



2008  
DOCUMENT DE RÉFÉRENCE  
FONCIÈRE RÉSIDENTIELLE





Société en commandite par actions au capital de 600 103 360 €  
Siège social : 30, avenue Kléber, 75116 Paris  
552 043 481 RCS Paris

Document de Référence  
2008



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 1<sup>er</sup> avril 2009, 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.

<b>1</b>	<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>3</b>
1.1	STRATEGIE ET PERSPECTIVES	4
1.2	ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES	6
1.3	PATRIMOINE	11
1.4	RESULTATS FINANCIERS	22
1.5	GESTION DES RISQUES	32
1.6	ACTIONNARIAT, BOURSE ET DIVIDENDE	40
1.7	DEVELOPPEMENT DURABLE	44
1.8	GERANCE	55
1.9	INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE ET A SES PARTICIPATIONS	61
<b>2</b>	<b>CONTROLE DE LA SOCIETE</b>	<b>65</b>
2.1	ADMINISTRATION, DIRECTION GENERALE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE	65
2.2	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 9 AVRIL 2009 CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 226-9 DU CODE DE COMMERCE	94
2.3	RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE	95
2.4	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 DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS	110
2.5	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	112
<b>3</b>	<b>RENSEIGNEMENTS FINANCIERS</b>	<b>113</b>
3.1	COMPTES CONSOLIDES	113
3.2	ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	117
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	154
3.4	COMPTES SOCIAUX	156
3.5	RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX	180
3.6	PROJETS DE RESOLUTIONS	183
3.7	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR EMISSION D' ACTIONS OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL SOCIAL SANS SUPPRESSION DU DROIT DE SOUSCRIPTION	198
3.8	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL SOCIAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION	199
3.9	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALARIES ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE D'ENTREPRISE AVEC SUPPRESSION DE DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION,	200
3.10	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL PAR ANNULLATION D' ACTIONS ACHETEEES (ART. L. 225-209 DU CODE DE COMMERCE)	201
<b>4</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>202</b>
4.1	RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS	202
4.2	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL	208
4.3	GESTION ET CONTROLE DES RISQUES VOIR LE § 1 5 4	235
4.4	RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE DE FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS	235
4.5	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	245

## **1 Rapport de gestion**

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale mixte ordinaire et extraordinaire à l'effet notamment,

d'une part :

- de vous rendre compte de l'activité de la société Foncière Développement Logements (la « **Société** »), des résultats de la gestion de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008,
- de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice,
- de renouveler les mandats de certains membres du Conseil de surveillance,
- d'autoriser un nouveau programme de rachat d'actions,

et d'autre part :

- de renouveler ou d'accorder des délégations de pouvoirs au gérant en vue de :

Augmenter le capital avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription,

Augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes,

Procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription,

Autoriser la réduction de capital par annulation d'actions déjà détenues dans le cadre de l'autorisation précédente de rachat de ses propres actions,

- de modifier l'article 10 des statuts relatifs « à la mission et à la rémunération du gérant », l'article 12 relatif à la « constitution du conseil de surveillance », l'article 19 relatif aux « Assemblées générales », et l'article 25 relatif à « l'affectation du bénéfice ».

Vos 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 4 mars 2009 et le 23 mars 2009 font l'objet de rapports séparés, préparés et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

## 1.1 Stratégie et perspectives

### 1.1.1 Stratégie

Foncière Développement Logements (« **FDL** ») est une société foncière cotée sur le marché Eurolist d'Euronext (compartiment B), ayant opté pour le statut SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotée) à effet du premier janvier 2006. Elle détient au 31 décembre 2008 un patrimoine de plus de 49 000 logements, d'une valeur d'expertise de 3,5 milliards d'euros répartie entre la France (30%) et l'Allemagne (70%).

#### 1.1.1.1 Un opérateur immobilier résidentiel

Depuis sa création, Foncière Développement Logements a démontré la performance de son modèle économique comme en témoignent notamment les bons résultats opérationnels réalisés au cours de l'année 2008. Elle a en effet su constituer un patrimoine résidentiel diversifié de qualité en rassemblant des actionnaires désireux d'investir sur ce segment du marché immobilier.

La Société offre ainsi aux investisseurs, une exposition indirecte au secteur du logement grâce à un véhicule coté géré par des professionnels.

#### 1.1.1.2 Développement patrimonial et ouverture européenne

Les acquisitions réalisées par Foncière Développement Logements depuis sa création s'inscrivent dans une logique d'expansion tant qualitative que géographique. Après un fort développement en 2007 ayant suivi plusieurs opérations d'acquisition d'envergure, l'année 2008, est marquée par le recentrage de l'activité de Foncière Développement sur la création de valeur par la poursuite de l'amélioration de ses résultats opérationnels.

#### **Rappel : une année 2007 marquée par un fort développement de la société tant en France qu'Outre-Rhin**

##### **En France,**

Le fort développement de Foncière Développement Logements en France a répondu en 2007 à une volonté de rééquilibrage de ses investissements (entre la France et l'Allemagne) et de réorientation de son activité dans des villes caractérisées par un fort dynamisme économique et démographique.

Au premier semestre 2007, Foncière Développement Logements a acquis 98 logements et 7 locaux commerciaux à Marseille dans le quartier du Pharo pour un montant de 15,5 millions d'euros (hors droits). Au second semestre 2007, 398 millions d'euros (hors droits) ont été investis en vue de l'acquisition de 1086 logements à Paris, en Ile-de-France ainsi que dans les grandes métropoles régionales. Cinq opérations de développement avec des promoteurs pour un investissement total de près de 55 millions d'euros ont par ailleurs été mises en place à Bordeaux (2 opérations), Lyon, Asnières et Manosque.

##### **En Allemagne,**

En 2007, Foncière Développement Logements a poursuivi son développement en Allemagne avec l'acquisition de 73,4% de la société GEWO détentrice de 2 270 logements à Datteln, dans la vallée de la Ruhr (cf. 1.2.2.2)

La poursuite du développement outre-Rhin a été motivée par la constatation des bons résultats opérationnels réalisés. S'appuyant sur une plateforme de gestion dédiée, Foncière Développement Logements a su dupliquer en Allemagne un *business model* qui avait déjà fait ses preuves en France.

Le marché immobilier dans cette région est caractérisé par des rendements élevés ainsi que par un faible taux de propriétaires. Par ailleurs, l'ancien secteur industriel de la vallée de la Ruhr offre de bonnes opportunités tant en termes démographiques qu'économiques puisqu'il tend à se transformer en bassin d'industries tertiaires et d'e-intelligence.

#### **2008, de nouveaux enjeux pour Foncière Développement Logements**

Après une année 2007 marquée par un fort développement, Foncière Développement Logements a fait de l'amélioration de ses résultats opérationnels l'une des priorités de l'année 2008. Levier de création de valeur dans un environnement plus difficile, cet objectif a été pleinement atteint comme en témoignent l'augmentation des revenus locatifs, la bonne progression des volumes de ventes à des niveaux de marges satisfaisants et la réduction des charges opérationnelles.

