 044</b>
<i>Dépréciation des comptes clients</i>	241	226
<i>Dépréciation des immobilisations</i>	2 641	4 232
<i>Provisions pour charges</i>	18	12
<b>Sous-total dotations dépréciations et provisions</b>	<b>2 900</b>	<b>4 471</b>
<b>Total</b>	<b>12 938</b>	<b>10 515</b>

- Les charges à répartir correspondent à l'amortissement des frais d'émission d'emprunts Stockholm III et dettes Printemps.
- La dotation pour dépréciation des immobilisations pour 2.6M€ correspond principalement aux immeubles suivants :
- ILOT 7 - CHEVALIER ROZE pour 821 K€
- Ilot 18 boulevard des Dames pour 1 819 K€

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.5.4.2. RESULTAT FINANCIER

K€	Note	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Produits financiers de participations</b>		<b>17 172</b>	<b>33 719</b>
<i>Dividendes reçus des filiales et participations</i>	3.5.4.2.1	17 172	33 719
<i>Produits financiers sur cautions données</i>		0	0
<b>Prêts et autres produits assimilés</b>		<b>0</b>	<b>57</b>
<i>Revenus des prêts au personnel</i>		0	0
<i>Revenus des prêts aux filiales</i>		0	57
<i>Revenus des autres prêts</i>		0	0
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>		<b>753</b>	<b>1 607</b>
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		56	29
<i>Produits VMP</i>		614	1 534
<i>Etalement primes reçues</i>		82	41
<i>Refacturation soulte sur instruments financiers</i>		0	0
<i>Autres produits</i>		1	4
<i>Bonis de Fusion</i>		0	0
<b>Reprises sur provisions et transferts de charges</b>		<b>2 807</b>	<b>4 593</b>
<i>Reprises de provisions R&amp;C financiers</i>		0	0
<i>Reprises de provisions / immobilisations financières (1)</i>		2 807	4 593
<i>Transferts de charges financières</i>		0	0
<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>3</b>	<b>1</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>20 734</b>	<b>39 977</b>
<b>Dotations aux provisions pour risques et charges financières</b>		<b>393</b>	<b>1 925</b>
<i>Provisions pour risques financiers</i>		0	0
<i>Dépréciations des actions propres</i>		0	0
<i>Provisions sur immobilisations financières</i>	3.5.3.1.3	393	1 925
<i>Autres provisions financières</i>		0	0
<b>Intérêts et charges assimilées</b>		<b>8 374</b>	<b>17 069</b>
<i>Intérêts des emprunts</i>		5 176	3 750
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		105	119
<i>Intérêts bancaires et opérations de financements</i>		3 093	1 250
<i>Malis de fusion</i>		0	11 950
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>		<b>8 767</b>	<b>18 994</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>11 967</b>	<b>20 984</b>

(1) La reprise de provision sur immobilisations financières correspond principalement à la reprise de provisions sur titres Batisica pour 2 149 K€.

3.5.4.2.1. Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

SOCIETES DISTRIBUTRICES (en K€)		Dividendes reçus au 31-déc-15	Dividendes reçus au 31-déc-14
<i>Dulud</i>		2 163	9 392
<i>Batisica</i>		1 206	0
<i>Rueil 1</i>		0	5 512
<i>Gutenberg</i>		0	4 597
<i>Abbé Groult</i>		2	3 295
<i>Abbé Carton</i>		896	3 114
<i>St Maurice</i>		350	2 175
<i>St Jacques</i>		8 490	1 620
<i>Duranton</i>		1 306	1 437
<i>Imefa 71</i>		0	1 400
<i>Imefa 46</i>		1 085	698
<i>Imefa 95</i>		1 124	0
<i>Imefa 97</i>		550	479
<b>Total</b>		<b>17 172</b>	<b>33 719</b>

3.5.4.3. RESULTAT EXCEPTIONNEL

Produits (K€)	31-déc.-15	Charges (K€)	31-déc.-15
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>46</b>	<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>309</b>
<i>Régularisation récupération TVA</i>		<i>TVA</i>	
<i>Récup/créances clients</i>		<i>Amendes – pénalités fiscales</i>	11
<i>Produits divers</i>			
<i>Produits exceptionnels sur opération de gestion</i>	46	<i>Charges diverses</i>	298
<i>Indemnités d'assurances suite a sinistre sur Immeuble</i>			
<b>Produits sur opérations en capital</b>	<b>181 381</b>	<b>Charges sur opérations en capital</b>	<b>127 844</b>
		<i>Valeur comptable des constructions cédées</i>	120 141
<i>Produits sur cessions de constructions</i>	180 684	<i>Valeur comptable des Sci d'attributions cédées</i>	294
<i>Produits sur cessions de Sci d'attributions</i>	405	<i>VNC immobilisations incorporelles</i>	615
		<i>Travaux sur ventes</i>	2 070
		<i>Honoraires sur ventes</i>	4 445
<i>Produits sur cessions de titres (1)</i>	120	<i>Valeur comptable des titres cédés (1)</i>	238
<i>Produits exceptionnels divers</i>	172	<i>Charges diverses</i>	41
<b>Reprises sur provisions</b>	<b>78</b>	<b>Dotations aux amortissements et provisions</b>	<b>370</b>
<i>Provisions amortissements dérogatoires</i>	78	<i>Amortissements dérogatoires</i>	159
<i>Reprises provisions constructions</i>		<i>Dotations aux amortissements</i>	211
<i>Provisions pour impôts</i>		<i>Provisions pour impôts latents</i>	
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>181 505</b>	<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>128 522</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>52 982</b>		

(1) détail des produits et charges exceptionnels sur cessions de titres

K€	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
<i>Actions propres - contrat de liquidité</i>	120	238	-118
<b>Total</b>	<b>120</b>	<b>238</b>	<b>-118</b>

#### 3.5.4.4. IMPOTS SUR LES BENEFICES

Au 31 décembre 2015, la société n'est redevable d'aucun impôt sur les sociétés :

- Elle est non imposable sur le résultat du secteur soumis au régime SIIC souscrit en 2006,
- Elle est déficitaire sur le secteur imposable.

Le régime SIIC permet l'exonération :

- Des revenus provenant de la location d'immeuble,
- Des plus-values réalisées sur la cession d'immeubles à des entreprises non liées,
- Des dividendes provenant de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95% du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 60% des plus-values de cessions d'immeubles et parts de filiales ayant opté doit être distribué avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenus le coefficient de distribution qui lui correspond, limité au résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Le groupe a opté pour la comptabilisation du CICE en minoration de la masse salariale à l'exception de crédit d'impôt provenant des sociétés transparentes. Le CICE est utilisé afin de financer la formation et le développement de l'activité de Foncière Développement Logement. Il n'est pas utilisé pour accroître la capacité de distribution de la société

#### 3.5.4.5. ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève au 31 décembre 2015 s'élève à 209 293 K€. Il tient compte de la réduction des déficits taxables de 13 259 804 € suite au contrôle fiscal des années 2011, 2012, 2013.

### 3.5.5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### 3.5.5.1. ENGAGEMENTS DONNES

- Les swaps

Emprunteur à taux variable, Foncière Développement logement est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps).

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

SWAP

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en k€)
28/09/2012	30/12/2016	sw ap	NATIXIS	0,7400%	15 000	-138
28/09/2012	29/12/2017	sw ap	NATIXIS	0,9550%	10 000	-222
31/12/2014	30/06/2016	sw ap	NATIXIS	0,2275%	50 000	-97
28/06/2013	29/06/2018	sw ap	CIC	0,7300%	10 000	-212
28/06/2013	30/06/2023	sw ap	SG	1,8660%	50 000	-5 100
28/06/2013	28/06/2019	sw ap	HSBC	1,3725%	40 000	-1 954
<b>Total</b>					<b>175 000</b>	<b>-7 723</b>

CAP

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en k€)
31/12/2012	30/12/2016	A - Cap	NATIXIS	1,35%	30 000	0
28/06/2013	31/12/2019	A - Cap	CIC	2,25%	42 100	59
<b>Total</b>					<b>72 100</b>	<b>59</b>

• Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	31-déc. 15	31-déc. 14
<b>Engagements liés au financement</b>	<b>227,4</b>	<b>366,7</b>
Garanties financières données	227,4	366,7
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>	<b>21,0</b>	<b>32,9</b>
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")	0,0	0,0
<b>Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>	<b>0,0</b>	<b>4,7</b>
- Travaux restant à engager immeubles en développement	0,0	4,7
- Engagement d'acquisition	0,0	0,0
<b>Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>
- Complément de prix	0,0	0,0
- Levée d'option de crédit-bail	0,0	0,0
- Travaux restant à engager immeubles de placement (1)	0,2	0,0
- Garantie d'honoraires de gestion	0,0	0,5
<b>Engagements liés aux cessions d'actifs</b>	<b>20,8</b>	<b>27,7</b>
Garanties locatives sur actifs vendus	0,0	0,0
Promesses de ventes d'actifs données	20,8	27,7

• Engagements liés aux travaux sur actifs en Développement :

M€	Montant des travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
ATEMI (îlot 19)	0,2	0,0	0,2	

• Engagements reçus

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Engagements hors bilan reçus en M€	31-déc. 15	31-déc. 14
<b>Engagements liés au financement</b>	<b>81,9</b>	<b>32,2</b>
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7		
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	81,9	32,2
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>	<b>21,0</b>	<b>32,4</b>
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		
Autre engagement contractuel reçu lié à l'activité		
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	0,0	0,0
Promesses de vente d'actifs reçues	20,8	27,7
Travaux restant à engager (immobilisations)	0,2	4,7
Engagement d'acquisition (immobilisations)	0,0	0,0

### 3.5.6. RENSEIGNEMENTS DIVERS

#### 3.5.6.1. EFFECTIF EMPLOYE AU COURS DE L'EXERCICE

	31/12/15	31/12/14
<i>Cadres</i>	7	8
<i>Agents de maîtrise et employés</i>	0	1
<i>Contrats de professionnalisation</i>	1	4
<i>Gardiens d'immeubles</i>	6	8
<b>Total hors apprentis</b>	<b>14</b>	<b>21</b>
<i>Apprentis</i>	1	0
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>21</b>

L'effectif de la société au 31 décembre 2015 s'élève à 15 personnes.

#### 3.5.6.2. REMUNERATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE GESTION

##### *Jetons de présence*

Le montant des jetons de présence, pour la période s'élève à 25 k€.

#### 3.5.6.3. INFORMATIONS CONCERNANT LES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

Sur l'exercice s'étalant du 1er janvier au 31 décembre 2015 il n'y a eu aucune transaction entre parties liées conclue à des conditions hors marché.

#### 3.5.6.4. INFORMATIONS SUR LES POSTES AVEC LES ENTREPRISES LIEES

	en K€
<i>Titres de Participations (Valeurs Brutes)</i>	311 727
<i>Créances clients et comptes rattachés</i>	4 203
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	6 406
<i>Produits de participations</i>	17 172
<i>Produits financiers</i>	56
<i>Charges financières</i>	104

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.5.6.5. FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2015  
(Article L 233-15 du Code de Commerce)

(en K€)

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				brute	nette						
<b>A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)</b>											
IMEFA 65	2	178	100%	3 161	1 375	48		40	4		
IMEFA 71	180	1 045	100%	5 416	3 542			150	131		
IMEFA 97	187	-333	100%	1 352	1 352			56	699	550	
Bagatelle Courbevoie	495	373	100%	4 729	3 052			83	-25		
IMEFA 93	3	176	100%	2 131	791	63		27	-17		
IMEFA 88	18	-26	100%	2 363	603	254		12	-25		
IMEFA 46	7 200	-1 027	100%	17 864	17 864			659	1 569	1 085	
IMEFA 95	4 770	-898	100%	10 724	10 724			288	898	1 124	
Suresnes 2	121	957	100%	4 677	3 759			133	68		
Abbé Carton	13	-207	100%	2 086	2 086	124		70	723	896	
Abbé Groult	56	0	100%	1 871	1 871	774		93	14	2	
SCI Duranton	905	-697	100%	2 391	2 391	215		77	698	1 306	
SCI Gutenberg	46	12	100%	1 857	1 786	637		58	-4		
SCI Le Chesnay 1	336	1 196	100%	5 365	3 908			154	284		
SCI Montrouge 3	439	-167	100%	848	782			28	8		
SCI Rueil 1	48	1 954	100%	9 269	9 269			369	972		
SCI St Maurice 2	85	1 481	100%	5 108	4 894			179	498	350	
SCI ST JACQUES	14 928	-7 969	100%	31 952	31 952			1 871	14 513	8 489	
SCI DULUD	7 501	-817	100%	15 291	15 291			534	2 511	2 163	
BATISICA Luxembourg	22 677	6 588	100%	183 271	34 468	1 277		430	7 683	1 206	
<b>Total Filiales</b>											
Filiales Françaises	37 333	-4 769		128 457	117 294	2 115		4 881	23 519	15 965	
Filiales Etrangères	22 677	6 588		183 271	34 468	1 277		430	7 683	1 206	

3.5.6.6. EVENEMENTS POST CLOTURE

Néant

## 3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière Développement Logements, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 3.5.2 de l'annexe des états financiers. Comme indiqué dans cette même note, votre société peut être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier, dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de ce traitement comptable.
- Les titres de participation figurant à l'actif du bilan de votre société sont évalués selon les modalités présentées dans la note 3.5.2 de l'annexe des états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, le cas échéant, vérifié le calcul des provisions pour dépréciation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris-La Défense, le 21 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Sophie Duval

## 3.7 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 26 AVRIL 2016

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre des projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué ci-après.

### 3.7.1 À titre ordinaire

Les 9 premières résolutions concernent les résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire.

- **Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2015 ;**
- **Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2015 ;**

Les projets des **1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> résolutions** concernent l'approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015, arrêtés par le Conseil d'Administration du 11 février 2016, en application des dispositions de l'article L.232-1 du Code de commerce.

- **Réserve Légale disponible – Affectation**

Le projet de la **3<sup>e</sup> résolution** constate qu'à l'issue des réductions de capital non motivées par des pertes, la fraction de la Réserve Légale qui excède 10% du capital actuel de 116 742 340,88 € est devenue disponible et peut recevoir toute autre affectation par décision de l'Assemblée générale ordinaire. Il est proposé que l'assemblée générale affecte la quote-part de la Réserve Légale disponible, soit 18 775 611,39 € au poste « Réserves libres ».

- **Affectation du résultat et distribution du dividende**

Il vous est proposé, dans le cadre de la **4<sup>e</sup> résolution**, de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2015 et à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 0,65 euros par action. Sur la base des 67 873 454 actions composant le capital social au 31 décembre 2015, il sera ainsi attribué un dividende total de 44 117 745,10 euros.

- **Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui y sont mentionnées ;**

La **5<sup>e</sup> résolution** a pour objet l'approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, ainsi que des conventions conclues ou exécutées par la Société au cours de l'exercice couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport des commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées, situé dans la partie 4.3 du Document de Référence intitulée « Contrôle de la Société ».

- **Ratification de la cooptation de FDR PARTICIPATIONS en remplacement de GFR Blériot**

Il vous est proposé dans le cadre de la **6<sup>e</sup> résolution**, de ratifier la cooptation, par le Conseil d'Administration réuni le 17 novembre 2015, de la société FDR PARTICIPATIONS, en remplacement de la société GFR Blériot, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit à l'issue de la réunion de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

La société FDR PARTICIPATIONS est une Entreprise à Responsabilité Limitée dont le capital social est intégralement détenu par la société Foncière des Régions.

La représentation de la société FDR PARTICIPATIONS au Conseil d'administration reste assurée par Madame Marion Pignol.

La liste des mandats de FDR PARTICIPATIONS et de sa représentante permanente Marion Pignol figure en partie I du Document de Référence intitulée « Direction Générale et Conseil d'Administration ».

- **Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Bertrand de Feydeau en qualité de Président du Conseil d'administration ;**
- **Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Thierry Beaudemoulin en qualité de Directeur Général ;**

Conformément à l'article 24.3 du Code Afep-Medef révisé en novembre 2015, le Conseil d'Administration vous présentera les éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à chaque dirigeant mandataire social. Pour le vote des **7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> résolutions**, il vous est proposé d'émettre un avis sur les éléments de rémunération, décrits ci-dessous de M. Bertrand de Feydeau, Président du Conseil d'Administration et de M. Thierry Beaudemoulin, Directeur Général.

#### Rémunération du Président du Conseil d'Administration au titre de 2015.

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Foncière Développement Logements a été fixée le 10 novembre 2009 par le Conseil et a été renouvelée par le Conseil du 13 avril 2015.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Elle se compose uniquement d'une partie fixe, décomposée en :

- 137,5 K€ de rémunération fixe
- 2,9 K€ d'avantages en nature (voiture de fonction)
- 4,9 K€ de jetons de présence (détaillés au 1.7.3.4) sur FDL

Cette rémunération fixe n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, ou de rémunération versée en actions de la Société. Bertrand de Feydeau ne bénéficie par ailleurs d'aucun contrat de travail ni d'indemnité de départ.

Enfin, Bertrand de Feydeau a touché en 2015 36 K€ de jetons de présence de Foncière des Régions, au titre de ses activités d'administrateur et de Président du Comité d'audit.

A titre de comparaison, cette rémunération se situe très largement en dessous de la moyenne des rémunérations fixes des Présidents non exécutifs du SBF 80.

### Rémunération du Directeur Général au titre de 2015

La politique de rémunération du Directeur Général est déterminée par le Conseil d'Administration, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations, qui veille à s'assurer de la conformité de la Société avec les principes énoncés par le Code Afep-Medef relatifs à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à suivre les orientations suivantes :

- la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de l'ensemble de ses composantes : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performances, avantages en nature et, le cas échéant, jetons de présence ;
- les principes fondateurs recherchés sont :
  - un équilibre entre les différentes composantes court-terme et long-terme, fixe et variable ;
  - la recherche de la fidélisation ;
  - un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles ;
  - une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la sur-performance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la Société ;
  - un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme ;
  - une rémunération correctement située dans le marché ;
- le Comité et le Conseil s'appuient sur des *benchmarks* et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

La rémunération globale de Thierry Beaudemoulin est présentée ci-après. Le coût de cette rémunération a été réparti en 2015 à hauteur environ de 50% sur IMMEO, et de 20% sur FdR SGP, le reste étant supporté par FDL.

**Tableau récapitulatif de la rémunération de Thierrv Beaudemoulin Directeur Général au titre de 2015**

ELEMENTS DE LA REMUNERATION DUE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS	MONTANTS OU VALORISATION COMPTABLE SOUMIS AU VOTE	PRÉSENTATION
<b>Rémunération fixe</b>	<b>246,2 K€ versés en 2015</b>	Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, les progressions étant normalement liées à des évènements affectant l'entreprise, et calibrées en fonction d'études sectorielles.
<b>Rémunération variable annuelle</b>	<b>163 K€ au titre de 2015, versés en mars 2016</b>	<p>La rémunération variable cible équivaut à 50% du salaire fixe annuel.</p> <p>Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année.</p> <p>Un « coupe-circuit » prévoit de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative des performances de la Société au cours de l'exercice. Pour l'exercice 2015, le dépassement d'un certain seuil par le ratio de <i>Loan To Value</i> (LTV) aurait entraîné le non-versement du bonus.</p> <p>La rémunération variable est déterminée en fonctions d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels, déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la Société.</p> <p>Pour 2015, les critères d'attribution étaient les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20% liés au management des équipes françaises et allemandes ;</li> </ul>

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

		<ul style="list-style-type: none"> <li>80% corrélés à la mise en œuvre de la stratégie et du budget arrêtés par le Conseil, avec des critères opérationnels précis et quantifiés liés en particuliers aux acquisitions, aux cessions, au travail d'asset management et aux indicateurs financiers.</li> </ul> <p>Le 11 février 2016, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'ensemble de ces critères et a constaté que les objectifs avaient été dépassés. En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé, qu'un bonus de <b>163 K€</b>, soit 131% de la cible, lui soit versé au titre de 2015</p>
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	30 K€	30 K€ au titre des fonctions de Président du Directoire de IMEEO
Options d'actions	na	Aucune
Actions de performance	A déterminer par Assemblée et Conseil d'administration de FDR du 27 avril 2016	<p>Les conditions d'octroi des actions de performance (Foncière des Régions) sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la période d'acquisition des actions est d'une durée de trois ans, à compter de la décision d'attribution du conseil.</li> <li>la période de conservation des actions est d'une durée de deux ans à compter de leur attribution définitive.</li> </ul> <p>Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'attribution d'actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable ;</li> <li>l'intéressement long terme au titre de l'année N est attribué en cours d'année N +1 ;</li> <li>ce décalage permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de résultats opérationnels et l'atteinte d'objectifs individuels, et de constater les performances au vu notamment de l'arrêté des comptes de l'exercice N ;</li> <li>les actions étant déjà soumises, au moment de leur attribution, à des conditions de performance, elles ne font pas l'objet de conditions de performance additionnelles en fin de période d'attribution. En revanche, elles sont soumises à une condition de présence.</li> </ul> <p>Cet intéressement long terme vise les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition, à condition d'être toujours présent dans la Société ;</li> <li>motiver et impliquer : la valorisation des actions repose à long terme sur les performances de la Société dans son secteur d'activité, qui se reflète dans son cours de bourse ;</li> <li>aligner les intérêts des dirigeants avec ceux des actionnaires.</li> </ul> <p>Le nombre d'actions attribuées à Thierry Beaudemoulin au titre de 2015 sera déterminé par le Conseil d'administration de Foncière des Régions le 27 avril 2016, sous réserve de l'approbation de la résolution correspondante par l'Assemblée générale du même jour.</p> <p>Dans le groupe Foncière des Régions, les dirigeants mandataires sociaux bénéficiaires d'actions de performance ont pris l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque.</p>

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

<b>Jetons de presence</b>	néant	Le Directeur Général est administrateur de Foncière Développement Logements. Il a renoncé aux jetons de présence depuis l'exercice 2014.
<b>Valorisation des avantages de toute nature</b>	29,9 K€	Ce montant comprend l'assurance GSC contre la perte de mandat.