### **Un patrimoine immobilier valorisé 3,47 Mds d'euros au 31 décembre 2008, hors vente Evonik<sup>1</sup>, [3,45Mds d'euros y compris vente Evonik]**

Au 31 décembre 2008, le patrimoine de Foncière Développement Logements est valorisé 3,47 milliards d'euros bloc hors droits répartis à hauteur de 30% en France et 70% en Allemagne. A périmètre constant, et dans un contexte de diminution des prix de l'immobilier, la valeur d'expertise de ces actifs a décliné de - 4,1 % sur un an et de -1,9% au second semestre 2008.

### **163 millions d'euros de ventes et accords enregistrés au 31 décembre 2008**

Au 31 décembre 2008, le produit des ventes réalisées en France et en Allemagne s'établit à 126 millions d'euros hors vente Evonik, [147 millions d'euros y compris vente Evonik]. Après intégration des promesses de vente, ce montant atteint 163 millions d'euros soit une progression de +42% par rapport au montant des cessions et accords au 31 décembre de l'année précédente. Les ventes ont été réalisées à des marges supérieures de 19% aux valeurs d'expertises à fin 2007.

Le produit des cessions a permis à la société de maîtriser son endettement en 2008, cet objectif étant maintenu pour l'année 2009.

Ventes et accords au 31 décembre 2008 en millions d'euros			
	Ventes *	Accords	Total
France	77	9	<b>86</b>
Allemagne	49	28	<b>77</b>
<b>TOTAL</b>	<b>126</b>	<b>37</b>	<b>163</b>

\* : hors vente Evonik

### **Progression des revenus locatifs**

A périmètre constant sur un an, les loyers annualisés progressent de +3,4% en France et de + 3% en Allemagne ; cette évolution résulte notamment de l'augmentation des loyers de relocation et de l'optimisation des taux d'occupation du patrimoine.

Foncière Développement Logements bénéficie en effet d'une baisse significative de la vacance au 31 décembre 2008, tant en France qu'en outre-Rhin : le taux de vacance en France<sup>2</sup> s'établit ainsi à 2,9% au 31 décembre 2008, contre 3,8% au 31 décembre 2007 ; le taux de vacance du total des actifs en Allemagne s'établit à 3,8% contre 4,4% l'année précédente.

### **Diminution du taux de charges d'exploitation**

En baisse de 6,7%, le taux de charges opérationnelles de la Société représente désormais 31,9% du chiffre d'affaires, contre 34,2 % au 31 décembre 2007.

<sup>1</sup> Vente Evonik : vente réalisée en Allemagne pour 21M€ en décembre 2008 dont les conditions suspensives ont été levées en janvier 2009.

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

## 1.1.2 Perspectives

Malgré un contexte plus difficile, Foncière Développement Logements confirme au cours de l'année 2008 la validité et la pérennité de son business model, en réalisant les objectifs annoncés en début d'année 2008:

- Une croissance de son cash flow courant avant impôt de +13%
- Un dividende de 1.05 €/action au titre de l'année 2008

Elle poursuivra au cours de l'année 2009 ses objectifs d'amélioration des résultats opérationnels ainsi que la maîtrise de son endettement via son programme de cessions.

## 1.2 Activité de la société et de ses filiales

Foncière Développement Logements, société d'envergure européenne, est un opérateur de référence dans le secteur résidentiel, secteur présentant la particularité de procurer des cash flows réguliers avec une excellente diversification des risques. Son développement s'est inscrit dans le cadre de partenariats d'investissement, notamment avec de grands institutionnels désireux de disposer d'une exposition indirecte au logement dans le cadre d'un véhicule coté.

### 1.2.1 L'activité logements en France en 2008

#### 1.2.1.1 Le marché Résidentiel en France

Après une longue période de croissance, puis un temps de décélération des prix de l'immobilier résidentiel (amorcé dès 2005), un nouveau cycle semble désormais effectif et ce, depuis mi-2008. Qu'il s'agisse du secteur du neuf ou de l'ancien, la situation économique et financière dégradée alliée à un certain attentisme de la part des différents acteurs du marché, ont engendré un ajustement des prix qui devrait se poursuivre en 2009.

##### 1.2.1.1.1 Le marché de l'ancien

Les prix des logements anciens, tous biens confondus, connaissent depuis 2005 un ralentissement de leur croissance. Ce ralentissement s'est dans un premier temps ressenti à travers une réduction des volumes de ventes avec un repli de l'ordre de 15 à 20% au cours des 3 premiers trimestres 2008 par rapport au trois premiers trimestres 2007<sup>3</sup>. S'élevant en moyenne à 2 862€/m<sup>2</sup>, les prix de ventes aux particuliers ont dans un second temps diminué, mais de manière encore modérée. En effet, faisant suite à un allongement des délais de négociations et à un décrochage entre valeur de vente et valeur faciale, les prix des logements anciens (tous biens confondus) connaissent en décembre 2008 une variation annuelle -3.1%, dont -1.2% pour les appartements<sup>5</sup>.

##### 1.2.1.1.2 Le marché du neuf

En 2008, l'activité dans la construction neuve a connu un fort repli, marqué par 5 trimestres consécutifs de baisse annuelle des permis de construire délivrés et 4 trimestres consécutifs pour les mises en chantier. Les volumes cumulés des autorisations de construire et des constructions ont diminué respectivement de 24 % et 21 % entre 2007 et 2008.

<sup>3</sup> Source : Crédit Agricole

<sup>4</sup> Source : CBRE

<sup>5</sup> Source : FNAIM( Décembre 2008)



En outre, les volumes de ventes ont reculé de façon significative entre le 3ème trimestre 2007 et le 3ème trimestre 2008 (- 44 %).

Les prix moyens des appartements neufs, en France, au 3ème trimestre 2008, s'élèvent à 3 431 €/m<sup>2</sup>. Ils ne montrent pas encore de diminution dans leurs valeurs faciales. Cependant, un ajustement des prix à venir peut être envisagé, cette tendance s'observant déjà au travers des offres promotionnelles et rabais de plus en plus pratiqués par les promoteurs.

### **Le marché du neuf en quelques chiffres :**

	2005	2006	2007	2008
<b>Mises en chantier</b> (cumul annuel)	402 485	414 760	416 461	330 638
<b>Ventes</b> (cumul annuel)	121 492	126 253	127 429	64 538 (cumul au 3T08)
<b>Délai d'écoulement</b> (en mois, au 4 <sup>ème</sup> trimestre de chaque année considérée)	5,3	7,3	10,6	18 (au 3T08)
<b>Stocks disponibles</b> (au 4 <sup>ème</sup> trimestre de chaque année considérée)	52 886	79 003	102 571	113 404 (au 3T08)

Source : MEEDDAT

#### 1.2.1.1.3 Conditions de financement

Début 2009, les taux de crédit immobilier ont amorcé une baisse qui devrait se poursuivre au cours de l'année. Après s'être stabilisés au milieu de 2008, ils s'établissent en janvier 2009 à 4,6 % (pour un excellent dossier sur 20 ans), soit 55 points de base de moins qu'en octobre 2008<sup>6</sup>. Par ailleurs, les exigences des banques de prêter sur des périodes de plus en plus courtes engendrent une diminution de la durée moyenne des prêts immobiliers à 18 ans<sup>7</sup>.

#### 1.2.1.1.4 Le marché locatif

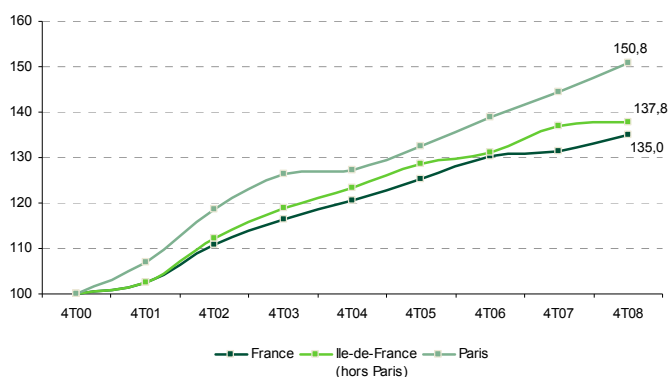
Dans un contexte de dégradation du marché résidentiel, le marché de la location aura bénéficié, en 2008, des ménages différant leurs projets d'acquisition et se reportant sur les biens à louer. Une pression à la hausse des loyers, qui ont enregistré une variation annuelle de + 2,7 % entre fin 2007 et fin 2008 (contre + 0,7 % lors de la période précédente), est ainsi observée, principalement dans les zones historiquement tendues (grandes métropoles). Le loyer annuel moyen d'un appartement ancien s'élevait à 12,70 €/m<sup>2</sup>, en France, au 4ème trimestre 2008 (source : FNAIM).

Ce constat n'est pas le fait de tous les marchés, tels que ceux des villes de taille moyenne, qui ont connu, pour certaines, des vagues de surproduction de logements. Ils courent aujourd'hui des risques de vacance locative, et donc de détérioration du marché et de baisse des loyers.

<sup>6</sup> (source : meilleurtaux.com)

<sup>7</sup> (source : Observatoire du Crédit Logement / CSA)

### Évolutions de l'indice des loyers en France, Ile-de-France et à Paris (en indice, base 100 = 4T2000)



Source : FNAIM

#### 1.2.1.1.5 Le marché de l'investissement

La France est aujourd'hui perçue comme un marché « core » en Europe par les investisseurs étrangers (fonds à moyen et long terme) et de nombreuses décisions d'investissement sont anticipées pour 2009. Différents fonds ou opérateurs français et étrangers disposant de capacités de financement, se montrent intéressés par les immeubles ou portefeuilles résidentiels (tant ancien qu'en VEFA) proposés sur le marché. Destinés à être revendus à moyen ou à long terme, les patrimoines immobiliers anciens, localisés à Paris, en Ile-de-France ou dans les métropoles de province retiennent plus particulièrement leur attention.

Au-delà d'une période d'ajustement du marché, les investisseurs étrangers en France devraient représenter un support important du maintien et du redéveloppement du marché résidentiel.

#### 1.2.1.1.6 De nouvelles réglementations

Les pouvoirs publics ont mis en place de nouvelles réglementations destinées à soutenir le secteur du bâtiment et de la construction, développer une offre locative privée ou favoriser l'application des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement.

Soutien au secteur du bâtiment et de la construction :

- pour les primo-accédants, doublement du prêt à taux zéro pour l'achat d'un logement neuf en 2009 ;
- Pass-Foncier pour l'accession sociale à la propriété pour 30 000 ménages ;
- programme de construction de 100 000 logements (30 000 logements sociaux et très sociaux, 40 000 logements intermédiaires et 30 000 logements acquis en l'état futur d'achèvement par des organismes HLM) ;
- accélération de la rénovation urbaine des banlieues

Développement de l'offre locative privée :

- création d'un régime alternatif aux régimes Robien et Borloo : pour l'achat d'un logement neuf répondant aux critères de performance énergétique imposés depuis 2005, les contribuables qui s'engageront à louer pendant 9 ans pourront bénéficier d'une réduction d'impôt représentant 25 % de la valeur du logement (dans la limite de 300 000 euros).

Mise en œuvre du Grenelle de l'environnement :

- renforcement des exigences en matière de diagnostics de performances énergétiques ;
- création d'un crédit gratuit pour le financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens occupés en tant que résidence principale ;

- prorogation jusqu'au 31/12/2012 du crédit d'impôt pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie dans la résidence principale ;
- prêt à taux zéro pour l'acquisition d'un logement neuf présentant des normes de performance énergétique supérieures au minimum légal ;
- crédit d'impôt accordé pour l'acquisition d'un logement économe en énergie.

#### 1.2.1.1.7 État et perspectives du marché résidentiel français

Le marché résidentiel français, malgré les turbulences qu'il traverse à l'heure actuelle, reste un marché sain en raison de la structure de la population (démographie positive, mutations structurelles des ménages) et de la structure du crédit (98 % des crédits immobiliers octroyés le sont à taux fixes selon l'Observatoire du Crédit Logement / CSA). En outre, le taux de propriétaires de logements est un des plus bas d'Europe (57 %) et le marché demeure moins risqué que d'autres du fait de sa répartition tant en Ile-de-France qu'en régions.

Ainsi, il existe en France un besoin structurel important de logements, qui n'est pas satisfait aujourd'hui. Un contexte économique plus favorable, des prix s'ajustant aux capacités de financement des ménages et un prolongement de l'intervention de l'État en faveur de l'accession à la propriété devraient petit à petit réduire le volume de cette demande.

#### 1.2.1.2 Développement en France: Opérations en COURS et LIVRAISONS en 2008

Afin d'adapter sa politique d'investissement à la conjoncture, Foncière Développement Logements a procédé à la résiliation de deux acquisitions en l'état futur d'achèvement initiées au cours de l'année 2007 à Asnières et Villeurbanne.

Au second semestre 2008, a par ailleurs été livré un programme en VEFA<sup>8</sup> de 63 logements sis à Villenave d'Ornon dans la région bordelaise. Grâce à une bonne anticipation de la commercialisation, ce programme est désormais entièrement occupé.

Foncière Développement Logements préfère la mise en commercialisation respectivement en Juin et Novembre 2009 la livraison de 85 logements à Manosque et à Lyon.