<b>Eléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions réglementées et engagements réglementés</b>	<b>Montant soumis au vote</b>	<b>Présentation</b>
<b>Indemnité de depart</b> <b>(détaillée au 1.7.3.2 du document de référence 2015)</b>	<b>0 €</b>	<p>Suite à l'abandon, sans indemnités, de son contrat de travail, lequel prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint, le Conseil d'Administration a proposé de mettre en place une indemnité de fin de mandat pour le Directeur Général.</p> <p>Cette indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où il quitterait à son initiative la Société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance.</p> <p><u>Montant théorique de l'indemnité :</u></p> <p>Les modalités de versement de cette indemnité seraient les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• montant de 12 mois (base salaire global hors les actions gratuites) augmenté d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise, plafonnée à 24 mois</li> <li>• Critère de performance : atteinte des bonus cible sur au moins 2 des 4 derniers exercices précédant la cessation de fonction, les critères d'attribution du bonus cible étant eux-mêmes chaque année revus par le Comité des rémunérations.</li> </ul> <p>La détermination du critère de performance énoncé ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle du Directeur Général. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles, au respect des budgets et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.</p> <p>L'indemnité du Directeur Général a été approuvée par l'Assemblée Générale du 13 avril 2015</p>
<b>Indemnité de non concurrence</b>	<b>Sans objet</b>	Il n'existe pas de clause de non concurrence
<b>Régime de retraite supplémentaire</b>	<b>0 €</b>	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
<b>Contrat de travail</b>	<b>0 €</b>	<p>En application de la recommandation de l'Afep-Medef qui dispose que : « lorsqu'un dirigeant devient mandataire social de l'entreprise, il est recommandé de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la Société, soit par rupture conventionnelle, soit par démission. », le contrat de travail de Thierry Beaudemoulin a été rompu, d'un commun accord entre Foncière des Régions et lui-même, avec effet le 28 février 2011 sans versement d'indemnités.</p> <p>Thierry Beaudemoulin bénéficie depuis cette date d'une assurance perte de mandat type GSC.</p> <p>Il bénéficie par ailleurs d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.</p>

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### • **Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions (9<sup>ème</sup> résolution)**

Au titre de la **9<sup>ème</sup> résolution**, il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10 % du capital social de la Société ;
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 10 € par action (hors frais d'acquisition) ;
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 10 000 000 €, à savoir 8,57 % du capital social au 26 avril 2016 ;
- Ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

Les utilisations éventuelles de ce programme de rachat d'actions précisées dans la résolution se résument à :

- l'attribution d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son groupe ;
- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, à l'attribution d'actions de la Société ;
- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport ;
- la conservation des actions et leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- l'annulation totale ou partielle des actions par voie de réduction du capital social, sous réserve de l'adoption de la 11<sup>ème</sup> résolution ;
- l'animation d'un contrat de liquidité conclu étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale ;

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de la présente Assemblée et met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 13 avril 2015.

La Société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-1 du Règlement AMF.

### 3.7.2 À titre extraordinaire

#### **Délégations financières à conférer au Conseil d'Administration (10<sup>ème</sup> à 16<sup>ème</sup> résolutions).**

Vous serez appelés à consentir, en Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire, certaines délégations financières à votre Conseil d'administration et à autoriser ce dernier, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la Société.

Le Conseil d'Administration souhaite en effet continuer à disposer des moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel au marché, de réunir les moyens financiers nécessaires.

Il vous est proposé de conférer au Conseil d'Administration les autorisations financières suivantes :

**10<sup>ème</sup> résolution** : augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ;

**12<sup>ème</sup> résolution** : émission d'actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

**13<sup>ème</sup> résolution** : émission par voie d'offres visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

**14<sup>ème</sup> résolution** : émission par voie d'offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

**15<sup>ème</sup> résolution** : Augmentations de capital réservées aux salariés de la Société et aux sociétés du groupe Foncière des régions adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités, au titre de la **11<sup>ème</sup> résolution**, à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social de la Société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la Société.

En vous proposant de lui conférer ces délégations, le Conseil d'Administration tient à vous éclairer sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leurs propres rapports sur les délégations financières, qui seront mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

### • **Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (10<sup>ème</sup> résolution)**

Vous serez invités, au titre de la **10<sup>ème</sup> résolution**, à vous prononcer sur l'autorisation à donner à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée pour une durée de vingt-six mois, permettrait à votre Conseil d'Administration de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum de 10 000 000 € (hors ajustements pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions), représentant 10% du capital social. Ce plafond serait fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières susceptibles d'être autorisées au titre des **12<sup>e</sup> à 15<sup>e</sup> résolutions**.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, qui serait consentie pour une durée de 26 mois, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2014.

- **Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (11<sup>e</sup> résolution)**

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la **9<sup>ème</sup> résolution**, il vous est proposé, au titre de la **11<sup>e</sup> résolution**, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la **9<sup>e</sup> résolution**, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de 24 mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social dans les conditions légales.

Cette autorisation, qui serait consentie pour une durée de 18 mois, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 13 avril 2015.

- **Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (12<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé, au titre de la **12<sup>e</sup> résolution**, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourrait utiliser cette délégation afin de disposer, au moment opportun, des moyens financiers nécessaires à l'activité de la société.

Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par des valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société par tous moyens – votre décision emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à 25 000 000 €, représentant 21,41% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **10<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> à 15<sup>e</sup> résolutions**.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises ne pourrait excéder un montant total de 400 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières réalisées en vertu des **13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> résolutions**.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 26 avril 2016, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2014.

- **Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier ou offre au public, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.(13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> résolutions)**

Le Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

La **13<sup>e</sup> résolution** a pour objet d'autoriser votre Conseil d'administration à réaliser des émissions d'actions de la société ainsi que de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la Société sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offres visées à l'article L. 411-2 du

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Code monétaire et financier, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour une durée de vingt-six mois et dans les mêmes conditions (notamment de prix) que celles prévues par la **14<sup>e</sup> résolution**, sous réserve des conditions de placement non applicables s'agissant d'opérations de placement privé.

Le Conseil d'administration vous demande également, par le vote de la **14<sup>e</sup> résolution**, de lui déléguer votre compétence en matière d'émission par offre au public, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la Société, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour la même durée de vingt-six mois et dans les mêmes conditions que celles prévues par la **13<sup>e</sup> résolution**, mais sous réserve des spécificités énoncées aux points ci-après.

Sont expressément exclues des présentes délégations de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

Votre décision emporterait renonciation par les actionnaires à la souscription des actions susceptibles d'être obtenues à partir des valeurs mobilières initialement émises, dont la souscription serait réservée aux actionnaires. Le Conseil d'administration pourra toutefois instituer au profit des actionnaires un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de ces délégations, ne pourra excéder 25 000 000 €. Ce plafond serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **10<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> à 15<sup>e</sup> résolutions** soumises à votre Assemblée.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder 400 000 000€, plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la **12<sup>e</sup> résolution**.

Si vous octroyez au Conseil d'administration ces délégations de compétence, en renonçant à votre droit préférentiel de souscription, le prix d'émission sera, dans le cas d'actions, au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de cette délégation, après correction de ce montant, s'il y a lieu, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions le prix d'émission serait tel que la somme perçue immédiatement ou à terme par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, serait, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives et réglementaires applicables au moment où il serait fait usage des présentes délégations.

En fonction de ces éléments, le Conseil d'administration fixera le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendrait en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action de la Société, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.

À la date du présent rapport, en application de l'article R. 225-119 du Code de commerce, le prix d'émission des actions nouvelles doit être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation de prix diminuée d'une décote maximale de 5 %.

Le placement des titres émis se fera selon les usages des marchés concernés à la date d'émission. Le Conseil d'administration vous demande de l'autoriser néanmoins à organiser en faveur des actionnaires, si les circonstances le permettent, un droit de priorité non négociable, le cas échéant réductible, dont il fixera les conditions d'exercice conformément à la loi.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter l'émission au montant des souscriptions reçues, sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée.

La souscription des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes de la Société.

Ces délégations, consenties pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 26 avril 2016, mettraient fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, aux délégations données par l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2014.

- **Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (15<sup>e</sup> résolution)**

Il vous sera demandé, au titre de la **15<sup>e</sup> résolution**, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital de la société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation (y compris par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes) de 500 000 € représentant 0,43% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre éventuellement au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions. Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée Générale.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit de ses salariés.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Conseil d'Administration étant entendu que la décote offerte ne pourrait excéder 20% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Conseil

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

d'Administration pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Conseil d'Administration pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 26 avril 2016, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2014.

- **Pouvoirs pour formalités (16<sup>e</sup> résolution)**

La 16<sup>e</sup> **résolution** est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Conseil d'Administration

## 3.8 PROJETS DE RÉSOLUTIONS

### **A titre ordinaire**

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2015 ;
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2015 ;
- Réserve Légale disponible - affectation
- Affectation du résultat – Distribution de dividendes ;
- Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui y sont mentionnées ;
- Ratification de la cooptation de FDR Participations en remplacement de GFR Blériot
- Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Bertrand de Feydeau en qualité de Président du Conseil d'administration ;
- Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Thierry Beaudemoulin en qualité de Directeur Général ;
- Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions.

### **A titre extraordinaire**

- Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ;
- Autorisation au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Pouvoirs pour formalités.

### **A titre ordinaire**

**Première résolution** (*Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2015*). - L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration, et connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Conseil d'administration, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2015, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 60 178 943,35 €.

L'assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

**Deuxième résolution** (*Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2015*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'administration ainsi que du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015, comprenant le bilan, le compte de résultat consolidé et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale approuve le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2015 qui s'établit à 7 867 K€.

**Troisième résolution** (*Réserve Légale disponible – affectation*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'administration, constate qu'à l'issue des réductions de capital non motivées par des pertes, la fraction de la Réserve Légale qui excède 10% du capital actuel de 116 742 340,88 € est devenue disponible et peut recevoir toute autre affectation par décision de l'Assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale décide en conséquence d'affecter la quote-part de la Réserve Légale disponible, soit 18 775 611,39 € au poste « Réserves libres ».

**Quatrième résolution** (*Affectation du résultat – Distribution de dividendes*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate que le résultat de l'exercice s'élève à 60 178 943,35 €. Compte tenu du fait que le montant de la Réserve Légale a d'ores et déjà atteint le seuil de 10% du capital social, aucun prélèvement sur le résultat n'est nécessaire, de sorte que l'Assemblée Générale constate que la **capacité de distribution de la société est constituée** :

-	Du résultat de l'exercice au 31 décembre 2015 :	60 178 943,35 €
-	Du report à nouveau créditeur :	1 509 684,06 €
-	De l'Ecart de réévaluation distribuable :	575.666,95 €
-	Des Réserves libres (ex Réserve Légale devenue distribuable) :	<u>18.775.611,39 €</u>
	soit	<b>81.039.905,75 €</b>

L'assemblée générale décide, sur proposition du Conseil d'administration, de procéder à la distribution d'un dividende global d'un montant de 44.117.745,10 € prélevé intégralement sur le résultat de l'exercice. Ainsi, après affectation, le report à nouveau ressortira à 17 570 882,31€.

Chaque action recevra un dividende de 0,65 €.

L'assemblée générale décide que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement au plus tard le 31 mai 2016

Sur la base du nombre total d'actions existantes au 31 décembre 2015, soit 67.873 454 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 0,65 €. La totalité de ce dividende étant prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés, l'attribution à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre pas droit à l'abattement de 40 %, conformément à l'article 158-3° du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 44.117.745,10 €.

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

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40 %
2012	Courant	1,05 €	0,325 €	0,725 €
2013	Courant	1,05 €	0,023 €	1,027 €
30/06/2014 exercice de 6 mois		0,00 €	-	-
31/12/2014 exercice de 6 mois	Courant	0,44 €	-	0,44 €

**Cinquième résolution** (*Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui y sont mentionnées*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

**Sixième Résolution** (*Ratification de la cooptation de la société Fdr Participations en qualité d'administrateur*) - L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la cooptation par le Conseil de surveillance réuni le 17 novembre 2015 de la société FDR PARTICIPATIONS en qualité d'administrateur, en remplacement de la société GFR BLERIOT, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

**Septième résolution** (*Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Bertrand de Feydeau en qualité de Président du Conseil d'administration*). - L'assemblée générale, consultée en application de la recommandation n° 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, auquel la Société se réfère, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Bertrand de Feydeau en sa qualité de Président du Conseil d'administration, tels que décrits au paragraphe 3.7 du Document de Référence de la Société..

**Huitième résolution** (*Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Thierry Beaudemoulin en qualité de Directeur Général*). - L'assemblée générale, consultée en application de la recommandation n° 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, auquel la Société se réfère, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Thierry Beaudemoulin en sa qualité de Directeur Général, tels que décrits au paragraphe 3.7 du Document de Référence de la Société.

**Neuvième résolution** (*Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions*). - L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 13 avril 2015.
- autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 241-5 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois, ses propres actions ;
- décide que les achats d'actions de la Société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la Société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée), sous réserve du respect des dispositions de l'article 5-2° et 3° du Règlement européen n° 2273/2003/CE. Il est précisé (i) qu'un montant maximum de 5 % des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, et (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation.

Le prix maximum d'achat par la Société de ses propres actions ne devra pas excéder dix euros (10 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. A cet effet, l'assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster les prix d'achat et de vente susvisés afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à dix millions d'euros (10.000.000 €).

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le Conseil d'administration de la Société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf en période d'offre publique.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;
- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers ;
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente assemblée générale de la 11<sup>ème</sup> résolution ci-dessous ;

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irrefragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché ;
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions ;
- établir tous documents notamment d'information ;
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'assemblée générale prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le Conseil d'administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

### À titre extraordinaire

**Dixième résolution** (*Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes*).

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 14 avril 2014 ;
- délègue au Conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de dix millions d'euros (10.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distinct des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 12,13,14 et 15<sup>ème</sup> résolutions ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée ;
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées ;

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;
- (iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- (v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ;
- (vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

**Onzième résolution** (*Autorisation au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 13 avril 2015 ;
- autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale, les actions acquises par la Société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 9ème résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée ;
- autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Primes d'émission » ou sur tout poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélatrice des statuts de la Société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

**Douzième résolution** (*Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 14 avril 2014 ;
- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de vingt-cinq millions d'euros (25 000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 10, 14 et 15<sup>èmes</sup> résolutions ;
- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de quatre cents millions d'euros (400.000.000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 12, 13 et 14<sup>èmes</sup> résolutions, ne pourra excéder le montant total quatre cents millions d'euros (400.000.000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

L'assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

**Treizième résolution** (*Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires*). - L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce et de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier :

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission par une offre visée à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tout moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société existants ou à émettre ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder douze millions d'euros (12.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ou autres titres de capital supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux éventuelles stipulations contractuelles applicables. Il est précisé (i) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et de la 12<sup>ème</sup> résolution ne pourra excéder vingt-cinq millions d'euros (25.000.000 €) ;
- décide en outre que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder quatre cents millions d'euros (400.000.000 €), ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Il est précisé que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation et des 12 et 14<sup>èmes</sup> résolutions ne pourra excéder quatre cents millions d'euros (400.000.000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

L'assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation. Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation seront exclusivement adressées aux (i) personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers, (ii) aux investisseurs qualifiés et/ou (iii) à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D. 411-4 du Code monétaire et financier sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Foncière Développement Logements sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la Société émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auquel les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de la présente délégation et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;
- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés ;
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis ;
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange;
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément avec les dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, les stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;
- s'il y a lieu, décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

**Quatorzième résolution** (*Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 14 avril 2014 relative à l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ;
- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation et des 12 et 13<sup>èmes</sup> résolutions ne pourra excéder un montant total de quatre cents millions d'euros (400.000.000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente et aux 12 et 13<sup>èmes</sup> résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder vingt-cinq millions d'euros (25.000.000 €). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 10<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> résolutions.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Les valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société ou à une combinaison des deux ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, qui seront, le cas échéant, émises en vertu de la présente délégation de compétence, pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée indéterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes autres unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, étant précisé que lesdits titres de créances pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

L'assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation. Toutefois, le Conseil d'administration, en application de l'article L. 225-135, 5<sup>ème</sup> alinéa, du Code de commerce, aura la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que :

- Le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours de bourse de l'action Foncière Développement Logements sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 % ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à elle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auxquels les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés ;
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis ;
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

**Quinzième résolution** (*Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 14 avril 2014 ;
- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500.000 €) réservées aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail. Il est toutefois précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 10<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> résolutions ;
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente autorisation ;
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'assemblée générale autorise expressément le Conseil d'administration à supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, *inter alia*, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et
- décide que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ;
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne Groupe ou la modification de plans existants ;
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

**Seizième résolution** (*Pouvoirs pour formalités*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicités prévus par la législation en vigueur.

### 3.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL

#### ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 26 AVRIL 2016

##### Onzième résolution

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital social, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris-La Défense, le 21 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Sophie Duval

### 3.10 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D' ACTIONS ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

#### Assemblée générale mixte du 26 avril 2016

Douzième, treizième et quatorzième résolutions

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :

- émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (douzième résolution) d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société, étant précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite de 20 % du capital social par an (treizième résolution) d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société existants ou à émettre ;
- émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (quatorzième résolution) d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, étant précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce.

Le montant nominal maximum des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder € 25.000.000 au titre des douzième et treizième résolutions, étant précisé que ce montant ne pourra excéder € 12.000.000 au titre de la treizième résolution. Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder € 25.000.000 au titre de la quatorzième résolution.

Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder € 400.000.000 pour les douzième, treizième et quatorzième résolutions.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre des treizième et quatorzième résolutions.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre de la douzième résolution, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les treizième et quatorzième résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Paris-La Défense, le 21 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Sophie Duval

### 3.11 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D' ACTIONS ET/OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL RESERVEE AUX ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE D'ENTREPRISE

#### Assemblée générale mixte du 26 avril 2016

##### Quinzième résolution

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail pour un montant maximal de 500 000 euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette émission est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois à compter du jour de la présente assemblée, la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Fait à Paris–La Défense, le 21 mars 2016

Les commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Sophie Duval

# 4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

<b>4.1</b>	<b>RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.225-37 ALINEA 6 DU CODE DE COMMERCE</b>	<b>162</b>
4.1.1	Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration	162
4.1.2	Direction Générale de la Société	170
4.1.3	Principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux	171
4.1.4	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales	171
4.1.5	Informations complémentaires relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	172
4.1.6	Dispositif de contrôle interne et la gestion des risques	172
<b>4.2</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS</b>	<b>181</b>
<b>4.3</b>	<b>RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES</b>	<b>183</b>

## 4.1 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.225-37 ALINÉA 6 DU CODE DE COMMERCE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Le présent rapport, établi par le Président du Conseil d'Administration rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions de l'article L225-37 alinéa 6 et suivants du Code de commerce, de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de Foncière Développement Logements, incluant celles appliquées à l'égard de ses filiales comptablement consolidées. Ce rapport porte sur l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Le présent rapport traite également (i) de la limitation des pouvoirs du Directeur Général, (ii) des principes de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, (iii) des modalités relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales, et (iv) de la publication des informations prévues à l'article L.225-100-3 du Code de commerce.

Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 11 février 2016. Il a été rendu public sur le site internet de la Société et a fait l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes.

Lors de sa séance du 30 octobre 2008, le Conseil de Surveillance de Foncière Développement Logements a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié le 31 décembre 2008. La Société se réfère aujourd'hui au code Afep-Medef dans sa version révisée en novembre 2015 qui peut être consulté sur le site internet : <http://www.code-afep-medef.com/medef-corporate> (partie "Publication", rubrique "Economie").

Foncière Développement Logements analyse les meilleures pratiques du gouvernement d'entreprise consolidées dans le code Afep-Medef et s'efforce de suivre les préconisations de ce dernier. A ce titre, Foncière Développement Logements a poursuivi en 2015 son effort pour se conformer aux principes de gouvernance et recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

### 4.1.1 Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

#### Mode de direction

Foncière Développement Logements est organisée depuis le 10 novembre 2009 selon le mode « moniste », avec un Conseil d'Administration qui a décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général.

Cette structure permet d'assurer une distinction claire entre la mission du Président, consistant à veiller au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives confiées à la Direction Générale. La composition des instances de gouvernance et la diversité des compétences des membres du Conseil garantissent aux actionnaires et au marché que les missions du Conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

#### Rôle du Président

Le Président, en étroite coordination avec la Direction Générale, représente le Conseil d'Administration. Il agit et s'exprime en son nom et veille à l'animation du Conseil d'Administration et de ses Comités, et à leur bon fonctionnement. Il s'assure que l'ensemble des administrateurs reçoit en permanence une information complète et pertinente sur la mise en œuvre de la stratégie. Il anime les débats du Conseil et contribue à leur synthèse. En étroite coordination avec les actions menées dans ce domaine par la Direction Générale, le Président veille au maintien de la qualité de la relation avec les actionnaires de la Société, les grands partenaires ou clients du groupe, ainsi que les pouvoirs publics, les autorités institutionnelles et réglementaires, les médias, et les investisseurs acteurs de l'économie. Le Président assure également la présidence des diverses Assemblées Générales de la Société.

Il apporte son aide et ses conseils au Directeur Général pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie, tout en respectant ses responsabilités exécutives. Le Président contribue également à la promotion des valeurs et de l'image de Foncière Développement Logements tant au sein du groupe qu'à l'extérieur de celui-ci.

#### Textes de référence

Le mode de gouvernement de la Société reflète largement les principes et recommandations du Code Afep-Medef, dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec son organisation, son fonctionnement et sa situation. Le calcul du taux d'administrateurs indépendants prend en compte les dispositions du Code Afep Medef.

Code Afep-Medef	Pratiques de Foncière Développement Logements
Échelonnement des mandats organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc	La durée des mandats est de 4 ans. Fdr Participations, nouvel administrateur, a été coopté sur l'exercice en remplacement de GFR Blériot En outre Generali Vie, administrateur, est représentée désormais par Mme Colin Sansier en remplacement de Mr Sébastien Pezet

## CONTROLE DE LA SOCIETE

	L'existence d'un pacte d'actionnaires organisant la répartition des sièges au sein du Conseil d'Administration justifie cette situation.
Part des administrateurs indépendants au sein du Conseil d'Administration : un tiers pour les sociétés contrôlées	Foncière Développement Logements ne se conforme pas encore entièrement aux recommandations Afep-Medef en ce qui concerne la part des administrateurs indépendants au sein du Conseil d'Administration qui est de 18 % au 31/12/2015. La structure actuelle de l'actionnariat, avec un actionnaire principal détenant plus de 60% du capital de la Société et plusieurs actionnaires institutionnels, justifie une représentation de chacun de ces actionnaires, réunis au sein d'un pacte d'actionnaires organisant la répartition des sièges au sein du Conseil d'administration au prorata de leur participation dans le capital de la Société.
Part des administrateurs indépendants au sein du Comité d'Audit au moins de deux tiers	La part des administrateurs indépendants au sein du Comité d'Audit est de 50 % au 31/12/2015, le Président du Comité étant par ailleurs administrateur indépendant.  Cette représentation d'administrateurs indépendants qui reste toutefois inférieure aux exigences du Code Afep-Medef, est justifiée par le besoin d'assurer au sein du Comité d'Audit une représentation des différentes composantes de l'actionnariat. Par ailleurs, le choix des membres du Comité d'Audit est avant tout dicté par leur compétence en matière financière et/ou comptable, l'ensemble de ses membres disposant de la compétence recommandée par le Code Afep-Medef.
Part des administrateurs indépendants au sein du Comité des Nominations et des Rémunérations supérieure à 50 %	Foncière Développement Logements ne se conforme pas encore aux recommandations Afep-Medef en ce qui concerne la part des administrateurs indépendants au sein du Comité des Nominations et des Rémunérations, aucun administrateur indépendant ne faisant à ce jour partie de ce Comité.  Cette situation s'explique par la nécessité d'assurer au sein de ce Comité une représentation équilibrée des différentes composantes de son actionnariat.