## 1.2.2 L'Activité logements en Allemagne

La volonté de Foncière Développement Logements de s'implanter outre-Rhin s'explique par les caractéristiques du marché local qui affiche une quasi stabilité depuis une quinzaine d'années environ. Ce marché est en cours de restructuration, en particulier par le jeu de l'externalisation des patrimoines détenus par les collectivités locales et les sociétés industrielles (Thyssen-Krupp, Siemens, Eon....) ce qui offre de nombreux potentiels de développement de l'activité logement, d'autant que le taux de locataires en Allemagne est l'un des plus élevés d'Europe. La région du Land de Rhénanie du Nord-Westphalie, la plus peuplée d'Allemagne (25% de la population), offre par ailleurs de bonnes opportunités tant en termes démographiques qu'économiques puisqu'elle tend à se transformer en bassin d'industries tertiaires et d'e-intelligence.

### 1.2.2.1 Le Marché immobilier allemand

#### 1.2.2.1.1 Principales caractéristiques

A la différence des autres pays européens, l'Allemagne n'a pas profité d'une croissance rapide de son marché immobilier. Le poids économique du processus de réunification, une lente chute de la démographie alliée à un faible niveau de la consommation des ménages sont autant d'éléments ayant contribué à une certaine atonie des

<sup>8</sup> Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

prix au cours de la dernière décennie. Les valeurs n'ont pas suivi les tendances constatées dans les autres pays européens : le nombre des transactions a décliné et les prix ont stagné.

Parallèlement l'Allemagne possède l'un des parcs résidentiels les plus importants d'Europe, construit en grande partie en remplacement des propriétés détruites durant la Seconde Guerre Mondiale grâce à des politiques publiques incitatives. L'accent ayant été mis sur le logement locatif, le taux de propriétaires (moins de 45%) y est l'un des plus faibles d'Europe ; il reflète la solidité et la performance du secteur locatif allemand, permet une liquidité accrue des actifs ainsi qu'un potentiel de rendement en capital important.

Le marché immobilier allemand caractérisé par des loyers encore bas et par de meilleurs rendements des actifs (compris entre 6% et 7%) a attiré ces récentes années de nombreux investisseurs, principalement des fonds de *private equity*.

#### 1.2.2.1.2 Les grandes tendances de l'année 2008

Après une longue période de stagnation, l'économie Allemande a retrouvé un second souffle en 2006, dynamique qui s'est maintenue au cours de l'année 2007 : exportations record et excédents financiers ont alimenté la croissance intérieure. Le taux de chômage a chuté de manière très significative au cours de l'année 2007 pour atteindre un niveau historiquement bas depuis 1993.

La crise financière, et plus particulièrement la crise de liquidités en découlant, dont les effets majeurs se sont révélés au cours du second semestre 2007, est cependant venue bouleverser ces tendances et ralentir le marché de l'investissement outre-Rhin, auparavant caractérisé par des arbitrages de portefeuilles de taille conséquente. Affectant essentiellement les fonds d'investissements et autres institutionnels étrangers, et outre la transaction « LEG » réalisée au second trimestre 2008 qui concernait environ 90 000 logements, les transactions d'envergures semblent désormais limitées. Les volumes de ventes entre investisseurs dans le secteur résidentiel auraient ainsi diminué de 57% en 2008 et seules de relativement petites transactions (inférieures à 2 500 logements) ont été réalisées ces derniers mois.

Ces dernières affichent des taux de rendement en légère augmentation pour le secteur résidentiel, segment cependant le plus épargné par la hausse des taux constatée sur le marché au cours de cette année.

#### 1.2.2.1.3 Le marché de l'accession neuf et ancien

Alors même que le marché immobilier allemand est généralement fortement influencé par le contexte économique et financier, il semble que la crise n'ait eu, à l'heure actuelle, qu'un impact relativement limité sur les prix de vente des biens aux particuliers.

L'expression de ces tendances générales trouve cependant sa limite dans la grande diversité tant des situations locales que dans la qualité des biens : ainsi, dans la plupart des villes importantes, les prix sont restés globalement stables.

#### 1.2.2.1.4 Le marché locatif

Le marché locatif allemand est également très hétérogène. En fonction des villes, les valeurs locatives ont connu des évolutions très variées au cours de ces dernières années. Les loyers dans les grandes villes de l'Ouest ont augmenté de façon modérée en réponse à la croissance de la demande. Les régions de l'Est en revanche souffrent d'une surabondance de biens contribuant au maintien des loyers à des niveaux faibles. Au cours de l'année 2008, le secteur locatif allemand affiche globalement de bonnes performances : selon une étude récente<sup>9</sup>, les loyers de relocation du secteur résidentiel auraient progressé en 2008 en moyenne de +2,2% sur l'ensemble du pays.

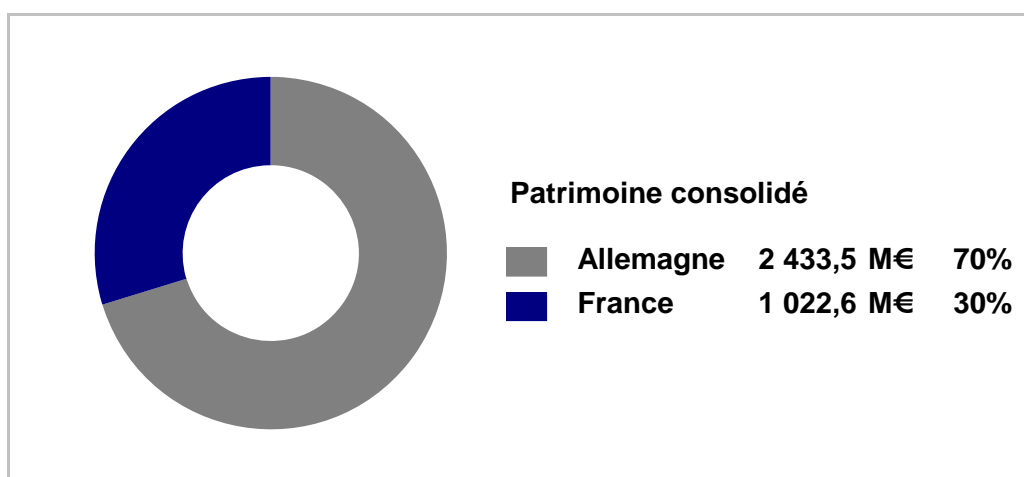
<sup>9</sup> Cabinet BulwienGesa spécialisé dans le benchmarking immobilier

Dans la région de la Ruhr, les loyers sont compris entre 4,50 € et 5,75€ en moyenne, et dépendent tant des tendances constatées sur les micromarchés auxquels ils appartiennent que de la qualité intrinsèque des biens.

### 1.3 Patrimoine

Au 31 décembre 2008, les 49 569 logements détenus par Foncière Développement Logements en France et en Allemagne sont valorisés **3 476,2 millions d'euros « bloc » hors droits** y compris actifs Evonik et 3 456 millions d'euros hors actifs Evonik. La valeur d'expertise « détail » hors actifs Evonik s'élève à 4 239,0 millions d'euros hors droits.