Le gouvernement d'entreprise de Foncière Développement Logements s'appuie sur les statuts de la Société complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, mis à jour régulièrement et pour la dernière fois le 13 avril 2015 en vue de son adaptation aux évolutions de gouvernance introduites par le Code Afep-Medef révisé.

Les statuts et le règlement intérieur du Conseil d'administration mis à jour peuvent être consultés sur le site Internet de la Société :

[www.fologements.fr/gouvernance](http://www.fologements.fr/gouvernance)

### 4.1.1.1 MODALITES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### Missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Toute opération significative doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration, étant précisé que le règlement intérieur liste un certain nombre d'opérations spécifiques nécessitant l'autorisation préalable du Conseil. Ces opérations sont détaillées au point 4.1.2 relatif à la limitation des pouvoirs du Directeur Général.

Le Conseil est tenu informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société. Il lui appartient de définir la politique de communication financière de la Société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

Il établit également un rapport à l'occasion de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société ainsi qu'à l'occasion de toute Assemblée Générale Extraordinaire.

Le Conseil fixe le mode d'exercice de la Direction Générale de la Société, assumée soit par le Président, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général. Ce dernier mode de direction étant actuellement en vigueur, le Conseil a arrêté les limitations de pouvoir du Directeur Général, le Conseil étant libre de modifier à tout moment les pouvoirs attribués à ce dernier.

Le Conseil met en œuvre les autorisations et délégations de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée Générale et statue sur l'approbation des conventions réglementées qui lui sont soumises.

Le Conseil peut également dans la limite d'un certain montant annuel autoriser le Directeur Général à donner des garanties au nom de la Société. Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette autorisation au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu. Il détermine également la rémunération du Directeur Général, laquelle figure dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration au paragraphe 1.7.3.

#### Composition du Conseil d'Administration

Les statuts prévoient que le Conseil d'Administration comprend entre 3 et 18 administrateurs, nommés par l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires. Les modifications suivantes sont intervenues dans la composition du Conseil :

## CONTROLE DE LA SOCIETE

La société Fdr Participations a été cooptée le 17 novembre 2015 en remplacement de GFR Blériot, absorbée par FDR, société holding. Mme Marion PIGNOL a été reconduite en qualité de représentante permanente de la société Fdr Participations. Par ailleurs, Mme Sophie Colin-Sansier est la nouvelle représentante permanente de Generali Vie en remplacement de Monsieur Sébastien Pezet .

Au 31 décembre 2015, le Conseil d'Administration comprend onze administrateurs :

Nom et Prénom ou dénomination sociale de l'administrateur	Titre	Age	Nationalité	Date 1 <sup>re</sup> Nomination ou cooptation	Date d'échéance du mandat
Monsieur Bertrand de FEYDEAU	Président du Conseil	67	Française	10/11/2009	2018
FONCIÈRE DE RÉGIONS représentée par Monsieur Hans Joachim KAY	Administrateur	74	Allemande	10/11/2009	2018
Madame Françoise DEBRUS	Administrateur	56	Française	10/11/2009	2018
PREDICA représentée par Monsieur Emeric SERVIN	Administrateur	67	Française	10/11/2009	2018
Monsieur Thierry BEAUDEMOULIN	Directeur Général et Administrateur	44	Française	14/11/2013	2018
Fdr Participations représentée par Madame Marion PIGNOL	Administrateur	33	Française	17/11/2014	2018
GENERALI Vie représentée par Madame Sophie COLIN-SANSIER*	Administrateur	45	Française	10/11/2009	2018
Monsieur Michel PARIAT*	Administrateur	78	Française	10/11/2009	2018
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Madame Nathalie ROBIN	Administrateur	53	Française	10/11/2009	2018
FDR 2 représentée par Monsieur Olivier ESTÈVE	Administrateur	53	Française	17/07/2013	2018
Monsieur Christophe KULLMANN	Administrateur	50	Française	10/11/2009	2018
<b>Taux d'indépendance : 18 %</b>		<b>Age moyen 56</b>		<b>Taux d'internationalisation : 9 %</b>	

\* Administrateur indépendant

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, personne physique, et éventuellement un ou plusieurs Vice-Présidents. Le Président du Conseil d'Administration a pour mission d'organiser et de diriger les travaux du Conseil, dont il rend compte à l'Assemblée Générale des actionnaires. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Conseil d'Administration peut nommer un secrétaire, choisi soit parmi les administrateurs, soit en dehors d'eux.

Le taux de participation de chaque administrateur est précisé à la fin du présent chapitre.

Une liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des administrateurs, leurs mandats antérieurs, la date de début et d'expiration de leur mandat, leur âge et le nombre d'actions détenues dans la Société sont indiqués dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration au chapitre 1.7 du présent document.

### Durée des mandats

En application des recommandations du Code AFEP MEDEF, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 5 avril 2012 a réduit la durée des mandats des administrateurs de six à quatre années, de sorte que les actionnaires puissent se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur nomination.

### Administrateur référent

Compte tenu de la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, le Conseil d'Administration n'a pas jugé utile de procéder à la nomination d'un administrateur référent.

### Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Foncière Développement Logements place au cœur de ses préoccupations. Le Conseil d'Administration a ainsi la volonté d'assurer une représentation équilibrée au sein de ses membres. Avec une proportion de femmes au sein du Conseil d'Administration ayant progressé de 27% à 36% au cours de l'année 2015, Foncière Développement Logements a poursuivi ses efforts pour se rapprocher du taux de 40% à atteindre en avril 2016.

### Indépendance des administrateurs

La qualification des administrateurs indépendants est examinée chaque année par le Conseil, sur proposition du Comité des Nominations et Rémunérations. Elle est débattue lors de la nomination d'un nouvel administrateur et lors du renouvellement du mandat de ces derniers. Les conclusions de l'examen du Conseil sont portées à la connaissance des actionnaires dans le rapport annuel et à l'Assemblée Générale lors de la nomination ou du renouvellement des administrateurs.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

La Société met en œuvre la définition générale de l'indépendance figurant dans le code Afep-Medef qui prévoit qu'un administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par administrateur indépendant il faut entendre, non pas seulement administrateur non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonction de direction de la Société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Est réputé indépendant l'administrateur qui cumulativement :

- n'est pas salarié ou dirigeant mandataire social de la société, ni salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société que celle-ci consolide, et ne l'a pas été au cours des cinq années précédentes ;
- n'est pas dirigeant mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- n'est pas client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société ou de son groupe, ou pour lequel, la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ou n'est pas lié directement ou indirectement à l'une des personnes mentionnées ci-dessus ;
- n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société ;
- n'a pas été, au cours des cinq années précédentes, commissaire aux comptes de la Société ;
- n'est pas administrateur de la Société depuis plus de douze ans, étant précisé que la perte de la qualité d'administrateur indépendant n'intervient qu'à l'expiration du mandat au cours duquel aura été dépassée la durée de douze ans ;
- n'est pas ou ne représente pas un actionnaire détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou de sa société mère.

Lors de sa séance du 11 février 2016, le Conseil d'Administration, connaissance prise des travaux du Comité des Nominations et Rémunérations, a procédé à l'examen annuel des critères d'indépendance de chacun des membres du conseil et a décidé de maintenir en 2016 la qualification d'indépendant de M. Michel PARIAT et de conférer la qualification d'administrateur indépendant à Mme Sophie Colin Sansier, représentante permanente de Generali Vie.

L'examen effectué par le Conseil pour les administrateurs indépendants susvisés a en particulier été le suivant :

- M. Michel Pariat est membre à titre personnel du Conseil depuis le 10 novembre 2009. Il a exercé des fonctions de direction au sein de l'UAP puis en qualité de Président d'Axa Immobilier, de Simco et du Logement Français. Il n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Foncière Développement Logements, de sa société mère ou d'une société de son groupe. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep/Medef.
- Mme Sophie Colin Sansier est représentante permanente de Generali Vie. Elle n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Foncière Développement Logements, ni de sa société mère Foncière des Régions ou d'une autre société consolidée par cette dernière. Par ailleurs Generali Vie détenant 9,09 % du capital et des droits de vote de Foncière Développement Logements au 31 décembre 2015, ne peut être considérée comme un actionnaire exerçant le contrôle de la Société.

La proportion d'administrateurs indépendants, de 18 %, s'explique par la structure actuelle de l'actionariat, avec un actionnaire principal détenant désormais plus de 60% du capital de la Société et plusieurs actionnaires institutionnels, justifiant une représentation de chacun de ces actionnaires organisée au sein d'un pacte d'actionnaires, aux côtés d'indépendants.

Plus généralement, le Conseil s'attache à réunir des compétences diversifiées, susceptibles de lui apporter une expertise immobilière ainsi qu'une expertise financière suffisante pour permettre de statuer de manière éclairée et indépendante sur les états financiers et sur le respect des normes comptables. Une attention particulière est également apportée à la qualité et à la complémentarité des parcours professionnels des administrateurs, à la fois sur le plan des fonctions exercées et des secteurs d'activité.

Dans sa composition actuelle, le Conseil dispose d'un bon équilibre entre compétences immobilières, financières et bancaires.

### Déontologie des membres du Conseil d'Administration

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'Administration sont exposées à l'article 1.5 du Règlement Intérieur de la Société. Cet article fixe notamment les règles qui s'imposent aux administrateurs en matière de déclaration et de gestion des conflits d'intérêts au travers de leur devoir de loyauté.

La Société soumet les administrateurs à des règles spécifiques :

- obligation de déclaration de conflit d'intérêts au Président du Conseil et/ou au Président du Comité d'Investissement ;
- application d'une règle selon laquelle un membre qui se trouverait en situation de conflit d'intérêts ne peut pas participer aux débats et discussions ni au vote de la délibération concernée, l'administrateur en situation de conflit d'intérêts étant invité à quitter les séances du Conseil ou du Comité d'Investissement consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant le ou les projets à l'origine du conflit d'intérêts.

Concrètement, au moment de soumettre tout dossier pouvant éventuellement mettre un administrateur en situation de conflit d'intérêt, les dossiers, notamment ceux d'investissements, ne sont envoyés définitivement qu'une fois que les administrateurs, sur la base de quelques éléments clés, ont été en mesure de se déclarer libres de tout conflit.

### Organisation du Conseil d'Administration

#### Tenue des réunions

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre,.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

### Forme des convocations

Les convocations sont faites par tous moyens écrits conformément aux statuts et avec un délai suffisant pour permettre aux administrateurs de demander l'inscription de points supplémentaires à l'ordre du jour. Les réunions du Conseil se déroulent au siège social de la Société ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation.

### Autres participants

Les commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux ou consolidés, sont examinés ou arrêtés. Ils sont convoqués en même temps que les administrateurs. En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou non de la Société.

### Information des administrateurs

La Société fournit aux administrateurs l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente comprend toute information pertinente concernant la Société, et notamment les communiqués diffusés par la société ainsi que les articles de presse et rapports d'analyse financière.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance des administrateurs les principaux événements significatifs de la vie de la Société, et intervenus depuis la date de la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers à remettre aux administrateurs, comportant les informations et documents nécessaires aux administrateurs pour remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et permettant au Conseil d'en apprécier la portée) sont préparés avant chaque réunion du Conseil et communiqués aux participants en temps utile, avec un préavis raisonnable avant la tenue du Conseil.

En outre, le Conseil d'Administration est également régulièrement informé, par l'intermédiaire du Comité d'Audit, de la situation financière, de la situation de la trésorerie ainsi que des engagements de la Société.

### Délibérations du Conseil

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des votes, la voix du Président est prépondérante. Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

### Évaluation des travaux du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a procédé début 2013 à une auto-évaluation formalisée sur la base d'un questionnaire interne passant en revue sa composition, son organisation et les modalités de son fonctionnement, adressé à chaque administrateur. Les résultats de cette évaluation présentés lors du Conseil du 11 février 2013 font ressortir la synthèse suivante :

Une majorité de réponses des administrateurs a confirmé leur bonne compréhension de la stratégie, des objectifs et de l'environnement externe de Foncière Développement Logements et l'accord des membres sur le bon fonctionnement du Conseil d'Administration. D'une façon générale, le Conseil d'Administration est considéré efficace dans la conduite de ses missions. Certains administrateurs souhaiteraient, par ailleurs, favoriser l'intervention d'opérationnels de la société au cours du Conseil.

### Réunions et thèmes abordés entre le 1er janvier et le 31 décembre 2015 par le Conseil d'Administration

Au cours de l'exercice, le Conseil s'est réuni quatre fois, les 12 février, 13 avril, 15 juillet et 17 novembre avec un taux de présence moyen des administrateurs de 84,09 %, étant précisé que le taux d'assiduité de chacun des administrateurs est présenté ci-dessous.

Administrateurs	Taux d'assiduité aux séances du Conseil d'Administration
Bertrand de Feydeau	100%
Christophe Kullmann	100%
FDR 2 représentée par Olivier Estève	25%
Foncière des Régions représentée par Hans-Joachim Kay	100%
Françoise Debrus	100%
PREDICA représenté par Emeric Servin	50%
Thierry Beaudemoulin	100%
GFR Blériot/Fdr Participations représentée par Marion Pignol	75%

## CONTROLE DE LA SOCIETE

Generali Vie représentée par Sébastien Pezet	75%
Michel Pariat	100%
Cardif Assurance Vie représentée par Nathalie Robin	100%
	<b>84,09%</b>

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil d'Administration se prononce régulièrement sur les opérations stratégiques de la société et sur les principales décisions affectant son activité (tant les opérations externes d'acquisition ou de cession que les opérations de restructurations internes).

Les travaux du Conseil ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

### **Séance du 12 février 2015**

Compte rendu du Comité d'Audit, avis des commissaires aux comptes, examen des comptes sociaux et consolidés pour l'exercice clos au 31 décembre 2014, rapport d'activité, et conventions réglementées.

### **Séance du 13 avril 2015**

Gouvernance, rapport d'activité et mise en œuvre du programme de rachat d'actions.

### **Séance du 15 juillet 2015**

Compte rendu du Comité d'Audit, avis des commissaires aux comptes, examen des comptes sociaux et consolidés pour l'exercice clos au 30 juin 2015, rapport d'activité

### **Séance 17 novembre 2015**

Présentation de l'atterrissage budgétaire 2015 et du budget 2016, rapport d'activité et présentation de l'agenda prévisionnel des réunions de gouvernance 2016.

## 4.1.1.2 LES COMITES SPECIALISES CONTRIBUANT A L'EFFICACITE DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dans le cadre de l'application des principes de gouvernement d'entreprise et afin d'améliorer la qualité de ses travaux, le Conseil d'Administration a décidé la création de trois Comités spécialisés qui ont un rôle d'étude et de préparation de certaines délibérations du Conseil et lui soumettent leurs avis, propositions ou recommandations.

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque Comité qui rend compte au Conseil (via son Président) de ses travaux, avis, propositions ou recommandations. Une description de l'activité de ces Comités est insérée dans le présent rapport.

### 4.1.1.2.1 Le Comité d'Audit

Ce Comité a été constitué par le Conseil du 13 septembre 2006.

La réglementation de ses missions, de sa composition et de son organisation est régie par les articles L. 823-19 et suivants du Code de commerce.

Le règlement intérieur de la Société est conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

### **Composition**

Le Comité d'Audit comprend quatre membres dont deux administrateurs indépendants.

Le choix des membres du Comité d'Audit est avant tout dicté par leurs compétences en matière financière et/ou comptable.

Le Comité est, au 31 décembre 2015, composé des quatre membres suivants :

- Monsieur Michel Pariat, Président du Comité (administrateur indépendant)
- Madame Françoise Debrus
- Madame Marion Pignol
- Madame Sophie Colin Sansier depuis le 17 novembre 2015 en remplacement de Monsieur Sébastien Pezet (administrateur indépendant)

Monsieur Michel Pariat, Président du Comité d'Audit, présente des compétences particulières en matière financière et comptable, notamment en ayant assuré des fonctions de direction au sein de l'UAP puis en qualité de Président d'AXA Immobilier, de SIMCO et du Logement Français.

Madame Françoise Debrus dispose d'une forte notoriété dans le monde de l'immobilier avec des compétences particulières en matière financière notamment en ayant été, dans le groupe Crédit Agricole, Directrice Financière de la Caisse Régionale de l'Île-de-France.

Madame Marion Pignol présente des compétences particulières en matière financière et immobilière, notamment en tant que Secrétaire Général Adjoint du groupe Foncière des Régions.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

Madame Sophie Colin Sansier, Directrice des investissements et ventes chez Generali, dispose d'une expérience reconnue dans le secteur immobilier.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

### Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels. Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit, dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité d'Audit.

La convocation des membres du Comité d'Audit est faite par tout moyen écrit avec un délai suffisant.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions. Les membres du Comité d'Audit participent personnellement aux réunions et ne peuvent donner mandat.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents.

### Missions

Aux termes du titre 3 du règlement intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Il est chargé plus particulièrement :

- (i) d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- (ii) d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du Groupe ;
- (iii) d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la Société, avant leur présentation au Conseil ;
- (iv) de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne ;
- (v) d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- (vi) d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- (vii) de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes ;
- (viii) d'examiner les conventions de prestations de services conclues entre la Société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la Société ;
- (ix) d'examiner les propositions de nomination des commissaires aux comptes de la Société et d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'Assemblée Générale ;
- (x) d'assurer le contrôle de la gestion ainsi que la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché ;
- (xi) d'examiner les risques et les engagements hors-bilan significatifs.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin. Il peut entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les commissaires aux comptes, la Direction Générale, la Direction Financière, comptable et la trésorerie, l'Audit Interne ou tout autre personne du management, le cas échéant, hors la présence des membres de la Direction Générale. Il peut également recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin.

### Travaux du Comité d'Audit durant l'exercice clos le 31 décembre 2015

#### Fréquence des Réunions

Le Comité d'Audit et des comptes se réunit au moins deux fois par an pour examiner les projets de comptes sociaux et consolidés ainsi que les travaux de l'audit interne. Le Comité s'est réuni deux fois, le 6 février et le 8 juillet 2015, avec un taux de participation de 75 %.

Membres	Taux d'assiduité aux séances du Comité d'Audit
Michel Pariat	100%
Sébastien Pezet	50%
Marion Pignol	100%
Françoise Debrus	50%
<b>Taux de présence moyen</b>	<b>75%</b>

L'examen des comptes par le Comité d'Audit est accompagné d'une présentation des commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Directeur Général adjoint décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit a également eu l'occasion d'échanger avec la Directrice de l'audit et du contrôle interne groupe sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

Au cours des deux séances, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants :

### **Séance du 6 février 2015**

Examen des événements significatifs de l'exercice clos au 31 décembre 2014, avec notamment un point sur les expertises immobilières, l'examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2014, point sur les indicateurs et examen de l'activité de l'audit et du contrôle interne.

### **Séance du 8 juillet 2015**

Examen des événements significatifs de l'exercice clos au 30 juin 2015, notamment point sur les expertises immobilières, les cessions, examen des comptes sociaux et consolidés au 30 juin 2015, un point sur les indicateurs et l'examen de l'activité de l'audit et du contrôle interne.

#### 4.1.1.2.2 Le Comité des Nominations et Rémunérations

Aux termes de la recommandation Afep-Medef, le Comité des Nominations et Rémunérations doit permettre de placer le Conseil d'Administration dans les meilleures conditions pour déterminer l'ensemble des rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux, le Conseil d'Administration ayant la responsabilité de la décision.

Le Comité des Nominations et Rémunérations a été créé par le Conseil d'Administration le 10 novembre 2009 et soumet au Conseil ses avis, propositions et recommandations.

### **Composition**

En vertu des dispositions de l'article 4.1 du règlement intérieur de la Société, le Comité des Nominations et Rémunérations est composé de trois membres.

Sa composition n'a pas évolué. Le Comité des Nominations et Rémunérations est composé au 31 décembre 2015 des personnes suivantes :

- Madame Nathalie Robin, Présidente
- Monsieur Christophe Kullmann
- Monsieur Bertrand de Feydeau

### **Fonctionnement**

Le Comité des Nominations et Rémunérations se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil d'administration ou du Directeur Général. Il se réunit au moins une fois par an et en principe avant la réunion du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Nominations et Rémunérations par le Conseil.

Le Président du Comité des Nominations et Rémunérations, ou en son absence le Président de la Société, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des Nominations et Rémunérations ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Nominations et Rémunérations.

Les avis du Comité des Nominations et Rémunérations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

### **Missions**

Aux termes de l'article 4-4 du Règlement Intérieur, le Comité des Nominations et Rémunérations est chargé de :

- donner un avis sur la nomination des mandataires sociaux ;
- examiner toute candidature à la nomination à un poste du Conseil ou à un mandat de Directeur Général, de Directeur Général délégué, et/ou rechercher ou apprécier les candidats possibles et de formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil en tenant compte notamment de l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société ;
- d'apprécier l'opportunité des renouvellements de mandats ;
- proposer le montant de l'enveloppe globale des jetons de présence qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale ;
- formuler des propositions quant à la rémunération du Président, du Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués et des membres des Comités Exécutifs ou instances de direction (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables, en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise et en contrôlant l'application annuelle de ces règles) ;
- d'émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le Conseil en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'article L. 225-46 du Code de commerce ;
- faire des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution d'actions gratuites, aux règlements et à l'attribution de celles-ci ;
- examiner la qualification d'administrateur indépendant pour donner un avis au Conseil ;
- faire des recommandations relatives aux conditions financières de cessation des mandats sociaux
- étudier les systèmes de retraite des dirigeants et des salariés de la société, la fiscalité attachée aux différents modes de rémunération, ainsi que son évolution, et la succession potentielle des différents mandataires sociaux.

### Travaux du Comité des Nominations et Rémunérations en 2015

Le Comité s'est réuni le 12 février 2015 pour examiner la rémunération des mandataires sociaux, l'attribution des bonus 2014, la fixation des critères des bonus 2015, l'attribution des actions de performance et la qualification des administrateurs au regard des critères d'indépendance préconisés par le code AFEP/MEDEF ainsi que le seuil de féminisation.