#### Patrimoine total en valeur bloc hors droits au 31 décembre 2008

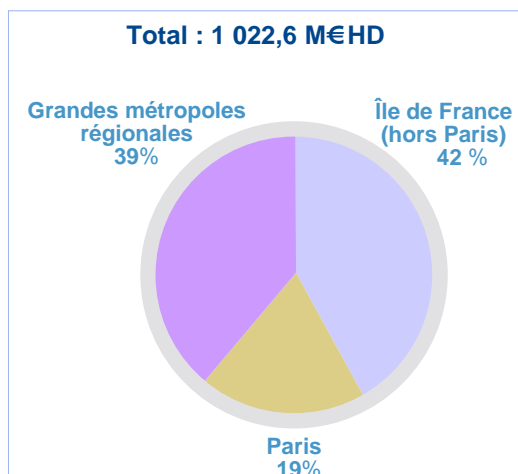


#### 1.3.1 Patrimoine France

Au 31 décembre 2008, Foncière Développement Logements détient en France **3 915 logements** valorisés **1 022,6 millions d'euros** bloc hors droits contre 1 072,6 millions d'euros au 31 décembre 2007.

##### 1.3.1.1 Répartition géographique

Les actifs détenus par Foncière Développement Logements sont répartis (en valeur bloc hors droits) à hauteur de 19% à Paris, 42% en Ile-de-France et 39% dans les grandes métropoles régionales.



Présente notamment à Lyon, Marseille, Toulouse, Bordeaux ainsi que dans leur proche périphérie, Foncière Développement Logements poursuit une politique de gestion et d'investissement centrée vers les grandes métropoles régionales. Cette stratégie lui permet de profiter du dynamisme économique et démographique de ces grands pôles tout en se préservant des risques que peuvent présenter certains marchés immobiliers régionaux secondaires.

### 1.3.1.2 Indicateurs de gestion

#### 1.3.1.2.1 Recettes locatives

Au 31 décembre 2008, les actifs détenus par Foncière Développement Logements en France génèrent un loyer annualisé de 45,8 millions d'euros, soit un taux de rendement de 4,5% (par rapport à la valeur d'expertise hors droits) et un loyer mensuel moyen de 11,7 €/m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2007, le loyer annualisé total s'élevait à 47 millions d'euros, soit 10,5 €/m<sup>2</sup>.

A périmètre constant ces recettes locatives ont connu une progression annuelle de + 3,4%.

#### 1.3.1.2.2 Taux de vacance

Le taux de vacance en exploitation des actifs détenus par Foncière Développement Logements en France s'élève à 2,9% au 31 décembre 2008 contre 3,8 % l'année précédente. Cette réduction est le résultat de la politique de relocation très active menée par Foncière Développement Logements au cours de l'année 2008.

#### 1.3.1.2.3 Turn-over

Au 31 décembre 2008, le taux de turn-over<sup>10</sup> des locataires constaté sur l'ensemble des actifs détenus par la Société en France s'élève à 13,5%. Cette légère augmentation du taux est due principalement aux prises à bail sur le programme sis à Villenave d'Ornon livré le 1<sup>er</sup> septembre 2008, à la prise en compte en année des pleines des relocations réalisées sur les portefeuilles acquis fin 2007, ainsi qu'à la réduction de la vacance opérée sur l'ensemble du patrimoine.

<sup>10</sup> Le taux de turn-over des locataires est le rapport entre le nombre de locations réalisées sur le patrimoine sur la période / le nombre moyen de logements de la période.

#### 1.3.1.2.4 Impayés

Au 31 décembre 2008, le montant total des loyers et charges impayés s'élevait à 3 122 K€, dont 379 K€ de retards de paiement<sup>11</sup>. Les impayés seuls s'élèvent à 2 743 K€, soit 4,6% du loyer du loyer annualisé charges comprises<sup>12</sup>.

Les créances impayées font l'objet de règles de provisionnement détaillées dans l'annexe comptable. Elles sont totalement provisionnées dès lors qu'elles dépassent 6 mois de loyer ou que le locataire a quitté les lieux.

#### 1.3.1.2.5 Travaux sur le patrimoine

Afin de maintenir la compétitivité de son offre locative, Foncière Développement Logements place l'entretien et la valorisation de son patrimoine au cœur de ses priorités. Des travaux d'entretien courant et de maintenance ainsi que des travaux plus importants de rénovation et de valorisation sont ainsi régulièrement mis en œuvre sous la responsabilité d'une Direction technique dédiée.

##### **Travaux d'entretien**

3,5 millions d'euros ont été affectés au cours de l'année 2008 à la réalisation de ce type de travaux : ceux-ci concernent notamment la sécurité, l'environnement, les travaux en vue des relocations et travaux d'entretien courant.

##### **Travaux d'investissement**

Le montant des travaux d'investissement réalisés au cours de l'exercice s'élève à 3,0 millions d'euros. Il s'agit principalement de travaux de grosses réparations immobilisables.

##### **Travaux de valorisation (hors opérations de développement)**

1,1 millions d'euros ont été employés par Foncière Développement Logements en 2008 en vue de la réalisation de travaux de valorisation sur son patrimoine. Sont notamment concernés plusieurs actifs sis au Barp, à Gif sur Yvette et Paris.

La Direction technique de Foncière Développement Logements s'assure également de la gestion et de la coordination des travaux de valorisation réalisés dans le cadre des opérations de développement.

Au 31 décembre 2008 le montant total des travaux réalisés par FDL s'élevait à 7,6 millions d'euros (contre 7,4 millions d'euros au 31 décembre 2007) répartis à hauteur de 3,5 millions d'euros de travaux d'entretien (contre 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2007), 3 millions d'euros de travaux d'investissement (contre 1.1 millions d'euros au 31 décembre 2007) et 1.1 millions d'euros de travaux de valorisation (contre 4,1 millions d'euros au 31 décembre 2007).

#### 1.3.1.2.6 Politique d'arbitrage

Foncière Développement Logements est un opérateur résidentiel long terme. A ce titre, elle mène une politique d'arbitrage mesurée en ne délivrant aucun congé pour vente auprès de ses locataires. Au cours de l'année 2008, les ventes ont concerné 6,5% du patrimoine détenu en France.