Le taux de présence des membres à ce Comité est de 100 %.

Membres	Taux d'assiduité aux séances du Comité
Nathalie Robin	100%
Bertrand de Feydeau	100%
Christophe Kullmann	100%
<b>Taux de présence</b>	<b>100%</b>

#### 4.1.1.2.3 Le Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil d'Administration en matière d'investissements et de cessions, et soumet au Conseil ses avis, propositions et recommandations.

Sa composition n'a pas évolué.

#### Composition

En vertu des dispositions de l'article 2.1 du règlement intérieur de la Société, le Comité d'Investissements est composé au 31 décembre 2015 des membres suivants :

- Monsieur Bertrand de Feydeau, Président du Comité
- Monsieur Olivier Estève
- Monsieur Emeric Servin
- Madame Nathalie Robin

#### Fonctionnement

Le Comité d'Investissement se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil, et avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité d'Investissement par le Conseil. La présence de la moitié des membres du Comité d'Investissement est nécessaire pour la validité des réunions. Les membres du Comité participent personnellement aux réunions et ne peuvent donner mandat.

Le Président du Comité d'Investissement fixe l'ordre du jour des réunions du Comité. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité d'Investissement.

Les avis du Comité d'Investissement sont adoptés à la majorité simple des membres présents et le Comité d'Investissement rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

#### Missions

Aux termes de l'article 2.4 du règlement intérieur, le Comité d'Investissement est chargé, préalablement à toute décision du Conseil, d'examiner les opérations d'investissement portant sur l'acquisition ou la cession d'actifs immobiliers ou de titres de participations et les emprunts bancaires s'y rattachant, dans la mesure où leur montant est supérieur à 10 M€.

#### Fréquence des réunions

Les dates des Comités sont arrêtées en fonction des opérations concernées. Le Comité ne s'est pas réuni en 2015.

### 4.1.2 Direction Générale de la Société

#### Pouvoirs du Directeur Général

Le Conseil d'Administration du 5 avril 2012 a renouvelé Monsieur Thierry Beaudemoulin dans ses fonctions de Directeur Général, pour une durée de trois années, soit jusqu'au Conseil d'Administration du 13 avril 2015 qui suivra l'assemblée du même jour qui notamment approuvera les comptes clos au 31 décembre 2014. Le 12 février 2015, le Conseil d'administration a renouvelé son mandat par anticipation, pour trois années, jusqu'au Conseil d'Administration qui arrêtera les comptes de l'exercice 2017.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les statuts (article 17-4) attribuent expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

La nomination en 2013 de Thierry Beaudemoulin comme administrateur lui permet d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la Société, dont il est responsable au même titre que les autres administrateurs.

### Limitations aux pouvoirs du Directeur Général

En application de l'article 17 des statuts, l'autorisation préalable du Conseil, statuant à la majorité des 3/5<sup>es</sup>, est requise concernant les opérations suivantes :

- (i) souscription d'emprunts bancaires
- (ii) achat ou vente (désinvestissement) d'actifs
- (iii) octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté

Étant entendu que les opérations mentionnées aux paragraphes (i) à (iii) sont soumises à une telle autorisation préalable lorsque leur montant dépasse 10 000 000 € (dix millions d'euros), ou qu'elles engagent la Société pour une durée supérieure à cinq ans.

### 4.1.3 Principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux

La Société ayant adhéré formellement aux recommandations Afep-Medef d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, la fixation de ces rémunérations prend en compte les principes retenus dans ces recommandations.

Les jetons de présence représentent la seule rémunération allouée aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux réunions du Conseil et des Comités spécialisés. Leur fixation comprend une somme fixe annuelle et une somme variable qui tient compte de la participation effective des administrateurs au Conseil et aux Comités. La part variable est prépondérante dans le calcul des jetons de présence.

L'Assemblée Générale Mixte du 10 novembre 2009 a alloué au Conseil d'Administration une somme totale annuelle brute de 70 000 € au titre des jetons de présence pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à nouvelle décision de sa part.

Les modalités d'attribution des jetons de présence ont été adoptées par le Conseil d'Administration du 10 novembre 2009 dans le cadre de la nomination de la nouvelle gouvernance de la Société, devenue société anonyme et sont résumées ci-dessous :

#### Participation aux réunions du Conseil

Part fixe annuelle attribuée au Président	3 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque administrateur	1 500 €
Part variable attribuée au Président et à chaque administrateur	400 €

#### Participation aux réunions des Comités

Part fixe annuelle attribuée au Président du Comité d'Audit, du Comité d'Investissement et du Comité des Nominations et Rémunérations	1 000 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre des Comités	300 €

Les jetons de présence sont versés annuellement. Le montant brut des jetons de présence alloués en 2015 aux administrateurs pour leur participation aux travaux du Conseil d'Administration et des Comités spécialisés s'est élevé à 30 318 €.

Les prélèvements fiscaux (retenue à la source, prélèvement à la source obligatoire de 21% et prélèvements sociaux de 15,5%) représentant une somme totale de 5 542 €, ont été acquittés directement par la Société auprès de l'administration fiscale.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, Foncière des Régions et ses filiales ont décidé de mettre fin au versement de jetons de présence à des salariés ou mandataires du groupe Foncière des Régions, siégeant en tant que représentant d'une société du groupe ou intuitu personae dans une autre société du groupe.

Sont concernés chez FDL, Messieurs Kullmann et Beaudemoulin qui siègent intuitu personae ainsi que Madame Marion Pignol et Monsieur Olivier Estève, respectivement représentant de Fdr Participations et FDR 2.

Le montant brut moyen des jetons de présence en 2015 par administrateur est de 3 368 €.

Le détail de ces jetons de présence figure dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration au paragraphe 1.7.3.4.

### 4.1.4 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Ces modalités sont décrites à l'article 20 des statuts de la Société qui figurent, in extenso, dans le document de référence, en partie 4 « informations complémentaires ». La participation des actionnaires aux Assemblées Générales est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

À l'issue de chaque Assemblée Générale, la Société publie sur son site internet un compte rendu de celle-ci comprenant notamment les résultats de vote de chacune des résolutions présentées aux actionnaires.

### 4.1.5 Informations complémentaires relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière Développement Logements sont présentés dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration au paragraphe 1.7.2.

### 4.1.6 Dispositif de contrôle interne et la gestion des risques

#### 4.1.6.1 OBJECTIF, PERIMETRE ET REFERENTIEL EN MATIERE DE CONTROLE INTERNE ET DE MANAGEMENT DES RISQUES

##### 4.1.6.1.1 Objectif et limites

Foncière Développement Logements, de par son activité de foncière cotée spécialisée dans la détention long terme et la gestion d'actifs résidentiels, est exposée à différentes natures de risques.

Ceux-ci sont soit purement exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation, solvabilité des locataires,...), soit endogènes (organisation, systèmes d'information, circuits de décisions, gestion des actifs, maîtrise des opérations de développement...).

Pour faire face à ces risques potentiels, inhérents à son activité, Foncière Développement Logements a mis en place, un dispositif de contrôle interne adapté à son activité. Ce dispositif est également un outil de management adapté à sa stratégie et à son modèle économique qui contribue à la fiabilité des données et à l'efficacité des équipes.

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

- les activités sont conformes aux lois, aux règlements, et aux procédures internes ;
- les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux ;
- les actifs, notamment les immeubles, disposent de protections adéquates ;
- les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés ;
- les processus internes, qui concourent à la constitution de l'information financière, sont fiables.

Ce dispositif de contrôle interne, même s'il ne peut pas, par définition, donner l'assurance complète d'une couverture exhaustive de tous types de risques, fournit à la société un outil complet constituant une protection efficace contre les risques majeurs identifiés et leurs effets potentiels.

Foncière Développement Logements bénéficie par ailleurs de différentes prestations de la part de Foncière des Régions telles que les systèmes d'informations, les ressources humaines, la finance, la comptabilité, et l'audit interne. Ces prestations fournies par Foncière des Régions à Foncière Développement Logements et ses filiales sont encadrées par des conventions.

##### 4.1.6.1.2 Périmètre sous revue

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques s'applique, sans exclusion de périmètre, à toutes les activités gérées par Foncière Développement Logements et ses filiales.

Par ailleurs, les acquisitions effectuées par des sociétés de Foncière Développement Logements, sont des acquisitions d'immeubles ou de sociétés qui sont de facto intégrées, dès le transfert de propriété, dans le périmètre de l'audit et du contrôle interne.

##### 4.1.6.1.3 Référentiel

Foncière Développement Logements s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, sur le rapport du groupe de travail « Comité d'Audit » de l'AMF publié en juillet 2010, et sur les études complémentaires de l'AMF, tant pour la rédaction du présent rapport, que pour l'actualisation de son dispositif de contrôle interne. Ce référentiel AMF s'inspire de celui du COSO (Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Il comprend un ensemble de moyens, de procédures et d'actions qui doivent permettre à la société de :

- contribuer à la maîtrise et l'efficacité des activités et à l'utilisation efficiente de ses ressources ;
- prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité ;

Ce dispositif a été complété en 2014 sur les points suivants :

- la mise en place d'un dispositif d'Alerte (Whistle blowing) ;
- la revue complète de la cartographie des risques.

#### 4.1.6.2 LES COMPOSANTES DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE :

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Foncière Développement Logements s'appuie, notamment, sur les cinq composantes suivantes :

##### 4.1.6.2.1 Une organisation structurée

Le dispositif de Contrôle interne forme un cadre dédié à la réalisation des objectifs.

Cette organisation s'appuie sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités, et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

##### 4.1.6.2.2 Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Les délégations et subdélégations de pouvoirs ont été mises en place dès 2011 et sont revues en fonction des changements d'organisation.

Le Directeur Général transfère ainsi une fraction des pouvoirs et responsabilités qui lui sont conférés à une autorité subordonnée, le délégataire, plus à même de connaître et d'appliquer les obligations qui doivent être respectées, et disposant des moyens nécessaires pour le faire.

Cette délégation permet une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités confiées aux opérationnels et les responsabilités du dirigeant.

##### 4.1.6.2.3 Des systèmes d'information performants et sécurisés

Les progiciels de gestion immobilière et de comptabilité générale et analytique apportent aux équipes des fonctionnalités adaptées aux activités, au volume et à la typologie de patrimoine géré par Foncière Développement Logements, ainsi que la précision de l'information nécessaire en termes de gestion et de reporting.

En complément de ces dispositions, la sécurité des transactions financières effectuées au moyen des systèmes d'informations est assurée par :

- des plafonds de décaissements par personne et une double signature au-delà de certains plafonds ;
- la séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements.

Le plan de secours existant permet de remédier à toute atteinte physique ou immatérielle des systèmes d'information grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont entreposées en dehors de l'immeuble d'exploitation des principaux serveurs.

Par ailleurs, un **plan de continuité des activités** est opérationnel depuis le mois de juin 2013. Ce plan a été élaboré conjointement par les équipes de la Direction des systèmes d'information et de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes, avec l'appui de Sungard, leader mondial des solutions de continuité d'activité pour les grandes entreprises. Il couvre les points suivants :

- les différents impacts potentiels pour l'entreprise d'une défaillance des systèmes d'information ;
- la stratégie de continuité à privilégier ;
- la tolérance maximale de perte de données et les délais de reprise visés pour chaque application ;
- l'organisation et les systèmes d'information de secours ;
- les procédures de reprise et de basculement.

Le plan de continuité des activités a fait l'objet de l'écriture d'une procédure validée fin 2013. Le déploiement du dispositif a été finalisé début 2014, avec notamment la mise en place de plan de formation et de sensibilisation spécifique à ce sujet. Sur la partie secours informatique, des tests sont effectués annuellement, avec le prestataire pour s'assurer de l'efficacité du dispositif.

##### 4.1.6.2.4 Des procédures actualisées, validées et diffusées

#### En France

Les procédures sont rédigées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes en étroite collaboration avec les opérationnels concernés directement par leur application, ou indirectement dans le cadre d'actions transverses avec d'autres services.

Une soixantaine de procédures en vigueur décrivent les risques et les points de contrôle des processus sensibles et maîtrisables.

Les procédures sont présentées sous la forme de logigrammes qui mettent en avant :

- les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser ;
- les rôles et les responsabilités de chacun (traitement, contrôle, validation, information, archivage) ;
- les interactions entre les différents services et les actions transverses ;
- les points d'entrée d'actions déterminées par d'autres procédures ;
- les points de contrôles exercés dans le cadre des processus métiers ;
- les contrôles automatiques, notamment ceux opérés par les systèmes d'informations ;

## CONTROLE DE LA SOCIETE

- la maîtrise des workflows de validation, et plus particulièrement la délivrance des habilitations.

Toute procédure, qu'il s'agisse d'une actualisation ou d'une nouvelle procédure, est validée par un comité ad hoc qui se réunit mensuellement. Il est composé de membres représentant les différents métiers de l'entreprise (opérationnels et supports) choisis en fonction de leur expertise et de leur connaissance du fonctionnement de l'entreprise. Trois de ses membres font partie du Comité de direction de Foncière des Régions, dont le Directeur Général de Foncière Développement Logements. Ses décisions ne sont valables qu'à la condition qu'au moins deux membres du Comité de Direction participent à ses délibérations. Les abrogations de procédures sont également validées par le Comité.

Pour renforcer leur validité et leur pertinence, toute procédure nouvelle ou toute autre procédure est cosignée par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, et par le membre du Comité de Direction de rattachement de la procédure.

Les procédures validées sont mises à disposition des salariés sur le « portail des procédures » de l'Intranet de la société.

### **Démarche de progrès et de formation des collaborateurs**

Les procédures sont actualisées régulièrement pour tenir compte :

- des nouveaux risques endogènes car liés à l'actualisation de la stratégie et des objectifs de Foncière Développement Logements ;
- des nouveaux risques exogènes liés à l'évolution de tous types de réglementation, ou de contrainte externe ;
- des recommandations issues des missions d'audits internes et externes, et des nouveaux risques identifiés par les utilisateurs, notamment ceux rapportés dans la « base incidents » ; de la transposition de nouveaux processus, ou de règles nouvelles dans les processus existants ;
- et de l'évolution des organigrammes.

Depuis 2012, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne organise des sessions de formations dites « Les Matinales du process ». Elles ont pour objectif de :

- présenter les éléments du dispositif de Contrôle interne, dont les chartes internes ;
- préciser le contenu des réglementations spécifiques à chaque métier ;
- focaliser l'attention des participants sur les procédures propres à chaque direction ou métier ;
- expliquer les processus anti-blanchiment et anti-corruption ;
- rappeler les missions du déontologue.

Organisées sur des thématiques propres à chaque « métier » ou « produit », ces formations mettent l'accent sur la notion de « couverture des risques ». Elles sont organisées sur un mode interactif (échange collectif, exercices pratiques et théoriques), permettant ainsi aux participants de s'approprier les procédures de façon à pouvoir les appliquer en situation réelle.

Par ailleurs, lors de son parcours d'intégration, tout nouveau collaborateur du groupe est reçu entre autres par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne qui lui présente le rôle du département et le sensibilise aux procédures du groupe.

#### 4.1.6.2.5 Des bonnes pratiques communément admises

Foncière Développement Logements ayant placé au rang de ses valeurs le respect des procédures internes, des règles de déontologie professionnelle et d'éthique morale, il était important de formaliser l'ensemble des règles de comportement et de bonne conduite qui s'imposent à l'entreprise, ses collaborateurs, ses dirigeants, ses mandataires sociaux et ses partenaires.

Pour ce faire, Foncière Développement Logements a renforcé son dispositif avec :

### **Une Charte éthique**

- Elle rappelle les principales valeurs et règles éthiques de la société dont la prévention des délits d'initiés, la confidentialité des informations ainsi que la prévention des conflits d'intérêts ;
- Elle est publiée sur le site intranet et relayée à tous les niveaux hiérarchiques en particulier auprès de chaque nouveau collaborateur lors de sa prise de fonction et de son parcours d'intégration.
  - Au cours de l'année 2015, la charte éthique du groupe a été revue et communiquée à l'ensemble des collaborateurs, pour prendre en compte les nouveaux dispositifs mis à disposition en matière de compliance et d'éthique (système d'alerte, cellule d'écoute psychologique...) ainsi que pour renforcer la partie relative aux conflits d'intérêt et préciser les règles et principes s'appliquant aux collaborateurs.

### **Un déontologue**

Le Secrétaire Général de Foncière des Régions remplit aujourd'hui la mission de déontologue. Il veille, en liaison avec la Direction Générale de Foncière Développement Logements, à la bonne compréhension de la charte. Il peut être consulté directement, en toute confidentialité, par tout collaborateur qui rencontre des difficultés ou s'interroge sur la délimitation ou l'application de ces règles.

### Une charte informatique

- Elle est avant tout un code de bonne conduite. Elle est annexée au règlement intérieur applicable dans les sociétés appartenant à l'Unité Economique et Sociale (U.E.S.) de Foncière des Régions, ce qui lui confère un caractère impératif ;
- Elle précise les principes de bon usage des ressources informatiques et numériques ;
- Elle définit le périmètre de responsabilité des utilisateurs et de l'entreprise, en accord avec la législation (notamment la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés), afin de garantir un usage correct des ressources informatiques de l'entreprise et des services Internet ;
- Elle participe à l'intégrité du système d'information, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également à la sécurité des équipements techniques ;
- Elle rappelle les sanctions encourues par les éventuels contrevenants.

### Un règlement intérieur du Conseil d'Administration

- Il rappelle la définition - et la sanction - du délit d'initié (art. L. 465-1 du Code monétaire et financier) ainsi que la sanction de l'utilisation d'informations privilégiées (art. L. 621-15 du Code monétaire et financier) ;
- Il fixe les règles de fonctionnement du Conseil conformément aux dispositions du Code Afep-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, et notamment, les règles déontologiques s'imposant à l'Administrateur.

#### 4.1.6.2.6 De l'information intragroupe pertinente et fiable

Afin de permettre la circulation des informations nécessaires à la bonne marche de l'entreprise, des réunions sont organisées au niveau des directions fonctionnelles et opérationnelles : réunions de service, réunions mensuelles d'activité. La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne est systématiquement invitée à ces réunions d'activités.

#### 4.1.6.2.7 Management des risques

Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les risques les plus élevés sont placées, au-delà de certains montants, sous le contrôle du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés :

- les acquisitions et les cessions ;
- les financements à moyen et long terme ;
- les business plans et les objectifs budgétaires ;
- les principales décisions stratégiques.

Les autres risques sont placés sous le contrôle du Directeur Général.

#### 4.1.6.2.8 Cartographie des risques

Foncière Développement Logements a réalisé, fin 2014, une nouvelle cartographie des risques, pour tenir compte notamment de l'évolution de l'entreprise et de l'environnement dans lequel elle évolue. Des cartographies avaient été réalisées précédemment en 2009 et 2012, présentées en Comité d'Audit et avaient chacune fait l'objet de plans d'actions spécifiques.

La cartographie des risques de 2014 a ainsi été présentée au Comité d'Audit et des Comptes du 6 février 2015. La cartographie des risques a mis en évidence six risques pour lesquels le niveau de maîtrise semblait pouvoir être amélioré. Ainsi pour chacun d'entre eux, un plan d'action a été déterminé, partagé en Comité d'Audit et un suivi spécifique est effectué chaque mois avec la Direction Générale, afin d'améliorer la maîtrise des risques associés. Ce suivi sera poursuivi en 2016, certains plans d'actions ayant été planifiés sur deux ans.

#### 4.1.6.2.9 « Base incidents »

Une base incidents a été mise en place fin 2013, elle permet d'avoir une vision prospective du risque et de renforcer l'efficacité des dispositifs de gestion des risques potentiels et de gestion des incidents avérés pour éviter leur survenance ou leur répétition et en contenir les conséquences.

Cette base incidents donne aux collaborateurs de Foncière Développement Logements les moyens d'appréhender qualitativement et quantitativement les risques, en se fixant pour objectifs de :

- accompagner les collaborateurs dans la gestion des incidents, notamment ceux n'étant encore jamais survenus ;
- caractériser ces incidents en évaluant leurs impacts financiers ;
- collecter et historiser les données permettant de quantifier les risques ;
- produire des états d'analyse et de synthèse ;
- proposer des solutions ;
- allouer éventuellement les ressources nécessaires ;

## CONTROLE DE LA SOCIETE

- doter ainsi Foncière Développement Logements d'un outil de pilotage « au quotidien » des risques.

Au cours de l'année 2015 une vingtaine d'incidents a ainsi été relevé, chacun faisant l'objet d'un suivi particulier, voire de plan d'action, si besoin est.

### 4.1.6.2.10 Elaboration d'un « Manuel de contrôle interne »

Le « Manuel de contrôle interne » a pour objectif d'améliorer l'efficacité de la gouvernance du contrôle interne et du management des risques.

Il a été élaboré par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne en vue de relier, dans un même document, l'objectif « gestion des risques » à la notion de « contrôle des risques ».

Il met en avant les dernières évolutions du dispositif de contrôle interne en matière de suivi des recommandations, de l'application des procédures et des normes fixées par l'AMF concernant la gouvernance, le management des risques et des éléments clés liés aux systèmes d'information.

### 4.1.6.2.11 Description et analyse des risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels sont détaillés dans le paragraphe 1.5 « Gestion des risque » du rapport de gestion du Conseil d'Administration.

### 4.1.6.2.12 Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle sont conçues pour maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise. La fréquence des contrôles, ponctuels ou récurrents, est adaptée à l'importance et à la nature des risques.

### **Contrôle des risques sur investissements, cessions, et financements**

Les investissements et cessions de logements, les cessions de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties sont autorisés par le Conseil d'Administration, dès lors que ces opérations excèdent les pouvoirs qu'il a délégués au Comité d'Investissement et à la Direction Générale (cf. paragraphe 4.1.1.2.3 de la partie I du présent rapport).

Par ailleurs, les projets majeurs, les développements en cours, et les rapports d'activités sont présentés mensuellement au Directeur Général par chacun des responsables concernés.

Les procédures qui encadrent ces activités sont régulièrement revues ou actualisées puis diffusées à l'ensemble des collaborateurs concernés.

### **Contrôle des activités récurrentes**

Les points de contrôles des activités récurrentes portent sur les actions nécessaires pour :

- délivrer les recettes budgétées ;
- maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs ;
- maîtriser les charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charges de personnels, expertises, asset management, etc.) ;
- respecter le budget des coûts supports (ressources humaines, systèmes d'information, communication, locaux, etc.).

Le contrôle du respect des budgets est effectué par le contrôleur de gestion.

### **Contrôle des directions fonctionnelles**

Les directions fonctionnelles sont des centres de coûts et sont contrôlées mensuellement sur la maîtrise de leurs dépenses et le respect de leur budget, notamment en termes de charges d'assurances, frais juridiques...

Les points de contrôles des activités de gestion locative et ingénierie immobilière effectuées par un prestataire chargé de gestion immobilière pour compte de tiers, portent sur :

- délivrer les services prévus par les conventions ;
- générer les recettes budgétées ;
- assurer la maintenance technique des immeubles ;
- assurer la sécurité des biens et des personnes.

### **Processus de reporting**

## CONTROLE DE LA SOCIETE

Le contrôle des écarts entre le « réalisé » et les prévisions du contrôle de gestion, ainsi que les indicateurs et les tableaux de bord, sont examinés lors de réunions mensuelles d'activités, auxquelles la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne participe. Par ailleurs, les équipes d'asset management de Foncière Développement Logements se réunissent mensuellement avec les prestataires : Quadral pour la gestion locative et l'ingénierie immobilière du patrimoine situé en France.

### 4.1.6.3 DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

#### 4.1.6.3.1 Actualisation du dispositif de contrôle interne

Chaque Direction, qu'elle soit opérationnelle ou fonctionnelle, est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne qui lui permet de maîtriser ses activités, de veiller à l'efficacité de ses équipes et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Ce dispositif de contrôle interne évolue en permanence pour être cohérent avec la stratégie, les objectifs, les processus, et le niveau de maîtrise de risque définis par Foncière Développement Logements.

Les demandes d'actualisation ou de création de procédures sont coordonnées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, puis proposées au Comité de Validation des procédures. Dans le cadre du déploiement du dispositif d'externalisation des activités de property management (cf. supra), Foncière Développement Logements a procédé à l'adaptation de ses procédures pour tenir compte des changements d'organisation.

#### 4.1.6.3.2 Évaluation du dispositif de contrôle interne

Fin 2011, une évaluation du dispositif de contrôle interne a été effectuée par un prestataire spécialisé, qui a rencontré l'ensemble des dirigeants de la société ainsi que le Directeur des Systèmes d'Information et a procédé à une analyse du dispositif, relevant les points forts et les points d'améliorations à mettre en place. À la suite de ces travaux, un plan d'action a été validé par la Direction Générale, puis mis en place.

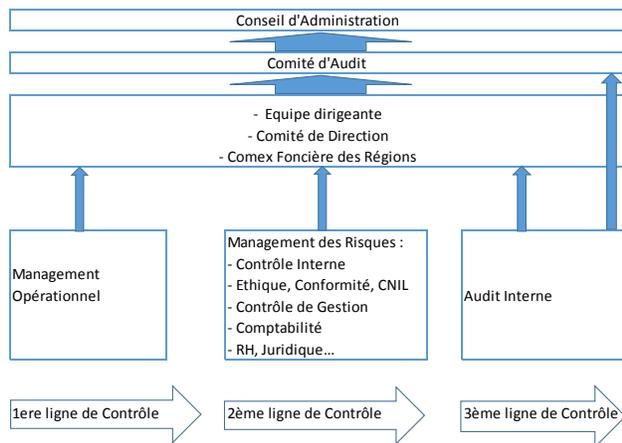
En complément de ces contrôles, les questionnaires d'auto-évaluation, développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financier sont mis en place dont deux, plus particulièrement, concernant les processus de production des états comptables et financiers ainsi que les processus de la direction des systèmes d'information.

### 4.1.6.4 LES ACTEURS DU CONTROLE INTERNE

Ce dispositif est organisé autour des trois lignes de maîtrise représentées schématiquement ci-dessous :

- Le dispositif de Contrôle Interne visant la maîtrise des processus du groupe. Chaque direction opérationnelle, est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne. Cela permet de maîtriser les activités, de veiller à l'efficacité des équipes et à l'utilisation efficiente des ressources. Ce dispositif de contrôle interne évolue en permanence pour être cohérent avec la stratégie, les objectifs, les processus, et le niveau de maîtrise de risque visés par Foncière Développement Logements.

- Le dispositif de Gestion des Risques visant à identifier les risques majeurs, les évaluer et s'assurer d'un degré de maîtrise satisfaisant pour l'entreprise.



### 4.1.6.5 LE CONTROLE INTERNE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Le contrôle interne de l'information comptable et financière de Foncière Développement Logements et de ses filiales est l'un des éléments majeurs du dispositif de contrôle interne. Il vise à assurer :

- la conformité à la réglementation des comptes et des informations comptables et financières ;
- la fiabilité des comptes publiés et des informations communiquées au marché ;
- l'application des instructions fixées par la Direction Générale ;
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables.

#### 4.1.6.5.1 Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Foncière Développement Logements s'étend à l'ensemble de ses filiales.

Depuis le 1er août 2013, Foncière Développement Logements est intégrée dans le périmètre de consolidation de Foncière des Régions et entre de ce fait dans le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Foncière des Régions.

#### 4.1.6.5.2 Acteurs

##### **Les organes de gouvernance**

En tant que société consolidante, Foncière Développement Logements définit et supervise le processus d'élaboration de l'information comptable et financière publiée. L'animation de ce processus est assurée par la Direction des Comptabilités de Foncière des Régions.

Deux acteurs sont concernés :

- Le Directeur Général de Foncière Développement Logements est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du Contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes :
  - Ils présentent les comptes sociaux et consolidés (semestriels et annuels) au Comité d'Audit et au Conseil d'Administration, qui les arrête ;
  - Ils veillent à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne une image fidèle des résultats et de la situation financière de la société.
- Le Comité d'Audit, en tant qu'émanation du Conseil d'Administration, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

##### **Risques sur la production des informations comptables et financières**

En France, la qualité du processus de production des états financiers provient notamment :

- de la formalisation des procédures comptables adaptées aux travaux récurrents, à la clôture et à la consolidation des comptes ;
- du manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation ;
- de la validation et de l'actualisation des schémas comptables ;
- de la justification des soldes et des rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison avec les travaux du Contrôle de gestion ;
- des revues analytiques qui permettent de valider avec les opérationnels les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat ;
- de la séparation des tâches nécessitant des pouvoirs d'engagement (pouvoirs bancaires ou autorisation d'engagement de dépenses) de celles relevant d'activités d'enregistrement comptable ;
- de la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales, lors de chaque clôture, afin de s'assurer que les principes et méthodes comptables du groupe sont corrects et homogènes ;
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Par ailleurs, chaque événement structurant, portant soit sur des sociétés, soit sur des portefeuilles, fait l'objet d'une note spécifique, rédigée par le pôle « comptabilité sociale » de la direction des comptabilités, analysant ses impacts dans les comptes sociaux des entités, ainsi que dans les comptes consolidés.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Foncière Développement Logements de se consacrer davantage :

- à la validation des budgets opérationnels et financiers ;
- aux contrôles de cohérence des informations financières concernant les activités à l'étranger ;
- aux provisions pour risques et charges ;
- à l'enregistrement des actifs et passifs à leur juste valeur ;
- aux traitements des opérations de cessions et d'acquisitions ;
- aux contrôles des opérations effectuées dans le cadre des conventions internes.

##### **Production des comptes consolidés**

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction des Comptabilités de Foncière des Régions a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et donne des instructions spécifiques à ses filiales françaises et étrangères.

La production des comptes consolidés est effectuée sur un progiciel actualisé régulièrement pour respecter les exigences des normes IFRS et les spécificités des activités opérationnelles et financières de Foncière Développement Logements. Les entités consolidées disposent d'un plan de compte unique. La remontée des données retraitées dans l'outil est organisée sous forme de liasses.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

Lors de chaque clôture semestrielle et annuelle, les comptables des différents sous paliers de consolidation reçoivent des instructions détaillées établies par la Direction des Comptabilités.

Des instructions, diffusées bien avant la date de clôture, informent par ailleurs les différents autres contributeurs des données à transmettre et des dates à respecter.

### **Les revues indépendantes**

Au sein des services comptabilité de Foncière Développement Logements et de ses filiales, les travaux comptables réalisés par les collaborateurs du service font l'objet d'une revue par les responsables comptables. Le traitement comptable des opérations complexes et les travaux d'arrêté sont validés par la Direction des Comptabilités lors des réunions de préparation de la clôture des comptes sociaux et consolidés.

### **Contrôle de la communication des informations financières et comptables**

Le Directeur Général transmet les comptes au Conseil d'Administration qui prend connaissance du compte rendu du Président du Comité d'Audit.

Le Directeur Général définit la stratégie de communication financière. Les communiqués de presse relatifs à l'information financière et comptable sont soumis à la validation du Conseil d'Administration.

Foncière Développement Logements applique les « best practices recommandations » de l'EPRA, notamment pour présenter les états financiers, harmoniser les indicateurs d'actifs nets réévalués et le résultat net récurrent. Cette présentation ne modifie pas les principes de comptabilisation de Foncière Développement Logements, mais apporte une meilleure lisibilité, notamment des résultats opérationnels de location, d'activités annexes, des produits de cessions, du résultat net récurrent et de l'actif net réévalué, et permet une comparabilité avec les foncières qui publient dans le même format.

Avant publication des résultats semestriels, annuels et des informations trimestrielles, Foncière Développement Logements s'astreint à une « quiet period » pendant laquelle la société s'abstient de contacter les analystes et les investisseurs.

L'information financière et comptable de Foncière Développement Logements est mise en forme par la Direction Financière de Foncière des Régions, qui veille à s'appuyer sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication financière telles qu'elles figurent dans le guide « cadre et pratiques de communication financière » rédigé par l'Observatoire de la Communication Financière sous l'égide de l'AMF.

#### **4.1.6.6 PERSPECTIVES 2016**

En 2016, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assurera de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera à dynamiser les démarches de gestion, identification, appréhension et couverture des risques au sein du groupe.

Le Président du Conseil d'Administration

Bertrand de Feydeau



## 4.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS

### Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière Développement Logements et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

### Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

CONTROLE DE LA SOCIETE

Paris-La Défense, le 21 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Sophie Duval

## 4.3 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

### Assemblée générale d'approbation des comptes clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### I. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

#### II. Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

##### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Avec la société Foncière des Régions

Sociétés	Administrateurs ou dirigeants concernés	Mandats pour votre société	Mandats dans l'autre société signataire de la convention	% capital détenu par votre société au 31/12/15
<b>Foncière Développement Logements-FDL</b>	M. Christophe Kullmann M. Oliver Estève M. Bertrand de Feydeau Predica	Directeur Général et administrateur Directeur Général Délégué Administrateur Administrateur	Administrateur Représentant de FDR 2 - Adm. Président du Conseil d'Adm. Administrateur	61,3%

#### *Refacturation du coût des actions gratuites Foncière des Régions accordées par cette société aux salariés de votre société*

##### **Nature et objet**

Cette convention conclue le 18 juillet 2012 entre la société Foncière des Régions et votre société a été autorisée par le Conseil d'Administration de votre société le 17 juillet 2012. Elle est relative à la prise en charge par votre société du coût des actions gratuites attribuées à vos salariés par Foncière des Régions.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

Par cette convention, votre société prend à sa charge les actions gratuites attribuées par Foncière des Régions à vos salariés. Ces charges sont calculées en conformité avec les normes IFRS par un cabinet d'actuariat externe. Cette convention a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### **Modalités**

A ce titre, la charge comptabilisée dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 s'établit à 294 601,73 € hors taxes.

2. Avec la société Foncière des Régions SGP

### **Personne concernée**

M. Thierry Beaudemoulin, Directeur Général de votre société et Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions SGP.

2. Convention de mise à disposition de M. Thierry Beaudemoulin à Foncière des Régions SGP

### **Nature et objet**

Cette convention porte sur la mise à disposition de M. Thierry Beaudemoulin, Directeur Général de votre société pour 20 % de son temps, au sein de la société Foncière des Régions SGP afin d'y assumer la mission de Directeur Général.

### **Modalités**

La société Foncière des Régions SGP verse chaque trimestre, à votre société, une somme calculée sur la base de 20 % de la rémunération perçue par M. Thierry Beaudemoulin.

Au titre de cette convention, votre société a facturé à Foncière des Régions SGP pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, un montant de 99 236,00 € hors taxes.

3. Convention d'assistance

### **Nature et objet**

La convention initiale a été signée le 18 juillet 2012, et a été préalablement autorisée par le Conseil d'Administration de votre société le 17 juillet 2012. Elle a pris effet au 1<sup>er</sup> avril 2012 pour une période de trois mois renouvelable par tacite reconduction.

Cette convention a été complétée par un premier avenant (« Avenant n°1 ») à la convention d'assistance qui a été conclu en date du 31 janvier 2014 relatif à l'ajustement des missions entre votre société et la société Foncière des Régions SGP du fait de la restructuration juridique et un second avenant (« Avenant n°2 ») conclu le 29 avril 2014 relatif à la durée qui est désormais indéterminée.

Foncière des Régions SGP assiste votre société dans l'organisation et la réalisation des campagnes d'expertise de son patrimoine, en vue notamment de l'arrêté de ses comptes semestriels et annuels ainsi que dans l'organisation et la réalisation de l'asset management de son patrimoine et plus particulièrement des actifs résidentiels. De plus, Foncière des Régions SGP fournit à votre société des prestations en matière fiscale et des conseils de structuration afin de fournir des analyses et conseils.

### **Modalités**

Les prestations de services réalisées par Foncière des Régions SGP au profit de votre société sont facturées d'un commun accord entre les parties sur la base d'un montant global et forfaitaire annuel à 25 000,00 € hors taxes. Ces honoraires versés par votre société sont majorés de la T.V.A. en vigueur au jour de l'établissement de la facture et sont payés à terme échu chaque 31 décembre. Un prorata temporis sera appliqué au montant forfaitaire annuel stipulé en cas d'exercice partiel de la prestation au cours de l'année civile.

A ce titre, le montant facturé à votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 s'élève à 25 000,00 € hors taxes.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

3. Avec la société Immeo Wohnen Service GmbH

### **Personne concernée**

M. Thierry Beaudemoulin, Directeur Général de votre société et Président du Directoire de la société Immeo Wohnen Service GmbH.

### **Nature et objet**

Votre Conseil d'Administration du 15 juillet 2014 a autorisé la signature d'une nouvelle convention conclue le 24 juillet 2014 entre votre société et la société Immeo Wohnen Service GmbH concernant la refacturation de la rémunération de M. Thierry Beaudemoulin pour 50% de son temps, au sein de la société Immeo Wohnen Service GmbH à l'effet d'y assumer les missions de Président du Directoire.

### **Modalités**

Au titre de cette refacturation, la société Immeo Wohnen Service GmbH versera chaque mois à votre société un montant calculé sur la base de 50% de la rémunération totale (fixe et variable) perçue par M. Beaudemoulin en tant que mandataire social de votre société.

Cette convention est conclue pour une durée indéterminée à compter du 24 juillet 2014.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la charge comptabilisée dans les comptes s'établit à 213 872,00 € hors taxes (période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 août 2015). Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015, la rémunération de M. Thierry Beaudemoulin, pour son temps passé au sein de la société Immeo Wohnen Service GmbH, est prise en charge directement par la société GFR Immobilien GmbH.

## CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale du 13 avril 2015, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 13 mars 2015.

1. Avec la société Foncière des Régions

Sociétés	Administrateurs ou dirigeants concernés	Mandats pour votre société	Mandats dans l'autre société signataire de la convention	% capital détenu par votre société au 31/12/15
<b>Foncière Développement Logements-FDL</b>	M. Christophe Kullmann M. Oliver Estève M. Bertand de Feydeau Predica	Directeur Général et administrateur Directeur Général Délégué Administrateur Administrateur	Administrateur Représentant de FDR 2 - Adm. Président du Conseil d'Adm. Administrateur	61,3%

### **Conventions de frais de réseau**

### **Nature et objet**

Votre Conseil d'Administration du 12 février 2015 a autorisé la signature d'un nouvel avenant (« Avenant n°4 ») à la convention de frais de réseau relatif à la durée qui est désormais indéterminée.

En rappel, la convention initiale, qui a été signée le 9 juin 2009 et qui a été préalablement autorisée par le Conseil d'Administration de votre société le 9 avril 2009, a pris effet le 1<sup>er</sup> mai 2009 pour une période de douze mois renouvelable par tacite reconduction.

Cette convention a été complétée par l'avenant n°1, en date du 20 juillet 2010, actant la transformation de votre société en société anonyme et la poursuite de la convention dans ses termes actuels, l'avenant n°2 en date du 7 décembre 2011, à effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2011 et l'avenant n°3 en date du 13 février 2014 relatif à la centralisation au sein de Foncière des Régions des missions juridiques et comptables, précédemment assurées par votre société.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

La convention de frais de réseau stipule une facturation calculée sur la base des coûts réels supportés par Foncière des Régions, majorés d'une marge de 5 %.

### **Modalités**

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la charge comptabilisée dans les comptes s'établit à 902 438,94 € hors taxes.

2. Avec M. Thierry Beaudemoulin, Directeur Général de votre société

### **Indemnités de départ**

#### **Nature et objet**

Le 12 février 2015 votre Conseil d'Administration a renouvelé pour trois ans M. Thierry Beaudemoulin dans ses fonctions de Directeur Général de votre société. A cette occasion, le Conseil d'Administration a autorisé le renouvellement de l'engagement de verser à M. Thierry Beaudemoulin, sous réserve de la constatation par le Conseil d'Administration de la réalisation des conditions de performance cumulatives détaillées ci-dessous, une indemnité en cas de cessation de ses fonctions de Directeur Général de votre société à la suite d'un départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions II et III de l'article L. 223-16 du Code de commerce, engagement antérieurement approuvé par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2013.

### **Modalités**

Cette indemnité est théoriquement égale à douze mois de rémunération globale (fixe et variable) au jour de son départ, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté, plafonnée à vingt-quatre mois. Le bénéfice de cette indemnité sera subordonné à la réalisation d'un critère de performance correspondant à l'atteinte des bonus cibles sur au moins deux des quatre derniers exercices précédant la cessation de fonction, les critères d'attribution du bonus cible étant eux-mêmes chaque année revus par le Comité des Rémunérations. Le respect de ce critère de performance devra être constaté par le Conseil d'Administration avant tout versement.

Paris-La Défense, le 21 mars 2016

Les commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Sophie Duval

# 5 RENSEIGNEMENTS ET GESTION

<b>5.1</b>	<b>RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL</b>	<b>188</b>
5.1.1	Dénomination sociale depuis le 11 avril 2011	188
5.1.2	Forme juridique	188
5.1.3	Siège social	188
5.1.4	Registre du commerce et des sociétés	188
5.1.5	Durée de la société	188
5.1.6	Lieu où les documents sociaux peuvent être consultés	188
5.1.7	Objet social (article 3 des statuts)	188
5.1.8	Direction	189
5.1.9	Direction Générale (article 17 des statuts)	189
5.1.10	Conseil d'Administration (articles 11 à 16 des statuts)	190
5.1.11	Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)	190
5.1.12	Réunions du Conseil d'Administration (article 14 des statuts)	190
5.1.13	Exercice social (article 21 des statuts)	191
5.1.14	Répartition statutaire des bénéfices et affectation et répartition des bénéfices (article 23 des statuts)	191
5.1.15	Assemblées Générales	193
<b>5.2</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL</b>	<b>195</b>
5.2.1	Droits attachés à chaque action (article 9 des statuts)	195
5.2.2	Dividendes versés à certains actionnaires (article 9 bis des statuts)	195
5.2.3	Capital social	196
5.2.4	Forme et cession des actions (article 7 des statuts)	196
5.2.5	Transmission des actions (dernier alinéa de l'article 7 des statuts)	196
5.2.6	Instruments financiers non représentatifs du capital	196
5.2.7	Autorisation d'augmentation de capital social	196
5.2.8	Autres titres donnant accès au capital	196
5.2.9	Engagements hors bilan donnés ou reçus	196
5.2.10	Pacte d'actionnaires	196
5.2.11	Répartition du capital et des droits de vote	197
5.2.12	Programme de rachat d'actions	197
5.2.13	Evolution du capital social	200
5.2.14	Dividendes distribués au cours des trois dernières années	200
5.2.15	Evolution du cours de l'action de Foncière Développement Logements	200
<b>5.3</b>	<b>GESTION ET CONTROLE DES RISQUES JURIDIQUES</b>	<b>201</b>
<b>5.4</b>	<b>RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE DE FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS</b>	<b>202</b>
5.4.1	Valorisation	202
5.4.2	Historique de la société	202
5.4.3	Organigrammes juridiques de la société au 31/12/2015	204
5.4.4	Position concurrentielle	204
5.4.5	Description du patrimoine de Foncière Développement Logements	204
5.4.6	Effectif	204
5.4.7	Litiges, arbitrages et faits exceptionnels	205
5.4.8	Condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années	205
5.4.9	Faillite, mise sous sequestre au cours des cinq dernières années	205
5.4.10	Incrimination et/ou sanction publique officielle contre les membres des organes de surveillance ou de direction	205
5.4.11	Conflits d'intérêts – Liens familiaux	205
<b>5.5</b>	<b>RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE</b>	<b>206</b>

## 5.1 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX CONCERNANT FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL

### 5.1.1 Dénomination sociale depuis le 11 avril 2011

Foncière Développement Logements – FDL

### 5.1.2 Forme juridique

Constituée sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'Administration, Foncière Développement Logements – FDL a été transformée en société en commandite par actions lors de l'Assemblée Générale Mixte réunie le 22 décembre 2005, qui a également décidé d'adopter la dénomination sociale : « Foncière Développement Logements » en lieu et place de la dénomination « La Soie ».

Le 10 novembre 2009, les actionnaires réunis en Assemblée Générale ont décidé d'adopter la forme de société anonyme à Conseil d'Administration en approuvant la transformation de société en commandite par actions en société anonyme.

Les commissaires aux comptes en exercice sont Ernst & Young et le cabinet Mazars.

### 5.1.3 Siège social

10, avenue Kléber – 75208 PARIS CEDEX 16

### 5.1.4 Registre du commerce et des sociétés

La Société initialement immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 552 043 481 a été transférée au registre du commerce et des sociétés de Paris. Le Code APE de la Société est : 6420Z.

### 5.1.5 Durée de la Société

La Société a été constituée en 1897. La durée de la Société a été prorogée de 99 ans, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 18 novembre 1996 ; elle prendra donc fin le 22 novembre 2095, sauf liquidation anticipée ou prorogation.

Nationalité : société anonyme soumise au droit français.

### 5.1.6 Lieu où les documents sociaux peuvent être consultés

Les documents sociaux (dont les statuts de la Société) peuvent être consultés au siège social de la Société : 10, avenue Kléber – PARIS 16<sup>e</sup>.