<sup>11</sup> Les retards de paiement sont constitués des impayés hors contentieux inférieurs à 3 mois

<sup>12</sup> Charges forfaitisées à 30%

## 1.3.1.2.7 Synthèse : liste des actifs de Foncière Développement Logements en France

(Le patrimoine diffus comptabilise les programmes des villes ayant moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale)

<b>REGION</b>	<b>VILLE</b>	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>
<b>SUD OUEST</b>	BORDEAUX	150	12 881 m <sup>2</sup>
	COUTRAS	32	3 633 m <sup>2</sup>
	LE BARP	52	5 022 m <sup>2</sup>
	MERIGNAC	19	2 062 m <sup>2</sup>
	PESSAC	26	3 220 m <sup>2</sup>
	TOULOUSE	118	8 888 m <sup>2</sup>
	VILLENAVE D'ORNON	63	4 130 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>460</b>	<b>39 836 m<sup>2</sup></b>
	<b>PATRIMOINE DIFFUS *</b>	<b>23</b>	<b>2 123 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUD OUEST</b>	<b>483</b>	<b>41 959 m<sup>2</sup></b>	

<b>REGION</b>	<b>VILLE</b>	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>
<b>PROVENCE ALPES COTE AZUR</b>	AIX EN PROVENCE	319	25 370 m <sup>2</sup>
	BAGNOLS SUR CEZE	43	4 340 m <sup>2</sup>
	JOUQUES	12	1 133 m <sup>2</sup>
	MANOSQUE	151	12 147 m <sup>2</sup>
	MARSEILLE	98	7 881 m <sup>2</sup>
	MONTPELLIER	37	3 113 m <sup>2</sup>
	NICE	32	1 875 m <sup>2</sup>
	PERTUIS	48	3 974 m <sup>2</sup>
	ROQUEMAURE	13	1 441 m <sup>2</sup>
	VENELLES	48	5 167 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>801</b>	<b>66 441 m<sup>2</sup></b>
	<b>PATRIMOINE DIFFUS *</b>	<b>13</b>	<b>877 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTAL PACA</b>	<b>814</b>	<b>67 318 m<sup>2</sup></b>

<b>REGION</b>	<b>VILLE</b>	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>
<b>GRAND EST</b>	METZ	82	8 486 m <sup>2</sup>
	STRASBOURG	66	6 669 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>148</b>	<b>15 155 m<sup>2</sup></b>
	<b>PATRIMOINE DIFFUS *</b>	<b>6</b>	<b>1 199 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTAL GRAND EST</b>	<b>154</b>	<b>16 354 m<sup>2</sup></b>

<b>REGION</b>	<b>VILLE</b>	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>
<b>OUEST</b>	CHERBOURG	17	1 738 m <sup>2</sup>
	MONTS	12	1 315 m <sup>2</sup>
	TOURS	11	1 199 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>4 252 m<sup>2</sup></b>
	<b>PATRIMOINE DIFFUS *</b>	<b>10</b>	<b>1 089 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL OUEST</b>	<b>50</b>	<b>5 341 m<sup>2</sup></b>	



<b>REGION</b>	<b>VILLE</b>	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>
<b>RHONE ALPES</b>	GRENOBLE	86	6 335 m <sup>2</sup>
	LYON	513	41 920 m <sup>2</sup>
	MEYLAN	75	4 663 m <sup>2</sup>
	SEYSSINET	15	1 066 m <sup>2</sup>
	ST EGREVE	14	1 430 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>703</b>	<b>55 414 m<sup>2</sup></b>
	<b>PATRIMOINE DIFFUS *</b>	<b>20</b>	<b>1 206 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL RHONE ALPES</b>	<b>723</b>	<b>56 620 m<sup>2</sup></b>	

<b>REGION</b>	<b>VILLE</b>	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>
<b>ILE DE France</b>	ANTONY	30	2 027 m <sup>2</sup>
	ASNIERES	25	1 778 m <sup>2</sup>
	BOULOGNE BILLANCOURT	67	4 624 m <sup>2</sup>
	BOURG LA REINE	96	6 488 m <sup>2</sup>
	BRETIGNY SUR ORGE	23	1 410 m <sup>2</sup>
	CHATILLON	18	1 279 m <sup>2</sup>
	CLAMART	45	3 320 m <sup>2</sup>
	COURBEVOIE	142	9 312 m <sup>2</sup>
	ENGHIEN LES BAINS	40	2 898 m <sup>2</sup>
	GIF SUR YVETTE	106	8 242 m <sup>2</sup>
	LE CHESNAY	46	3 875 m <sup>2</sup>
	LEVALLOIS PERRET	22	1 729 m <sup>2</sup>
	MAISONS LAFFITTE	38	2 943 m <sup>2</sup>
	MASSY	35	2 227 m <sup>2</sup>
	MONTRouGE	66	4 085 m <sup>2</sup>
	NEUILLY SUR SEINE	189	21 554 m <sup>2</sup>
	PARIS	389	37 398 m <sup>2</sup>
	RUEIL MALMAISON	78	5 844 m <sup>2</sup>
	ST CLOUD	12	1 451 m <sup>2</sup>
	ST MAURICE	46	2 743 m <sup>2</sup>
SURESNES	44	2 439 m <sup>2</sup>	
VINCENNES	18	2 101 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>1 575</b>	<b>129 767 m<sup>2</sup></b>	
<b>PATRIMOINE DIFFUS *</b>	<b>116</b>	<b>9 000 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL ILE DE France</b>	<b>1 691</b>	<b>138 767 m<sup>2</sup></b>	

<b>TOTAL France</b>	<b>3 915</b>	<b>326 359 m<sup>2</sup></b>
---------------------	--------------	------------------------------

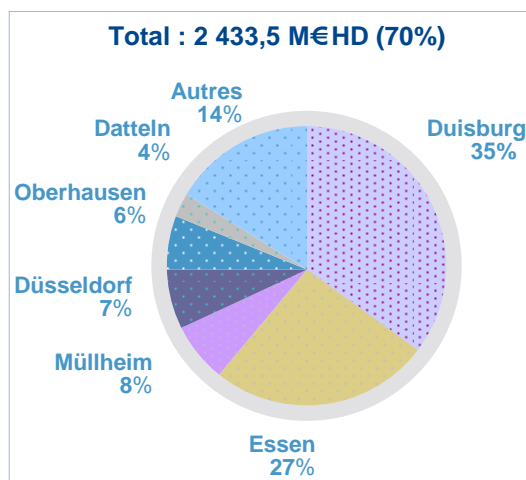
### 1.3.2 Patrimoine Allemagne

#### 1.3.2.1 Situation géographique

Les actifs détenus en Allemagne par Foncière Développement Logements sont situés à l'Ouest du pays, dans la région de la Ruhr, qui présente une population d'environ 5 millions d'habitants, soit le tiers de la population de l'Etats Fédéral de Rhénanie du Nord- Westphalie, le plus dense d'Allemagne.

Ancienne région industrielle et minière, elle a aujourd'hui parfaitement réussi sa conversion en devenant un bassin d'e-intelligence majeur. Elle abrite également les sièges de grandes sociétés de renom telles TyssenKrupp technologies, Aldi, Tengelmann, RAG...

Au 31 décembre 2008, Foncière Développement Logements détient 45 645 logements en Allemagne, représentant environ 2.9 millions de mètres carrés y compris les actifs constitués par la vente Evonik et 45 249 hors actifs composant la vente Evonik,. 62% d'entre eux sont répartis entre les deux grandes villes de Duisburg et d'Essen. La Société détient également 175 lots à usage tertiaire (commerces en pieds d'immeubles essentiellement).



### 1.3.2.2 Caractéristiques principales des actifs allemands détenus par Foncière Développement Logements

#### 1.3.2.2.1 Caractéristiques techniques

Le patrimoine Allemand détenu par Foncière Développement Logements présente une grande homogénéité. Il s'agit majoritairement d'appartements situés dans des immeubles en pleine propriété de faible hauteur (trois étages maximum) et présentant une surface moyenne 64,5 m<sup>2</sup>.

#### 1.3.2.2.2 Conditions d'occupation

La société Immeo Wohnen Service Gmbh, filiale à 100% d'Immeo Wohnen Gmbh a conservé la gestion de ces actifs. Employant 390 personnes, au 31 décembre 2008 elle assure des missions de gestion locative tant pour FDL que pour le compte de tiers.

Il existe un seul type de bail en Allemagne, celui-ci s'appliquant quel que soit le bailleur, qu'il soit social ou privé, personne physique ou personne morale et quel que soit le locataire.

Le bail est à durée indéterminée et les conditions de résiliation sont encadrées ; le bailleur ne pourra mettre fin au bail que dans les hypothèses suivantes :

- en cas de non respect par le preneur de ses obligations (impayés, dégradations, nuisances),
- lorsque le propriétaire requiert le bien immobilier pour son usage personnel ou celui de sa famille,

- lorsque la location empêche le bailleur de tirer un plein profit économique de son bien (cette dernière hypothèse étant entendue de manière très restrictive).

Le congé pour vente n'existe pas ; la vente d'un logement occupé demeure cependant possible, le locataire bénéficiant dans cette hypothèse d'un droit de préemption et d'un droit au maintien dans les lieux pendant 3 ans.

En cas de relocation, le niveau des loyers est librement fixé entre le bailleur et le preneur selon les conditions de marché. Concernant les locations en cours, les augmentations de loyers sont encadrées par le niveau des loyers de logements comparables dans le voisinage. Ce niveau est fixé par les villes, ces dernières publiant des loyers pratiqués avec une ventilation selon la localisation, l'année de construction, l'état du bâti et le niveau d'équipement du logement. Par ailleurs, l'augmentation du loyer ne peut être supérieure à 20% par période triennale.

La construction d'un vaste parc locatif a été favorisée dans les années 1950-1960 par des conditions de financement très intéressantes. En contrepartie, les bailleurs se sont engagés pour une durée correspondant à la durée du financement, à louer les logements à des loyers inférieurs aux loyers du marché et à des locataires ne dépassant pas un certain niveau de ressources.

Dans ce cadre, le bailleur ne peut augmenter les loyers des logements ainsi conventionnés qu'au terme de la période conventionnelle et en respectant la réglementation applicable aux loyers non conventionnés.

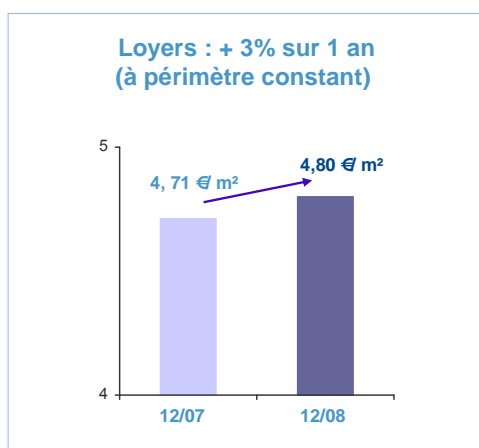
### 1.3.2.3 Valorisation

Au 31 décembre 2008, les actifs détenus en Allemagne par Foncière Développement Logements sont valorisés **2 433,5 millions d'euros** « bloc » hors droits et 2 947,2 millions d'euros « détail », contre respectivement 2 647,7 et 3 837,7 millions d'euros au 31 décembre 2007.

### 1.3.2.4 Indicateurs de gestion

#### 1.3.2.4.1 Recettes locatives

Les loyers annualisés au 31 décembre 2008 au titre du patrimoine allemand représentent 168,5 millions d'euros, soit un taux de rendement brut de 6,8% hors droits. Le loyer annualisé constaté au 31 décembre 2007 s'élevait à 163 millions d'euros. A périmètre constant (hors acquisition des actifs détenus par la Société GEWO à Datteln) ces loyers ont connu une progression annuelle de +3%.

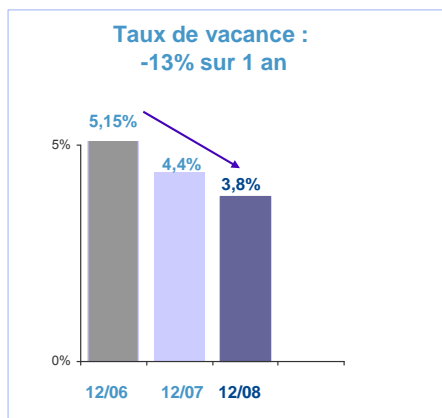


#### 1.3.2.4.2 Loyers subventionnés

Le patrimoine détenu par Foncière Développement Logements en Allemagne compte environ 16,4% de lots subventionnés. Parmi eux 20% verront le régime de la convention à laquelle ils sont soumis expirer en 2009, et 60% dans les 10 ans à venir.

#### 1.3.2.4.3 Vacance

Au 31 décembre 2007, le taux de vacance total des actifs détenus en Allemagne s'élève à 3,8% contre 4,4% l'année précédente. Le taux de vacance des actifs en exploitations s'élève à 2,44% au 31 décembre 2008. Cette diminution s'explique notamment par la poursuite d'une politique dynamique de valorisation du patrimoine entreprise dès l'acquisition des actifs.



#### 1.3.2.4.4 Impayés

Au 31 décembre 2008, les impayés constatés sur l'intégralité du portefeuille allemand s'élèvent à 2 941 K€ (contre 3 047 K€ au 31 décembre 2007), soit 1,4% des loyers annualisés charges comprises<sup>13</sup>.

#### 1.3.2.4.5 Turn-over

Le taux de turn-over<sup>14</sup> constaté au cours de l'année 2008 sur le patrimoine s'élève à 10,5%, en légère augmentation par rapport au 31 décembre 2007, puisqu'il s'établissait à 9,4%. Cette légère progression en majeure partie de la réduction de la vacance sur le patrimoine.

#### 1.3.2.4.6 Délai moyen de relocations

Le délai moyen de relocation des actifs en exploitation détenus par Foncière Développement Logements en Allemagne est de 120 jours environ.