Sur le site internet : [www.fdlogements.fr](http://www.fdlogements.fr)

Sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

### 5.1.7 Objet social (article 3 des statuts)

Foncière Développement Logements a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

À titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés au secteur du logement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ;
- la construction d'immeubles affectés au secteur du logement au sens large et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers ;
- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit preneur en vue de la location ou la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail ;
- directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code Général des Impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif affecté au secteur du logement au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.

À titre accessoire, directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur du logement au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ; l'activité de transaction en matière immobilière, l'administration de biens immobiliers, y compris l'activité de syndic de copropriété ; la gérance en toutes qualités de sociétés immobilières constituées ou à constituer, quelle que soit leur forme juridique ; le rachat de toute créance et/ou dette adossé(es) à des sociétés et/ou des actifs notamment immobiliers.

À titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société, et plus généralement :

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intragroupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres ;
- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

## 5.1.8 Direction

Transformée de société en commandite par actions en société anonyme par décision de l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire en date du 10 novembre 2009, le Conseil d'Administration réuni le même jour, a opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général et a nommé :

- Monsieur Bertrand de FEYDEAU, Président du Conseil d'Administration pour la durée de son mandat d'administrateur, 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale de la société appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Monsieur Thierry BEAUDEMOULIN, Directeur Général pour une durée de 3 ans. Il a été renouvelé dans ses fonctions pour une nouvelle période de 3 ans lors du Conseil d'Administration du 5 avril 2012, soit jusqu'au Conseil d'Administration en avril 2015 qui suivra l'Assemblée d'approbation des comptes l'exercice 2014.

Le Conseil d'Administration du 12 février 2015 a renouvelé Monsieur Thierry Beaudemoulin pour 3 ans dans les fonctions de Directeur Général, soit jusqu'au Conseil d'administration qui arrêtera les comptes du 31 décembre 2017.

Le Conseil d'administration du 13 avril 2015 a reconduit Monsieur Bertrand de Feydeau, en qualité de Président du Conseil d'administration pour la durée de son mandat d'administrateur, soit 4 ans jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## 5.1.9 Direction Générale (article 17 des statuts)

1. La Direction Générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.  
Le Conseil d'Administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la Direction Générale à tout moment. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix conformément aux dispositions légales alors applicables.  
Lorsque la Direction Générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont alors applicables en complément des dispositions propres à son rôle de Président du Conseil d'Administration.
2. Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué. Le nombre de directeurs généraux délégués ne peut excéder cinq.  
Le Directeur Général et les directeurs généraux délégués ne peuvent pas être âgés de plus de 65 ans, les fonctions de l'intéressé prenant fin à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale annuelle suivant la date à laquelle l'intéressé vient à dépasser cet âge.  
La durée du mandat du Directeur Général ou des directeurs généraux délégués est déterminée lors de la nomination, sans que cette durée puisse excéder, le cas échéant, celle de son mandat d'administrateur.
3. Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général, des directeurs généraux délégués. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.  
Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil, leurs fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.  
Le Conseil d'Administration détermine, le cas échéant, la rémunération du Président du Conseil et/ou du Directeur Général en cas de dissociation de fonctions et des directeurs généraux délégués.
4. Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Toutefois, à titre de règle interne, et sans que cette limitation puisse être opposée aux tiers, le Conseil d'Administration pourra limiter l'étendue de ses pouvoirs. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Ainsi le Directeur Général devra obtenir l'autorisation préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité des 3/5<sup>es</sup> pour les opérations suivantes :
  - souscription d'emprunts bancaires supérieurs à 10 M€ ou engageant la Société pour une durée supérieure à 5 ans ;
  - achat (investissement) d'actifs supérieur à 10 M€ ou engageant la Société pour une durée supérieure à 5 ans ;
  - vente (désinvestissement) d'actifs supérieure à 10 M€ ou engageant la Société pour une durée supérieure à 5 ans ;
  - octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté d'un montant supérieur à 10 M€ ou engageant la Société pour une durée supérieure à 5 ans.

## RENSEIGNEMENTS ET GESTION

Il est toutefois précisé concernant l'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté que le Conseil d'Administration pourra dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le Directeur Général à donner des garanties au nom de la Société.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

5. En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue des pouvoirs confiés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général. Toutefois, à titre de règle interne, et sans que cette limitation puisse être opposée aux tiers, le Conseil d'Administration pourra limiter l'étendue de leurs pouvoirs.
6. Le Directeur Général ou les directeurs généraux délégués peuvent, dans les limites fixées par les dispositions légales alors applicables, déléguer les pouvoirs qu'ils jugent convenables, pour un ou plusieurs objets déterminés, à tous mandataires, même étrangers à la Société. Ces pouvoirs peuvent être permanents ou temporaires, et comporter ou non la faculté de substituer. Les délégations ainsi consenties conservent tous leurs effets malgré l'expiration des fonctions de celui qui les a conférées.

### 5.1.10 Conseil d'Administration (articles 11 à 16 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus, sous réserve des dérogations le cas échéant prévues par les dispositions légales alors applicables.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale des actionnaires. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Les administrateurs sont nommés et révoqués par l'Assemblée Générale des actionnaires, conformément aux dispositions légales alors applicables. Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins une action pendant toute la durée de son mandat.

La durée des fonctions des administrateurs est de quatre (4) ans renouvelables ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

Les administrateurs sont toujours rééligibles, sous réserve des dispositions légales alors applicables ou de celles des présents statuts, relatives notamment à leur âge.

Nul ne peut être nommé administrateur s'il est âgé de plus de 85 ans et le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 85 ans ne peut être supérieur au tiers (1/3) des administrateurs en fonction. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonctions, l'administrateur est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée Générale annuelle.

### 5.1.11 Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)

1. Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.
2. Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et aux vérifications qu'il juge opportuns.
3. Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.
4. Le Conseil d'Administration peut décider la création de Comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Il fixe la composition et les attributions de ces Comités. Les Comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration détermine, le cas échéant, le montant de la rémunération des membres des Comités.

Les Comités peuvent, dans la limite de leurs attributions, conférer certaines missions spécifiques à des tiers. Ils doivent alors en aviser, au préalable, le Président du Conseil d'Administration.

### 5.1.12 Réunions du Conseil d'Administration (article 14 des statuts)

1. Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son Président ou à la demande faite à ce dernier, par écrit, par au moins trois de ses membres, au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation. Les administrateurs sont convoqués par tous

## RENSEIGNEMENTS ET GESTION

moyens, même verbalement. Le Conseil d'Administration peut toujours valablement délibérer, même en l'absence de convocation, si tous ses membres sont présents ou représentés.

Lorsque le Conseil d'Administration ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers (1/3) au moins des membres du Conseil d'Administration peut demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Dans l'hypothèse où les fonctions de Président et de Directeur Général sont dissociées, le Directeur Général peut demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont ainsi adressées et doit convoquer le Conseil d'Administration aussi rapidement que possible et en tout état de cause dans les sept jours de la réception des demandes qui lui sont formulées.

Les convocations sont faites au moins cinq (5) jours à l'avance par tous moyens écrits. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où trois administrateurs (dont le Président) ont manifesté leur accord pour une convocation à plus bref délai.

2. Un administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

Le Conseil d'Administration peut établir un règlement intérieur, lequel peut notamment prévoir que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par tous moyens de visioconférence, de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification et garantissant leur participation effective, et ce dans tous les cas permis par les dispositions légales alors applicables et en conformité avec celles-ci.

3. Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par les dispositions légales alors applicables. En cas de partage des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.
4. Des membres de la direction peuvent assister, avec voix consultative, aux réunions du Conseil d'Administration à la demande du Président.
5. Les procès-verbaux des réunions du Conseil sont dressés, et des copies ou extraits en sont délivrés et certifiés, conformément aux dispositions légales alors applicables.
6. Un ou plusieurs représentants du Comité d'entreprise peuvent assister aux séances du Conseil d'Administration dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.  
Les commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions du Conseil d'Administration qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

### 5.1.13 Exercice social (article 21 des statuts)

Chaque exercice social de la Société commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, les exercices sociaux ouverts le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 1<sup>er</sup> juillet 2014 ont été d'une durée de 6 mois et se sont terminés respectivement les 30 juin 2014 et 31 décembre 2014.

### 5.1.14 Répartition statutaire des bénéfices et affectation et répartition des bénéfices (article 23 des statuts)

Le compte de résultat fait apparaître le bénéfice ou la perte de l'exercice dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

Le bénéfice distribuable est déterminé conformément aux dispositions légales alors applicables, après notamment toute imputation, prélèvement ou dotation obligatoire en application des dispositions légales alors applicables.

Ce bénéfice est à la disposition de l'Assemblée Générale des actionnaires qui peut, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, le mettre en distribution à titre de dividende, et/ou en faire toute autre utilisation non prohibée par les dispositions légales alors applicables.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables, la mise en distribution de toutes autres sommes dont elle a la disposition en vertu desdites dispositions ; en ce cas, la décision indique expressément les postes comptables sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les sommes mises en distribution sont réparties entre les actionnaires proportionnellement à la quotité du capital appartenant à chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont régies par les dispositions légales alors applicables.

Il peut être distribué, sur décision du Conseil d'Administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

### Modalités de paiement des dividendes (article 23 des statuts)

## RENSEIGNEMENTS ET GESTION

1. Les modalités de mise en paiement des dividendes ou des acomptes sur dividendes sont fixées conformément aux dispositions légales alors applicables.
2. L'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder aux actionnaires, pour tout ou partie du montant mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende (ou des acomptes sur dividendes) en numéraire ou en actions émises par la Société, et ce dans les conditions et conformément aux dispositions légales alors applicables.

## 5.1.15 Assemblées Générales

### 5.1.15.1 CONVOCATION – ADMISSION – QUORUM – MAJORITE (ARTICLE 20 DES STATUTS)

#### 5.1.15.1.1 Règles générales applicables

Les règles applicables aux Assemblées d'actionnaires et notamment celles relatives à leur convocation et à leur délibération, sont celles prévues par les dispositions légales alors applicables et par les présents statuts.

#### 5.1.15.1.2 Convocation et lieu de réunion

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

#### 5.1.15.1.3 Accès aux Assemblées

Tout actionnaire, sur justification de son identité, a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement, par mandataire ou à distance, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables et les statuts.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées Générales est toutefois subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, au siège social ou en tous autres lieux indiqués dans l'avis de convocation, d'un certificat établi par l'intermédiaire teneur de compte constatant l'indisponibilité jusqu'à la date de l'Assemblée des actions inscrites en compte ; la révocation de l'inscription ou de l'indisponibilité ne pourra intervenir que conformément aux dispositions légales alors applicables.

Ces formalités doivent être accomplies au plus tard cinq (5) jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée considérée. Toutefois, le Conseil d'Administration a la faculté, par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires, de réduire ce délai dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les Assemblées. Il peut également voter à distance, y compris par voie électronique, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables et les statuts.

Si le Conseil d'Administration le décide au moment de la convocation de l'Assemblée considérée, la retransmission publique de l'intégralité de l'Assemblée par tous moyens de visioconférence, de télécommunication ou de télétransmission (y compris internet) est autorisée dans la mesure où ceci est possible en vertu des dispositions légales alors applicables. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion.

Tout actionnaire pourra également, si le Conseil d'Administration le décide au moment de la convocation de l'Assemblée considérée, participer à l'Assemblée par tous moyens de visioconférence, de télécommunication ou de télétransmission (y compris internet) dans les conditions et conformément aux dispositions légales alors applicables au moment de son utilisation. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion.

#### 5.1.15.1.4 Bureau, feuille de présence, procès-verbaux

Les Assemblées Générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un vice-Président ou un administrateur délégué à cet effet par le Conseil d'Administration. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque Assemblée Générale, est tenue une feuille de présence conformément aux dispositions légales alors applicables.

Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément aux dispositions légales alors applicables.

### 5.1.15.2 DROIT DE VOTE (ARTICLE 20-4 DES STATUTS)

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix. L'assemblée du 13 avril 2015 a confirmé ce principe en complétant l'article 20-4 des statuts, visant à ne pas conférer de droit de vote double, en application de l'article L 225-123 dernier alinéa du code de commerce

*L'Article 20-4. – Droit de vote est désormais rédigé comme suit :*

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix. *Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L.225-123 dernier alinéa du Code de commerce.*

En cas de démembrement de la propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier lors des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propiétaire lors des Assemblées Générales Extraordinaires. »

5.1.15.3 FRANCHISSEMENT DE SEUILS STATUTAIRES (ARTICLE 8 DES STATUTS)

Sans préjudice des dispositions visées à l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne qui vient à posséder directement ou indirectement, au sens des dispositions dudit article L. 233-7, au moins 1 % des droits de vote est tenue, dans les cinq (5) jours de l'inscription en compte des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au siège social le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède.

Cette déclaration devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus prévues chaque fois qu'un nouveau seuil de 1 % sera franchi.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5 % du capital social. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

5.1.15.4 IDENTIFICATION DES DETENTEURS DE TITRES AU PORTEUR ET ACTIONNAIRES ETRANGERS (ARTICLE 7 ALINEA 3 DES STATUTS)

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires.

## 5.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

### 5.2.1 Droits attachés à chaque action (article 9 des statuts)

1. Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation revenant aux actionnaires en application des présents statuts, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.  
Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur des actions qu'ils possèdent.
2. Chaque action donne droit de participer aux Assemblées d'actionnaires, avec voix délibérative, dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi, les règlements et les statuts.
3. Toute personne possédant une ou plusieurs actions est tenue par les statuts et par toutes les décisions prises par les Assemblées Générales.  
Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actionnaires devront faire leur affaire personnelle du regroupement d'actions nécessaires sans pouvoir rien prétendre de la Société.  
Chaque action est indivisible à l'égard de la Société ; en conséquence, les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux.  
Chacune des actions donne droit, en cas de répartition ou de remboursement, à la même somme nette ; il sera, en conséquence, fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu.
4. Tout actionnaire concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « **prélèvement** ») visé à l'article 208 c II ter du Code Général des Impôts (un « **actionnaire à prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code Général des Impôts.  
Tout actionnaire concerné est présumé être un actionnaire à prélèvement. S'il déclare ne pas être un actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un actionnaire à prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code Général des Impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code Général des Impôts (une « **SIIC fille** ») et, où la SIIC fille, du fait de la situation de l'actionnaire à prélèvement, aurait acquitté le prélèvement, l'actionnaire à prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC fille au titre du paiement du prélèvement par la SIIC fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC fille par la Société, pour un montant égal au prélèvement acquitté par la SIIC fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'actionnaire à prélèvement (l'« **indemnisation complémentaire** »). Le montant de l'indemnisation complémentaire sera supporté par chacun des actionnaires à prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des actionnaires à prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout actionnaire à prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 c ii du Code Général des Impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit actionnaire à prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'indemnisation complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un actionnaire à prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les actionnaires concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

### 5.2.2 Dividendes versés à certains actionnaires (article 9 bis des statuts)

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code Général des Impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC fille exonérée d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II. du Code Général des Impôts, qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC fille aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de l'indemnisation prévue, cet actionnaire à prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'indemnisation complémentaire (l'« **indemnité** »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

### 5.2.3 Capital social

Au 31 décembre 2015, le capital social de la Société s'élève à 116 742 340,88 euros.

Le capital social peut être augmenté suivant décision ou autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

### 5.2.4 Forme et cession des actions (article 7 des statuts)

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur. Elles sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code Général des Impôts (un « **actionnaire concerné** ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif.

Tout actionnaire concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement.

L'actionnaire concerné susvisé, retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions, qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

### 5.2.5 Transmission des actions (dernier alinéa de l'article 7 des statuts)

Les actions sont librement cessibles et transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ; notamment, la cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement de compte à compte.

### 5.2.6 Instruments financiers non représentatifs du capital

Aucun instrument non représentatif du capital n'a été mis en place.

### 5.2.7 Autorisation d'augmentation du capital social

L'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2014 a délégué au Conseil d'Administration les autorisations nécessaires à l'effet de décider les augmentations du capital social de la Société dans les conditions exposées dans le tableau figurant au point 1.7.1 « Tableau des délégations en cours » du rapport de gestion.

### 5.2.8 Autres titres donnant accès au capital

En 2011, à la suite de la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en actions, 3 347 812 actions ont été créées, donnant accès au capital. Ce paragraphe est plus amplement détaillé dans la partie « 5.2.11.4 - Distribution de dividende en actions ».

### 5.2.9 Engagements hors bilan donnés ou reçus

Les engagements hors bilan sont présentés au paragraphe 3.2.7.3 des annexes aux comptes consolidés.

## 5.2.10 Pacte d'actionnaires

**Convention entre actionnaires de Foncière Développement Logements (FDL)**, entre Foncière des Régions, Predica, La Fédération Continentale devenue Generali Vie, ACM Vie SA, GMF Vie et GMF Assurances.

A la suite de l'Offre Public d'Echange (OPE) amicale, lancée par FdR en 2013, deux actionnaires, ACM Vie et le groupe GMF, signataires dudit pacte d'actionnaires, représentant au total 26,59 % du capital ont apporté leurs titres FDL à l'Offre. **En conséquence, ce pacte a pris fin envers ACM Vie et le groupe GMF.** Il est précisé que Generali Vie et Predica n'ont pas apporté leurs titres à l'Offre.

En rappel, le 29 novembre 2006, une convention d'actionnaires concernant la société FDL conclue entre Foncière des Régions et les partenaires, cités ci-dessus, a mis un terme et remplacé pour l'avenir la convention entrée en vigueur le 21 décembre 2005, entre les mêmes parties aux termes de laquelle les parties se sont rapprochées afin d'aménager, en complément des dispositions statutaires, leurs rapports au sein de FDL en organisant :

- un droit de première offre ainsi qu'un droit de préemption sur les actions détenues ;
- les libres transferts d'actions à l'intérieur d'un groupe. Ces transferts sont accompagnés d'un engagement du cessionnaire de rétrocéder les actions acquises et d'un engagement du cédant de les racheter, au cas où le cessionnaire cesserait de faire partie du même groupe que le cédant.

Cette convention, en vigueur pour une première période de 5 ans, est renouvelée tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation avec un préavis de 6 mois. Il est stipulé que cette convention **prendra également fin de plein droit à l'égard de toute partie à la date à laquelle ladite partie ne détiendra plus aucune action de FDL.**

Cette convention n'est pas constitutive d'une action de concert entre ses signataires.

## 5.2.11 Répartition du capital et des droits de vote

### 5.2.11.1 ÉVOLUTION DE LA REPARTITION AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES

L'évolution du capital au cours de l'exercice 2015 est détaillée dans le rapport de gestion au paragraphe 1.6 du présent document.

En rappel, ci-dessous, le détail de l'actionnariat au 31 décembre 2012, 2013 et 2014 :

Actionnaires	31 décembre 2014			31 décembre 2013			31 décembre 2012		
	Nombre d'actions	% du capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% droits de vote
Foncière des Régions	41 564 470	61,24	61,24	41 564 470	59,7	59,7	22 012 868	31,6	31,6
Groupe GMF/COVEA							13 511 961	19,4	19,4
PREDICA	10 494 347	15,46	15,46	10 494 348	15,1	15,1	10 494 348	15,1	15,1
CARDIF Assurance Vie	9 539 791	14,05	14,05	9 539 791	13,7	13,7	9 539 791	13,7	13,7
Generali Vie	6 164 456	9,09	9,09	6 164 456	8,9	8,9	6 164 456	8,9	8,9
ACM Vie							5 019 701	7,2	7,2
MACIF				1 715 227	2,5	2,5	1 715 227		
Public	82 265	0,12	0,12	106 434	0,1	0,1	1 125 967	1,6	1,6
AUTO CONTROLE (contrat de liquidité)	28 125	0,04	0,04	26 278	0,0	0,0	26 685	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>67 873 454</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>69 611 004</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>69 611 004</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Seuils statutaires

#### En 2008

Pas de franchissement de seuil.

#### En 2009

La société Predica a franchi en direct à la hausse le seuil statutaire de 14 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 14,97 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte de la participation à l'augmentation de capital du 21 décembre 2009 de Predica qui a reçu 1 633 748 actions en rémunération des apports d'actifs effectués.

## En 2010

Pas de franchissement de seuil.

## En 2011

La société Predica a franchi en direct à la hausse le seuil statutaire de 14 à 15 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 15,08 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte de l'option en faveur du dividende en actions exercée par Predica qui a reçu 578 429 actions le 31 mai 2011.

La société ACM Vie SA a franchi en direct à la hausse le seuil statutaire de 7 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 7,21 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte de l'option en faveur du dividende en actions exercée par ACM Vie SA qui a reçu 245 086 titres et de l'achat en bloc de 573 127 titres FDL au 1<sup>er</sup> juin 2011.

La société Generali Vie a franchi en direct à la hausse les seuils statutaires de 7 et 8 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 8,86 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte de l'acquisition à Generali IARD de 1 327 522 actions FDL, le 9 novembre 2011.

Le même jour, la société Generali IARD ne détient plus aucune action et a franchi à la baisse le seuil statutaire de 1 % du capital et des droits de vote.

La société Foncière des Régions (FDR) a franchi en direct à la hausse les seuils statutaires de 29 % à 33 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 33,63 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte de la dissolution anticipée de la SAS Coëtlosquet par confusion de son patrimoine avec celui de FDR en date du 30 décembre 2011. FDR a reçu 3 774 376 actions.

Le même jour la SAS Coëtlosquet, du fait de sa dissolution anticipée, ne détient plus aucune action et a franchi à la baisse les seuils de 5 % à 1 % du capital et des droits de vote.

## En 2013

La société de groupe d'assurance mutuelle Covéa (SGAM Covéa) a franchi indirectement à la baisse les seuils statutaires de 19% à 1% du capital et des droits de vote et ne détient plus, à titre direct et indirect, aucune action de Foncière Développement Logements.

La société GMF Vie a franchi individuellement à la baisse les seuils statutaires de 5% à 1% du capital et des droits de vote.

Ces franchissements de seuils résultent de l'apport des actions FDL détenues directement et indirectement par la société SGAM Covéa à l'offre publique d'échange (OPE) initiée par FdR.

La société ACM Vie SA a franchi à la baisse les seuils statutaires de 7% à 1% du capital et des droits de vote et ne détient plus aucune actions de Foncière Développement Logements.

Ces franchissements de seuils résultent de l'apport des actions FDL détenues directement par la société ACM VIE SA à l'offre publique d'échange (OPE) initiée par FdR.

La société Foncière des Régions (FdR) a franchi, à titre individuel, à la hausse, par tranches successives de 1%, les seuils statutaires de 32% à 59% du capital social et des droits de vote de FDL. Ces franchissements de seuils résultent de l'offre publique d'échange (OPE) initiée par FdR.

## En 2014

La société Foncière des Régions (FdR) a franchi, à titre individuel, à la hausse, par tranches successives de 1%, les seuils statutaires de 60% et 61% du capital social et des droits de vote de FDL. Ces franchissements de seuils résultent de la réduction de capital réalisée en date du 9 septembre 2014 par annulation de 1 737 550 actions apportées de l'Offre Publique de Rachat d'Actions (OPRA) initiée par FDL sur ses propres actions.

## En 2015

Pas de franchissement de seuil.

## Seuils légaux

### En 2008

La société Elysée Holding SARL a franchi, à la suite de la cession de l'intégralité de ses titres, à la baisse l'ensemble des seuils légaux et statutaires.

La société Cardif Vie a franchi en hausse, le 12 mars 2008, par suite d'une acquisition, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote. Elle déclare détenir 6 796 856 actions soit 11,31 % du capital et des droits de vote de FDL.

La société de groupe d'assurance mutuelle COVEA a franchi indirectement, en hausse, le 12 mars 2008, par suite d'une acquisition les seuils de 5 % et 10 % du capital et des droits de vote. Elle déclare détenir indirectement 8 880 039 actions soit 14,78 % du capital et des droits de vote de FDL.

### En 2009

Les sociétés du groupe COVEA, à travers l'augmentation de capital du 21 décembre 2009 à laquelle ont participé les sociétés MMA Vie et Immobilière des MMA, ont franchi à la hausse le seuil de 15 % du capital et des droits de vote et ont ainsi atteint 19,25 % du capital et 19,25 % des droits de vote.

### En 2011

La société Predica a franchi en direct à la hausse le seuil légal de 15 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 15,08 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte de l'option en faveur du dividende en actions exercée par Predica qui a reçu 578 429 actions le 31 mai 2011.

## RENSEIGNEMENTS ET GESTION

La société Foncière des Régions (FdR) a franchi en direct à la hausse les seuils légaux de 30 % et du 1/3 du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 33,63 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte de la dissolution anticipée de la SAS Coëtlosquet par confusion de son patrimoine avec celui de FDR en date du 30 décembre 2011. FDR a reçu 3 774 376 actions.

Le même jour la SAS Coëtlosquet, du fait de sa dissolution anticipée, ne détient plus aucune action et a franchi à la baisse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote.

### En 2012

La société Foncière des Régions (FdR) a franchi en direct à la baisse le seuil légal du 1/3 du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 31,62 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte d'un échange d'actions hors marché en date du 22 février 2012 entre FDR et la société Cardif Assurance Vie.

### En 2013

La société de groupe d'assurance mutuelle Covéa (SGAM Covéa) a franchi indirectement à la baisse les seuils de 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote et ne détient plus, à titre direct et indirect, aucune action de Foncière Développement Logements.

La société GMF Vie a franchi individuellement à la baisse le seuil de 5% du capital et des droits de vote.

Ces franchissements de seuils résultent de l'apport des actions FDL détenues directement et indirectement par la société SGAM Covéa à l'offre publique d'échange (OPE) initiée par FdR.

La société ACM Vie SA a franchi à la baisse le seuil de 5% du capital et des droits de vote et ne détient plus aucune actions de Foncière Développement Logements. Ce franchissement de seuil résulte de l'apport des actions FDL détenues directement par la société ACM VIE SA à l'offre publique d'échange (OPE) initiée par FdR.

La société Foncière des Régions (FdR) a franchi, à titre individuel, à la hausse les seuils légaux d'1/3 et 50% du capital social et des droits de vote de FDL. Ces franchissements de seuils résultent de l'offre publique d'échange (OPE) initiée par FdR.

#### 5.2.11.2 OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

La Société a déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers qui l'a déclarée recevable en octobre 2009, une Offre Publique d'Achat Simplifiée (OPAS) dans le cadre de son programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale du 9 avril 2009.

L'offre a porté sur 2,8 % du capital soit 1 681 044 actions détenues par le public et était ouverte du 23 octobre au 5 novembre 2009. Les principaux actionnaires de FDL, représentant 97,2 % du capital, se sont engagés à ne pas apporter à l'offre les actions qu'ils détiennent. La détermination du prix de 18 euros a été effectuée par deux banques conseil à partir d'une analyse multicritères. Le caractère équitable du prix a fait l'objet d'une attestation d'équité. FDL auto détenait, à la suite de l'OPAS, 1 360 023 titres.

Aucune offre publique d'achat n'a été réalisée en 2007, 2008, 2010, 2011, 2012 et 2013.

En 2014, la Société a déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) une Offre publique de Rachat d'Actions (OPRA) qui a fait l'objet d'une décision de conformité par l'AMF le 8 juillet 2014 sous le n°214C1343. L'opération de séparation des activités entre la France et l'Allemagne est devenue effective le 9 juillet 2014 à la suite de cet avis. L'OPRA s'est déroulée du 10 juillet au 27 août 2014. Après la clôture de l'OPRA, FdR détient 61,24% de FDL.

Les actions de la Société rachetées dans le cadre de cette offre ont ensuite été annulées lors d'une réduction de capital non motivée par des pertes.

#### 5.2.11.3 CESSION DE L'AUTOCONTROLE

Les actions auto détenues par FDL étaient affectées à de nouvelles acquisitions immobilières payées en titres qui n'ont pu être mises en œuvre. La Société, pour valoriser ce portefeuille au mieux et renforcer ses fonds propres les a cédées, sur décision du Conseil d'Administration du 11 avril 2011, à deux actionnaires institutionnels, la Macif et ACM Vie. Ces deux transactions ont été réalisées par voie de cessions de blocs de titres au prix de 18 euros par action, soit un prix égal à leur prix d'acquisition.

Les actionnaires de la Société ont été informés de cette décision lors de l'Assemblée Générale qui s'est réunie le 11 avril 2011 à la suite du Conseil d'Administration.

Ces cessions s'inscrivent dans le cadre plus large d'un renforcement des fonds propres de la Société au moyen d'une distribution de dividende en actions destinée notamment à permettre de financer des opérations de croissance réalisées cette fois par acquisitions d'immeubles payées en numéraire.

#### 5.2.11.4 DISTRIBUTION DE DIVIDENDE EN ACTIONS

L'Assemblée Générale du 11 avril 2011 ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 a offert aux actionnaires la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en actions.

Le versement du dividende en actions a été souscrit par 87 % des actionnaires, 3 347 812 actions nouvelles Foncière Développement Logements ont été créées, représentant une augmentation de capital de 33 478 120 euros.

À la suite de cette opération, le capital social a été porté à 696 110 040 euros.

La cession de l'autocontrôle et la distribution de dividende en actions ont permis de lever des fonds à hauteur de 84,8 M€, renforçant ainsi les fonds propres de la Société.

## 5.2.11.5 CONTROLE

**Historique du contrôle**

Au 31 décembre 2008, Foncière des Régions était le premier actionnaire commanditaire de Foncière Développement Logements avec 32,26 % du capital et des droits de vote. FDL Gestion, filiale à 100 % de Foncière des Régions, restait gérant et unique associé commandité de Foncière Développement Logements.

Au 31 décembre 2009, Foncière des Régions demeurait toujours le premier actionnaire de Foncière Développement Logements avec 29,25 % du capital et des droits de vote. FDL Gestion, filiale à 100 % de Foncière des Régions, gérant et associé commandité de Foncière Développement Logements a cessé ses fonctions à la suite de la transformation de la société FDL en société anonyme le 10 novembre 2009 et a donc été dissoute.

Au 31 décembre 2010 et 2011, Foncière des Régions demeurait toujours le premier actionnaire de Foncière Développement Logements.

Au 31 décembre 2012, Foncière des Régions demeure toujours le premier actionnaire de Foncière Développement Logements avec 31,62 % du capital et des droits de vote.

Au 31 décembre 2013, Foncière des Régions est l'actionnaire de contrôle détenant 59,71% du capital et des droits de vote. La nouvelle structure de l'actionariat fait suite à l'OPE amicale lancée par Foncière des Régions, qui a permis à cette dernière de porter sa participation dans Foncière Développement Logements de 31,62 % à 59,71 %.

Au 31 décembre 2014, Foncière des Régions est l'actionnaire de contrôle détenant 61,24 % du capital et des droits de vote. La nouvelle structure de l'actionariat fait suite à la restructuration des activités entre la France et l'Allemagne ainsi qu'à la réalisation de l'OPRA au 3ème trimestre 2014.

**Contrôle au 31 décembre 2015**

Au 31 décembre 2015, Foncière des Régions est l'actionnaire de contrôle détenant 61,22 % du capital et des droits de vote.

## 5.2.12 Programme de rachat d'actions

Détaillé dans le rapport de gestion paragraphe 1.6.2

## 5.2.13 Évolution du capital social

**Évolution du capital sur trois ans**

<b>Date</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Capital social</b>
31/12/2013	69 611 004	696 110 040,00 €
31/12/2014	67 873 454	116 742 340,88 €
31/12/2015	67 873 454	116 742 340,88 €

## 5.2.14 Dividendes distribués au cours des trois dernières années

Cette information est détaillée dans le paragraphe 1.6.4 du présent document.

## 5.2.15 Évolution du cours de l'action Foncière Développement Logements

Cette information est détaillée paragraphe 1.6.3 du présent document.

### 5.3 GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES JURIDIQUES

Cette information est détaillée au paragraphe 1.5 sur les facteurs de risques du présent document.

## 5.4 RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS

### 5.4.1 Valorisation

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de Foncière Développement Logements est évalué à 609 millions d'euros.

L'ensemble du patrimoine détenu par Foncière Développement Logements a fait l'objet d'évaluations en juste valeur présentées de manière détaillée dans le paragraphe 1.3 du présent document.

### 5.4.2 Historique de la Société

La Soie (aujourd'hui Foncière Développement Logements) a été fondée en 1897 suite à la réunion de plusieurs sociétés de moulinage. Spécialiste de fils en pure soie, la Société s'est orientée au début du 20<sup>e</sup> siècle sur des fils artificiels, puis, après la seconde guerre mondiale sur des fils synthétiques.

Face à une situation très dégradée du marché du textile depuis le début des années 2000, La Soie a rencontré d'importantes difficultés économiques dans son activité industrielle.

Un plan de sauvegarde pour l'emploi a été décidé et engagé en avril 2005, parallèlement à la cession des activités industrielles.

Le 29 juillet 2005, La Soie a signé avec la société PL Invest, un protocole de cession de ses filiales industrielles, La Soie Neyme et La Soie Vallorbe.

Dans la foulée de cette cession, les principaux actionnaires de La Soie ont lancé un processus de recherche d'investisseurs qui a conduit à la cession, le 2 novembre 2005 de la totalité de leurs actions La Soie.

Foncière des Régions, société foncière cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris et ses partenaires (Predica, Groupe Generali, ACM Vie et Groupe Azur-GMF) se sont rapprochés en vue de créer et de développer une entité dédiée aux actifs résidentiels situés en France.

Afin de constituer ce nouveau groupe, Sovaklé, filiale de Foncière des Régions a dans un premier temps pris le contrôle de la société La Soie en ayant acquis le 2 novembre 2005, 138 519 actions La Soie, représentant 82,4 % du capital et 81,4 % des droits de vote de la société moyennant le paiement d'un prix de 69 euros par action, coupon attaché (0,30 euro).

Par la suite en application du règlement général de l'AMF, Sovaklé a déposé une offre publique d'achat simplifiée portant sur l'intégralité du capital de La Soie au prix de 68,70 euros par action.

Au cours de la période d'offre du 15 au 29 décembre 2005, Sovaklé a acquis 23 495 actions de FDL (La Soie).

L'Assemblée Générale Mixte de La Soie, en date du 22 décembre 2005 a décidé une augmentation de capital d'un montant de 14 220 900 euros en vue de doter la société d'un capital social d'au moins 15 000 000 euros afin de permettre à la société d'opter pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

Au cours de cette Assemblée Générale, La Soie s'est transformée en société en commandite par actions, a changé son objet social et a adopté la dénomination sociale Foncière Développement Logements (en abrégé « FDL »).

Elle a opté pour le régime SIIC le 4 janvier 2006 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

En 2006, la Société s'est développée en reprenant cinq portefeuilles dont trois portefeuilles en France et deux portefeuilles en Allemagne.

#### Acquisitions 2006 en France

- Foncière Développement Logements a procédé à l'acquisition, le 10 janvier 2006, auprès de Predica, d'un portefeuille d'actifs immobiliers composé de 22 immeubles.
- FDL a par ailleurs absorbé, le 29 mars 2006 (avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier) la Sovaklé, filiale à 100 % de Foncière des Régions. Cette société disposait, au moment de son acquisition d'un patrimoine de 2 464 logements pour une valeur d'apport de 294 millions d'euros (données au 31 décembre 2005).
- Foncière Développement Logements a acquis auprès de Cardif Assurance Vie, filiale de BNP Paribas Assurance, 11 immeubles récents à usage principal d'habitation.

### Acquisitions 2006 en Allemagne

- Foncière Développement Logements, a acquis le 1<sup>er</sup> décembre 2006 les parts sociales d'Immeo Wohnen GmbH. Ce portefeuille, détenu par Immeo Wohnen GmbH et ses filiales comportait, au moment de son acquisition, 39 389 logements. La société Immeo détenait également une plate-forme de gestion de plus de 300 personnes.
- FDL a acquis auprès de Foncière des Régions un patrimoine de 5 500 logements situés dans le bassin de Düsseldorf ; ces logements avaient été originellement construits pour les besoins du groupe sidérurgique Thyssen-Krupp.

En 2007, la Société a poursuivi son développement en France et en Allemagne à travers l'acquisition de plusieurs portefeuilles résidentiels :

### Acquisitions 2007 en France

- Foncière Développement Logements a procédé fin 2007 à l'acquisition auprès de ses actionnaires Generali, GMF et Foncière des Régions de trois portefeuilles de plus de 1 000 logements.
- En avril 2007 la Société a également procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Marseille composé de 98 logements.
- Une opération portant sur 33 logements a été livrée en fin d'année à Bordeaux.

### Acquisitions 2007 en Allemagne

Foncière Développement Logements, a poursuivi son développement en Allemagne en 2007 à travers l'acquisition de 73,4 % de la société GEWO Datteln propriétaire de 2 270 logements à Datteln.

### Acquisitions 2008 et 2009

Après une année 2008 marquée par le recentrage de la Société sur l'amélioration de ses résultats opérationnels (diminution de la vacance et des charges, amélioration de la performance locative et maîtrise de son endettement), Foncière Développement Logements a renforcé au second semestre 2009, sa position de foncière résidentielle de référence par l'acquisition par voie d'apports de 112,3 M€ d'actifs.

Deux programmes neufs représentant 85 logements acquis en VEFA ont par ailleurs été livrés au cours de ce même semestre.

Enfin il a été réalisé l'acquisition le 31 août 2009, de 26,6 % du capital de la société GEWO Datteln GmbH jusqu'alors détenus par la ville de Datteln, portant ainsi le pourcentage global de détention de cette société à 99,64 % en part Groupe.

### Acquisitions 2010

Aucune acquisition d'actif n'a été réalisée par FDL en 2010.

### Acquisitions 2011 en Allemagne

Foncière Développement Logements, via sa filiale allemande Immeo Wohnen a acquis les 30 juin et 31 juillet 2011 deux portefeuilles d'actifs à Berlin représentant 1 641 logements pour un prix total d'acquisition frais et droits inclus de 138 M€.

### Acquisitions 2012 en Allemagne

Foncière Développement Logements via sa filiale allemande Immeo Wohnen a acquis le 30 septembre 2012 un portefeuille d'actifs à Berlin représentant 943 logements pour un prix total d'acquisition frais et droits inclus de 75 M€.

### Acquisitions 2013

Foncière Développement Logements a acquis des immeubles pour un montant global hors droits et hors frais de 377,6 M€ dont en France un programme situé à Marseille de 34,6 M€ et en Allemagne à Berlin et à Dresde pour 343 M€.

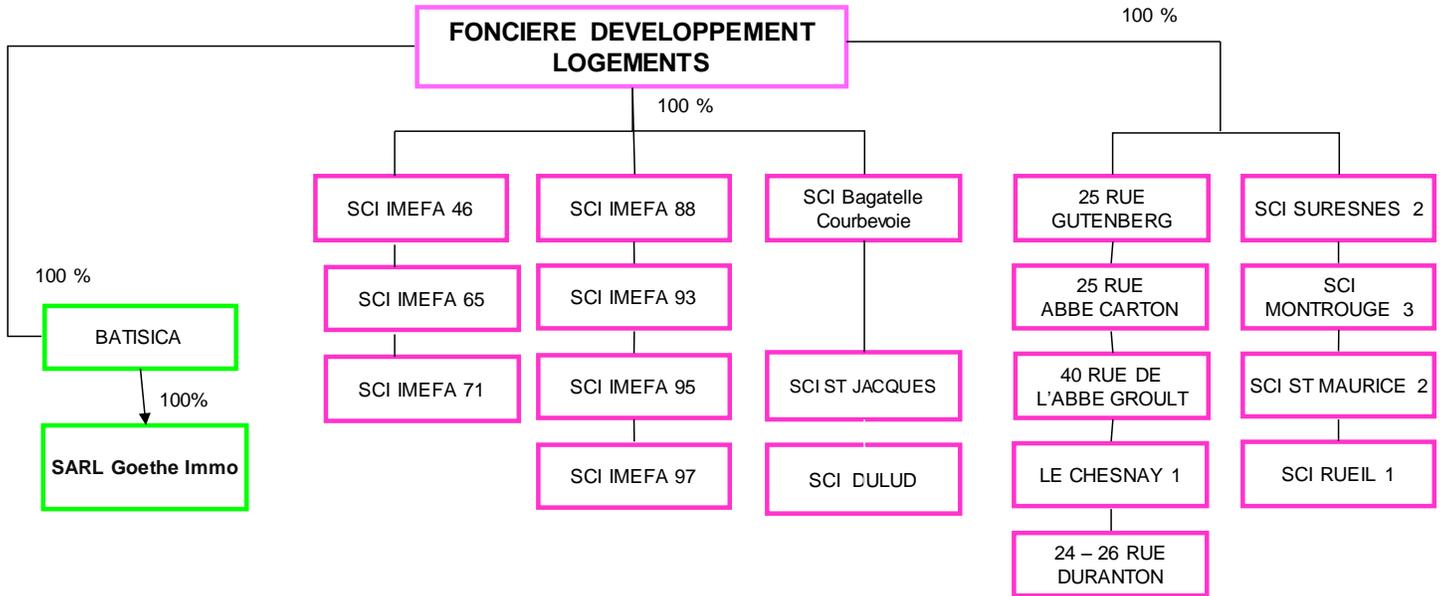
### Acquisitions 2014

Aucune acquisition d'actif n'a été réalisée par FDL en 2014. Elle a cédé son patrimoine en Allemagne via la cession des titres IMMEO AG à ses actionnaires institutionnels. Cette information est détaillée paragraphe 1.6.1 du présent document.

**Acquisitions 2015**

Aucune acquisition d'actif n'a été réalisée par FDL en 2015.

**5.4.3 Organigramme juridique de la société au 31 décembre 2015**



Sociétés de droit luxembourgeois  
Sociétés de droit français

**5.4.4 Position Concurrentielle**

Foncière Développement Logements est un « pure player » résidentiel intervenant sur le marché français. Les principales sociétés foncières intervenant sur son secteur d'activité de l'immobilier résidentiel sont : Gecina et ANF.

**5.4.5 Description du patrimoine de Foncière Développement Logements**

Le patrimoine de Foncière Développement Logements est décrit dans le paragraphe 1.3 du présent document.

**5.4.6 Effectif**

En France, la Société emploie, en 2015, 13\* salariés.

\* Membres de l'UES Foncière des Régions (y compris gardiens d'immeubles, apprentis et alternants).

#### 5.4.7 Litiges, arbitrages et faits exceptionnels

Il n'existe à la connaissance de Foncière Développement Logements aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont le Groupe a connaissance qui est en suspens ou dont il est menacé, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

#### 5.4.8 Condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années

Au cours des cinq dernières années, à la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une faillite, d'une mise sous séquestre ou liquidation, d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par les autorités légales ou réglementaires, ni n'a été empêché par un tribunal d'agir en sa qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société.

#### 5.4.9 Faillite, mise sous séquestre au cours des cinq dernières années

À la connaissance de la Société, aucun des membres actuels du Conseil d'Administration ou de direction n'a été associé à une mise sous faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des 5 dernières années en tant que membre du Conseil d'Administration ou de direction.

#### 5.4.10 Incrimination et/ou sanction publique officielle contre les membres des organes de surveillance ou de direction

À la connaissance de la Société, aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre un des membres actuels du Conseil d'Administration ou de direction par des autorités statutaires ou réglementaires.

#### 5.4.11 Conflits d'intérêts – Liens familiaux

Il n'existe pas de liens de parenté entre les membres composant le Conseil d'Administration de Foncière Développement Logements.

**En l'état actuel nous ne disposons pas d'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.**

## 5.5. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Monsieur Thierry Beaudemoulin, Directeur Général de Foncière Développement Logements.

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence, incluant le rapport financier annuel, sont à ma connaissance conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes, donnés dans le présent document de référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce Document de référence.

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, les informations financières présentées dans ce documents ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux émis le 21 mars 2016 qui ne contiennent ni observations, ni réserves.

Au titre de l'exercice de six mois clos le 31 décembre 2014, les contrôleurs légaux ont formulé dans le rapport sur les comptes consolidés émis le 13 mars 2015, sans remettre en cause l'opinion qu'ils ont exprimée, une observation sur la note « 3.2.4.3 Changement de méthode comptable » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose l'impact de la première application de l'interprétation IFRIC 21.

Fait à Paris, le 22 mars 2016

Thierry Beaudemoulin  
Directeur Général  
Personne responsable de l'information financière

## 5.5.1 Responsable du contrôle des comptes

Les mandats de commissaires aux comptes titulaires de la Société sont assurés par :

**Mazars**

Exaltis – 61 rue Henri Regnault  
92075 La Défense Cedex  
Représenté par Monsieur Gilles Magnan.

**Cabinet Ernst & Young et Autres**

1/2 PLACE DES SAISONS  
92400 COURBEVOIE – Paris La Défense 1  
Représenté par Sophie Duval

Les mandats de commissaires aux comptes suppléants de la Société sont assurés par :

**Monsieur Cyril Brouard**

Exaltis – 61, rue Henri Regnault  
92075 La Défense Cedex

**AUDITEX**

1/2 PLACE DES SAISONS  
92400 COURBEVOIE – Paris La Défense 1

Commissaires aux Comptes	Date de nomination	Date* de renouvellement
Titulaires	Ernst & Young et Autres Tour First 1/2 place des Saisons 92400 Courbevoie Paris – La Défense 1	AG du 13 avril 2015  AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2020
	Mazars Exaltis – 61, rue Henri Regnault 92075 La Défense Cedex	AG du 22 décembre 2005  AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2016
Suppléants	AUDITEX 1/2 PLACE DES SAISONS 92400 COURBEVOIE – Paris La Défense 1	AG du 13 avril 2015  AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2020
	Cyrille BROUARD Exaltis – 61, rue Henri Regnault 92075 La Défense Cedex	AG du 22 décembre 2005  AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2016

## 5.5.2 Responsable de l'information

## 5.5.2.1 RESPONSABLE

**Thierry Beudemoulin**

Directeur Général

Téléphone : 01.58.97.51.60  
Adresse : 10, avenue Kléber – 75116 Paris  
Email : contactfdlogements@fdr.fr

## 5.5.2.2 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice de 6 mois clos le 30 juin 2014 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 82 à 128 du rapport financier de l'exercice de 6 mois clos le 30 juin 2014 publié en date du 21 octobre 2014.
- Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 144 à 184 du document de référence de l'exercice 2013 déposé auprès de l'AMF en date du 17 mars 2014 sous le n° D.14-0149.

La réconciliation IFRS et EPRA est intervenue lors de la première année de communication sous le format EPRA, en 2010.

Elle est disponible aux pages 140 et 141 du document de référence 2010. Aucune modification n'est intervenue dans les retraitements depuis cette réconciliation.

Ces documents sont disponibles au siège de la Société au 10, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site internet ([www.fdllogements.fr](http://www.fdllogements.fr)) et sur le site de l'Autorité des marchés financiers.

## 5.5.3 DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)

## 5.5.3.1 PUBLICATIONS AU BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES (BALO)

**Date Publication 2015**

<b>06/03/2015</b>	Avis de réunion des actionnaires à l'AG Mixte du 13 avril 2015
<b>27/03/2015</b>	Avis de convocation des actionnaires à l'AG Mixte du 13 avril 2015
<b>17/04/2015</b>	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés 2014

**Date Publication 2014**

07/03/2014	Avis de réunion des actionnaires à l'AG Mixte du 14 avril 2014
28/03/2014	Avis de convocation des actionnaires à l'AG Mixte du 14 avril 2014
21/04/2014	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés 2013
12/05/2014	Avis de réunion des actionnaires à l'AG Mixte du 16 juin 2014
30/05/2014	Avis de convocation des actionnaires à l'AG Mixte du 16 juin 2014
29/09/2014	Avis de réunion des actionnaires à l'AGO du 3 novembre 2014
17/10/2014	Avis de convocation des actionnaires à l'AGO du 3 novembre 2014
07/11/2014	Approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 30 juin 2014

**Date Publication 2013**

08/03/2013	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 15 avril 2013
29/03/2013	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 15 avril 2013
01/05/2013 et 02/05/2013	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés 2012

**Date Publication 2012**

27/02/2012	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 4 avril 2012
21/03/2012	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 4 avril 2012
20/04/2012	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés 2011

**Date de publication : 2011**

04/03/2011	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 11 avril 2011
25/03/2011	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 11 avril 2011
18/04/2011	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés

**Date de publication : 2010**

05/03/2010	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 12 avril 2010
26/03/2010	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 12 avril 2010
24/05/2010	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés

## RENSEIGNEMENTS ET GESTION

### Date de publication : 2009

04/03/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 25 avril 2009
23/03/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 9 avril 2009
04/05/2009	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés
02/10/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGMOE du 10 novembre 2009
23/10/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AGMOE du 10 novembre 2009
13/11/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGE du 21 décembre 2009
04/12/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AGE du 21 décembre 2009

### 5.5.3.2 PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF

Depuis le 20 janvier 2007<sup>8</sup>, les sociétés qui diffusent elles-mêmes les informations réglementées doivent, au moment de leur diffusion, déposer ces informations auprès de l'AMF. Ces informations doivent être déposées sur la banque des communiqués de l'AMF. Les sociétés qui transmettent leurs informations réglementées à un diffuseur professionnel sont libérées de l'obligation de dépôt auprès de l'AMF car c'est le diffuseur qui, selon le Protocole de Liaison Applicative défini par l'AMF, effectue le dépôt des informations auprès du régulateur. C'est le cas de Foncière Développement Logements qui a choisi le service mis à disposition par la société « Les Échos », (lesechos-comfi.fr).

L'ensemble desdites informations réglementées et autres publications sur le site de FDL sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Date de publication	Titre
31/10/07	Rapport semestriel 2007
14/11/07	Résultats trimestriels
30/11/07	Assemblée Générale Foncière Développement Logements du 29/11/2007
05/12/07	FDL completes acquisition of almost €500 M. in assets in France and Germany
05/02/08	Descriptif du programme de rachat
20/02/08	Résultats annuels – Foncière Développement Logements
13/03/08	Renforcement de l'actionariat dans le capital de FDL
01/04/08	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 avril 2008
16/04/08	Nomination
21/04/08	Mise à disposition du rapport financier 2007
13/05/08	Chiffre d'affaires du premier trimestre 2008
24/07/08	Résultats premier semestre 2008
05/08/08	Avis de mise à disposition du document de référence 2007
12/08/08	Rapport financier semestriel FDL
12/11/08	Chiffre d'affaires à fin septembre 2008
31/12/08	Adhésion aux recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées
19/02/09	Résultats annuels 2008
06/03/09	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires de l'AG du 9 avril 2009
08/04/09	Mise à disposition du Document de Référence 2008 – Rapport Financier 2008
07/05/09	Chiffre d'Affaires du 1er Trimestre 2009
18/05/09	FDL : Modification du capital social et des droits de vote
03/07/09	Descriptif du programme de rachat d'actions
22/07/09	FDL Résultats semestriels 2009
30/07/09	Droit de Vote
25/08/09	Rapport Financier Semestriel 2009
30/09/09	Foncière Développement Logements (FDL) accélère son développement en France et offre une liquidité à ses actionnaires au prix de 18 €
30/09/09	Avis de dépôt d'un projet d'OPAS aux Actionnaires de FDL
30/09/09	Note d'information sur le projet d'OPAS aux Actionnaires de FDL

<sup>8</sup> Source : communiqué AMF en date du 14 février 2007, <http://www.amf-france.org>

## RENSEIGNEMENTS ET GESTION

12/10/09	FDL : Assemblée Générale du 10 novembre 2009 – Avis de mise à disposition des documents préparatoires
21/10/09	Note d'information de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée faite aux Actionnaires de FDL
23/10/09	Offre publique d'achat simplifiée par FDL sur ses propres titres au prix de 18€ par action
23/10/09	Avis de convocation modifié à l'Assemblée Générale du 10 Novembre 2009
06/11/09	Chiffre d'affaires FDL au 3ème trimestre 2009
04/12/09	Modalités de mise à disposition de documents pour l'AGE FDL du 21 décembre 2009
04/12/09	Document apports – Résumé
23/12/09	Compte rendu et résultats des votes de l'AGE du 21 décembre 2009
17/02/10	Résultats annuels 2009
05/03/10	Avis de convocation Assemblée Générale du 12 avril 2010
13/04/10	Modalités de mise à disposition du document de référence 2009
15/04/10	Compte rendu et résultats des votes de l'AG du 12 avril 2010
15/04/10	Droits de vote après l'AG du 12 avril 2010
06/05/10	Chiffre d'Affaires du 1er Trimestre 2010
10/06/10	FDL réalise un arbitrage significatif de 39 M€ de logements en Allemagne
19/07/10	Résultats semestriels FDL 2010
05/08/10	Rapport financier semestriel 2010
11/10/10	Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 10 novembre 2009
08/11/10	Résultats FDL du 3ème Trimestre 2010
01/12/10	Actionariat FDL
14/12/10	Refinancement partiel FDL
18/02/11	Résultats annuels 2010
22/02/11	Indemnités de cessation de fonction de Thierry Beaudemoulin
04/03/11	FDL – Mise à disposition de documents pour l'AG
11/04/11	FDL acquiert 1 000 logements à Berlin
18/04/11	Cession de 41,8 M€ d'actifs FDL à Essen et Düsseldorf
09/05/11	Bilan semestriel du contrat de liquidité
10/05/11	FDL résultats au premier trimestre 2011
19/05/11	Descriptif du programme de rachat d'actions avril 2011
26/05/11	FDL poursuit son développement à Berlin
31/05/11	FDL renforce ses fonds propres de 60,3 M€
14/06/11	Nombre total de droits de vote et d'actions au 31 mai 2011
20/07/11	Résultats FDL au 30 juin 2011 : un premier semestre dynamique
22/07/11	Actions et droits de vote au 30 juin 2011
05/08/11	Rapport financier semestriel au 30 juin 2011
05/08/11	Rapport financier semestriel 2011
06/10/11	FDL signe une promesse de vente significative de 78M€ en Allemagne
08/11/11	Activité au T3 2011
15/12/11	FDL : 387 M€ de nouveaux financements
27/01/12	Bilan semestriel du contrat de liquidité
13/02/12	FDL : résultats annuels 2011
01/03/12	Mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale du 5 avril 2012
14/03/12	FDL : 568M€ de nouveaux financements
04/04/12	Modalités de mise à disposition du document de référence 2011
20/04/12	Indemnités de cessation de fonction de Thierry Beaudemoulin
03/05/12	Descriptif du programme de rachat d'actions avril 2012

## RENSEIGNEMENTS ET GESTION

09/05/12	Activité au T1 2012
05/07/12	Bilan semestriel du contrat de liquidité
18/07/12	FDL : bons résultats au premier semestre
01/08/12	Mise à disposition du rapport financier semestriel 2012
10/09/12	Rapport financier semestriel 2012
03/10/12	FDL acquiert 943 logements à Berlin
07/11/12	Activité au T3 2012
10/01/13	Bilan semestriel du contrat de liquidité
15/01/13	FDL met en place un nouveau financement de 300 M€
11/02/13	Une année 2012 très dynamique
08/03/13	Modalités de mise à disposition AG 15 avril 2013
12/04/13	Mise à disposition du document de référence
24/04/13	Droit de vote après AG du 15 avril 2013
25/04/13	Descriptif du programme de rachat d'actions FDL
07/05/13	Activité FDL – 1 <sup>er</sup> Trimestre 2013
06/06/13	FDL cède plus de 4000 logements dans la région Rhin Ruhr
11/06/13	FDL : nomination d'un expert indépendant
14/06/13	Projet de note d'information FDL en réponse à l'OPE FDR
26/06/13	Mise à disposition de la note en réponse et du document autres informations de FDL
15/07/13	Bilan semestriel du contrat de liquidité
18/07/13	FDL : Résultats semestriels
03/10/13	351 M€ d'acquisitions à Berlin et à Dresde
05/11/13	Chiffre d'affaires à fin septembre 2013
08/01/14	Bilan semestriel du contrat de liquidité de Foncière Développement Logements
13/02/14	2013 : poursuite du renforcement en Allemagne
18/02/14	Dividende de 1,05 €/action
18/03/14	Modalité de mise à disposition du Document de Référence 2013
15/04/14	Informations relatives au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital social
17/04/14	Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 14 avril 2014
28/04/14	Foncière Développement Logements (FDL) se recentre sur le marché français et annonce une distribution exceptionnelle et un projet d'offre publique de rachat de ses propres actions (OPRA)
06/05/14	Chiffre d'affaires du 1er trimestre 2014
13/05/14	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale mixte ordinaire et extraordinaire du 16 juin 2014
28/05/14	Foncière Développement Logements : rapport de l'expert indépendant
28/05/14	Foncière Développement Logements : modalités de recentrage sur le marché français
28/05/14	Foncière Développement Logements : rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital – 2 <sup>ème</sup> résolution
28/05/14	Foncière Développement Logements : rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital – 3 <sup>ème</sup> résolution
28/05/14	Foncière Développement Logements : rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital – 4 <sup>ème</sup> résolution
28/05/14	Foncière Développement Logements: rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale mixte du 16 juin 2014
20/06/14	FDL / Immeo signe une promesse d'acquisition portant sur 3 400 logements à Berlin et à Dresde
23/06/14	Foncière Développement Logements : dépôt d'un projet d'Offre Publique de Rachat (OPRA)
09/07/14	Foncière Développement Logements : offre publique de rachat (OPRA)
10/07/14	Foncière Développement Logements : bilan semestriel du contrat de liquidité
16/07/14	Résultats semestriels 2014
16/09/14	Foncière Développement Logements : informations relatives au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital
05/10/14	Foncière Développement Logements : activité à fin septembre 2014
21/10/14	Foncière Développement Logements : rapport financier sur les comptes clos au 30 juin 2014
08/01/15	Foncière Développement Logements : bilan semestriel du contrat de liquidité contracté avec la société Exane BNP Paribas

## RENSEIGNEMENTS ET GESTION

12/02/15	Résultats 2014 : Foncière Développement Logements se recentre sur la France
17/02/15	Publication des éléments liés à l'indemnité à verser en cas de cessation de ses fonctions à M.Thierry Beaudemoulin, Directeur Général de FDL
06/03/15	Foncière Développement Logements : modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale mixte ordinaire et extraordinaire du 13 avril 2015



# TABLE DE CONCORDANCE ET DE RÉFÉRENCE

Nature de l'information	Paragraphes N° de la page
<b>1.</b>	<b>Personnes responsables</b>
1.1	Personnes responsables des informations 5.5.2 page 206
1.2	Déclarations des personnes responsables 5.5 page 206
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>
2.1	Noms et adresses 5.5.1 page 207
2.2	Démissions / non renouvellements 5.5.1 page 207
<b>3.</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>
3.1.	Présentation des informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur 1.4.2 page 23
	5.5.2.2 page 208
3.2.	Périodes intermédiaires N/A
<b>4.</b>	<b>Facteurs de risque 1.5 page 26</b>
4.1	Risques liés à l'évolution de la réglementation 1.5.3.2 page 29
	1.5.3.3 page 29
4.2	Risques juridiques et fiscaux en cours 1.5.3 page 28
4.3	Risques industriels et environnementaux 1.5.4 page 30
4.4	Risques de liquidité et covenants 1.5.2 page 27
	3.2.2.2 page 96
	3.2.5.11 page 105
4.5	Risques de marché Taux 1.5.2 page 27
	3.2.2.3 page 97
4.6	Risques de marché Change 3.2.2.7 page 98
4.7	Risques de marché Actions N/A
4.8	Dérivé de crédit 3.2.5.10 page 104
	3.2.2.4 page 99
4.9	Assurances 1.5.5 page 30
<b>5.</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>
5.1	Histoire de la société 5.4.2 page 202
5.1.1	Raison et nom de la société 5.1.1 page 188
	5.1.7 page 188
5.1.2	Lieu et n° d'enregistrement de la société 5.1.4 page 188
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de la société 5.1.5 page 188
5.1.4	Siège social et forme juridique de la société 5.1.2 page 188
	5.1.3 page 188
5.1.5	Développements de l'activité de la société 5.4.2 page 202
	1.2 page 7
5.2	Investissements 3.2.4 page 99
	1.1 page 6
5.2.1	Principaux investissements réalisés durant l'exercice N/A
5.2.2	Principaux investissements en cours N/A
5.2.3	Principaux investissements à réaliser dans l'avenir 1.1 page 6
<b>6.</b>	<b>Aperçu des activités</b>
6.1	Principales activités 1.2 page 7
6.1.1	Opérations effectuées par la société durant l'exercice 1.1 page 6
	3.2.4 page 99
6.1.2.	Nouveau produit ou service important lancé sur le marché N/A

TABLE DE CONCORDANCE ET DE RÉFÉRENCE

Nature de l'information	Paragraphes N° de la page
6.2 Principaux Marchés	1.2.1 page 7
6.3 Evènements exceptionnels	1.1 page 6
6.4 Dépendance	N/A
6.5 Position concurrentielle	5.4.4 page 204
<b>7. Organigramme</b>	
7.1 Description du Groupe	5.4.3 page 204
7.2 Liste des filiales importantes	5.4.3 page 204
	3.2.3.3 page 98
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	1.3 page 10
	3.2.1.7.2 à 3.2.1.7.4 page 92
	3.2.5.1 page 100
8.2 Question environnementale	2 page 71
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>	
9.1 Situation financière	1.4 page 18
	3.1 page 83
	3.4 page 114
9.2 Résultat d'exploitation	1.4.1.4 page 22
	3.1 page 83
	3.2.6 page 107
9.2.1 Facteurs importants influant sensiblement sur le résultat d'exploitation	1.5.1.3 page 26
	1.5.1.4 page 27
9.2.2 Etats financiers faisant apparaître un changement important du CA	1.4.1.4.1 page 22
9.2.3 Stratégie ayant influé sur les opérations de Foncière Développement Logements	1.1 page 6
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	
10.1 Capitaux de l'émetteur	3.1 page 83
	3.2.5.7 page 103
	1.4.1.3.4 page 20
10.2 Flux de trésorerie	3.1 page 83
10.3 Conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	3.2.5.8 page 103
	1.4.1.3.5 page 20
10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
10.5 Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	N/A
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	<b>1.8.2 page 70</b>
<b>12. Information sur les tendances</b>	
12.1 Principales tendances	1.2.1 page 7
	1.8.4 page 70
12.2 Evénement postérieurs à la clôture	1.8.3 page 70
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	<b>N/A</b>
13.1 Hypothèses fondées par l'émetteur sur les prévisions	N/A
13.2 Rapport élaboré par les contrôleurs légaux stipulant leur avis sur les prévisions	N/A
13.3 Prévision élaborée sur une base comparable aux informations financières	N/A
13.4 Si prévision incluse dans un prospectus toujours pendant, fournir une déclaration pour dire si l'information est toujours valable à la date du document d'enregistrement	N/A
<b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale</b>	
14.1 Informations concernant les membres des organes d'administration, de directions ou de surveillance	4.1 page 162
	1.7 page 35
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale	5.4.11 page 205

TABLE DE CONCORDANCE ET DE RÉFÉRENCE

Nature de l'information	Paragraphes N° de la page
<b>15. Rémunération et avantages</b>	
15.1. Rémunération et avantages versés	1.7.3 pages 64
15.2. Montants provisionnés	3.2.5.12 page 106
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1. Date d'expiration du mandat	4.1 page 162
16.2. Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	1.8.6 page 70 3.2.7.4 page 111
16.3. Informations sur le Comité de l'audit et le Comité d'investissement	4.1.1.2.1 page 167 4.1.1.2.3 page 170
16.4. Gouvernement d'entreprise	4.1 page 162 4.1.1 page 162 4.1.2 page 170 4.1.3 page 171
16.4.1 Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.1.1 page 162
<b>17. Salariés</b>	
17.1. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	N/A 3.2.7.1 page 110
17.2. Participations et stock options.	N/A
17.3. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	N/A
<b>18. Principaux actionnaires</b>	
18.1. Donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social	1.6.1 page 31
18.2. Principaux actionnaires de l'émetteur disposent de droits de vote différents	5.1.15.2 page 193
18.3. Contrôle	1.6.1 page 31
18.3.1 Autocontrôle	1.6.2 page 31
18.4. Accord entraînant un changement de son contrôle.	N/A
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	<b>1.8.6 page 70</b> 3.2.7.4 page 111 3.5.6.3 page 134
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
20.1. Informations financières historiques	3 page 80
20.2. Informations financières pro forma	N/A
20.3. États financiers	3.1 page 83 3.4 page 114
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	3.3 page 113 3.6 page 136
20.4.1 Attestation des contrôleurs légaux sur les informations financières historiques annuelles	3.3 page 113 3.6 page 136
20.4.2 Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	4.2 page 181 4.3 page 183 3.7 page 138 3.9 page 156
20.4.3 Informations financières hors états financiers non vérifiées par les contrôleurs légaux	N/A
20.5. Date des dernières informations financières	5.5.3 page 208
20.5.1 Exercice antérieur dont les informations financières ont fait l'objet de vérifications	5.5.2.2 page 208
20.6. Informations financières intermédiaires et autres informations	5.5.3 page 208
20.6.1 Informations financières trimestrielles et semestrielles	5.5.3 page 208
20.6.2 Dernière information financière antérieure vérifiée de plus de 9 mois	5.5.3 page 208
20.7. Politique de distribution des dividendes	1.4.2.2 page 24

TABLE DE CONCORDANCE ET DE RÉFÉRENCE

Nature de l'information	Paragraphe N° de la page
20.7.1 Montant du dividende par action	1.6.4.2 page 34
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.6.4 page 34
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	1.4.2.2 page 24
<b>21. Informations complémentaires</b>	5.4.7 page 205
21.1. Capital social	5.4.8 page 205
21.1.1 Montant du capital souscrit	N/A
21.1.2 Nombre et principales caractéristiques des actions non représentatives	3.2.5.7 page 103
21.1.3 Nombre, valeur comptable, valeur nominale des actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales	3.5.3.3 page 124
21.1.4 Montant des valeurs mobilières convertibles	5.2.3 page 196
21.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	5.2.13 page 200
21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent	1.6.1 page 31
21.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence	N/A
21.2. Acte constitutif et statuts	1.6.2 page 31
21.2.1 Objet social de l'émetteur	5.2.11.2 page 199
21.2.2 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts de l'émetteur concernant les membres de ses organes de surveillance	N/A
21.2.3 Droits attachés à chaque catégorie d'actions	N/A
21.2.4 Actions pour modifier les droits des actionnaires	N/A
21.2.5 Conditions pour convocation des assemblées générales	5.2.11.1 page 197
21.2.6 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts de l'émetteur pouvant retarder ou empêcher un changement de son contrôle	5.2.13 page 200
21.2.7 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	5.1.6 page 188
21.2.8 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts régissant les modifications de capital	5.1.7 page 188
<b>22. Contrats importants</b>	5.1.6 page 188
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	5.2.1 page 195
23.1 Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus (e) dans le document, indiquer le nom, son adresse professionnelle	5.2.2 page 195
<b>24. Documents accessibles au public</b>	5.1.15.1 page 193
<b>25. Informations sur les participations</b>	1.7.2 page 63
23.1	1.7.2 page 63
23.1	1.7.2 page 63
<b>24. Documents accessibles au public</b>	1.7.2 page 63
<b>25. Informations sur les participations</b>	N/A





10, avenue Kléber  
75208 Paris Cedex 16

Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00  
Fax : +33 (0)8 21 20 19 75

[www.fdlogements.fr](http://www.fdlogements.fr)