#### 1.3.2.4.7 Travaux réalisés sur le patrimoine

Foncière Développement Logements, via sa filiale allemande Immeo Wohnen, a souhaité mettre en œuvre outre-Rhin une politique active de valorisation et d'entretien de son patrimoine ; initiée dès l'acquisition des actifs allemands, cette politique a par ailleurs amplement contribué à l'augmentation des loyers de relocations ainsi qu'à une diminution notable du taux de vacance. Les travaux réalisés dans un but d'amélioration de la performance énergétique des actifs sont plus amplement détaillés dans le paragraphe 1.7.1.2 du présent document.

<sup>13</sup> Forfaitisées à 30% des loyers

<sup>14</sup> Le taux de turn-over prend en compte le nombre de relocations effectuées sur le patrimoine divisé par le nombre moyen de logements au cours de la période.

Au cours de l'année 2008, ce sont ainsi près de 16,1 millions d'euros (contre 18,1 millions d'euros en 2007) qui ont été affectés par Foncière Développement Logements à la réalisation de travaux d'entretien et 31,6 millions d'euros (contre 21,8 millions d'euros en 2007) en vue de la réalisation de travaux d'investissement (ces différentes catégories de travaux étant plus amplement décrites dans le paragraphe 1.3.1.2.5 du présent document).

### 1.3.2.5 Politique d'arbitrage

En tant qu'opérateur immobilier long terme, Foncière Développement Logements a souhaité adopter une politique d'arbitrage mesurée de son patrimoine. Au cours de l'année 2008, seuls 1.3% de la valeur du patrimoine a été cédée (2% y compris la vente Evonik),. Les actifs cédés en 2007 correspondaient également à 2% de la valeur du patrimoine.

### 1.3.2.6 Synthèse : liste des actifs détenus par Foncière Développement Logements en Allemagne

VILLE	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE
DATTELN	2 245	145 299
DUISBURG	17 425	1 117 254
DÜSSELDORF	2 458	149 029
ESSEN	10 614	706 080
MULHEIM	3 482	215 834
OBERHAUSEN	2 715	193 920
AUTRE	6 310	431 022
<b>TOTAL</b>	<b>45 249</b>	<b>2 958 438</b>

## 1.3.3 Valorisation du patrimoine et actif net réévalué

### 1.3.3.1 Expertises

La valeur hors droits du patrimoine au 31 Décembre 2008 ressort à **3 476,2 millions d'euros** en valeur bloc hors droits. Il représente **1 022,6 millions d'euros** en France et **2 453,6 millions d'euros** en Allemagne.

### 1.3.3.2 Méthode de valorisation des actifs

Au 31 décembre 2008, le patrimoine de Foncière Développement Logements a été intégralement expertisé. Quatre experts indépendants, signataires de la Charte de l'Expertise ont été mandatés à cet effet:

- Evaluation des immeubles situés en France : Atis Real Expertises, Foncier Expertise, CB Richard Ellis Valuation et VIF Expertise.
- Evaluation des immeubles situés en Allemagne : Atis Real Expertises

Les actifs ont été estimés en valeur vénale bloc hors droits et droits inclus et en valeur détail libre et/ou en valeur locative.

- La valeur bloc, correspondant à la valeur bloc occupée de l'actif,
- La valeur détail, correspondant à la valeur libre de l'actif.

Le actifs immobiliers détenus par FDL sont inscrits au Bilan, à leur juste valeur. L'expertise immobilière et plus précisément l'expertise en « juste valeur » au sens des normes IAS/IFRS repose sur des principes et une méthodologie définis par les normes suivantes :

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

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

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

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

Coordonnées des cabinets d'expertises ayant procédé à l'évaluation des actifs détenus par Foncière Développement Logements au 31 décembre 2008 :

- **Foncier Expertise**

4, Quai de Bercy  
94 224 Charenton  
France

- **AtisReal Expertise**

32, Rue Jacques Ibert  
92 309 Levallois  
France

- **CB richard Ellis Valuation**

34-36 rue Guersant  
75017 Paris  
France

- **Vif Expertise**

120, Avenue du Général Leclerc  
75 014 Paris  
FRANCE

### 1.3.3.3 Actif Net Réévalué (A.N.R.)

Le patrimoine immobilier détenu par Foncière Développement Logements a été intégralement évalué selon les modalités décrites dans le paragraphe 1.3.2.2. Les autres actifs et passifs sont évalués sur la base des valeurs IFRS des comptes consolidés ; l'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des instruments de couverture sur la dette.

<b>ANR Triple Net</b>	<b>2008</b>	<b>2007 Proforma</b>	<b>2007 Publié</b>
<b>Capitaux propres consolidés (Part du Groupe)</b>	<b>1 182,1 M€</b>	<b>1 434,6 M€</b>	<b>1 434,6 M€</b>
<b>Retraitement fiscalité latente Allemagne</b>	<b>60,8 M€</b>	<b>73,6 M€</b>	
<b>ANR Triple Net</b>	<b>1 242,9 M€</b>	<b>1 508,2 M€</b>	<b>1 434,6 M€</b>
Nombre d'actions fin de période dilué	60 071 934	60 071 934	60 071 934
<b>ANR Triple Net/action</b>	<b>20,7 €</b>	<b>25,1 €</b>	<b>23,9 €</b>

L'ANR Triple Net par action au 31 décembre 2008 s'élève à 20,7 euros, contre 25,1 euros d'ANR Proforma au 31 décembre 2007 (l'ANR publié au 31-12-2007 était de 23,9€/action). Son évolution négative de -17%, soit 4,4 euros par action résulte: à hauteur -3 € de la variation de juste valeur des immeubles, à hauteur -1,8 € de la variation de juste valeur des instruments financiers, à hauteur de +1,4 € du cash flow de la période, et à hauteur de 1 € du paiement du dividende.

L'ANR Triple Net correspond :

Aux capitaux propres

- (+) mise en juste valeur des immeubles d'exploitation
- (+) impact de la mise en juste valeur des instruments financiers
- (+) impact des impôts différés sur la mise en juste valeur des immeubles

Dans l'ANR triple net, la fiscalité a été ajustée afin de prendre en compte l'actualisation de la fiscalité sur 10 ans suivant un plan de cession normatif le taux d'actualisation qui a été pris en compte est de 6%.. L'écart entre la fiscalité latente et son montant actualisé a, par la suite été réintégré au montant des capitaux propres afin de calculer la valeur de l'ANR triple Net.

## 1.4 Résultats financiers

### 1.4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2008

#### 1.4.1.1 Principes généraux

Les principes généraux ci-dessous détaillés, figurent également en annexe des comptes consolidés au paragraphe 3.2.3.

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ils ont été arrêtés par la Gérance en date du 19 février 2009.

Les états financiers consolidés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 1 « présentation des états financiers » tel qu'adoptée par l'Union Européenne.

Les nouvelles normes et interprétations adoptées, entrant en vigueur au 1er janvier 2008 et parues au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes ont été appliquées. Il s'agit des normes et interprétations :

- IFRIC 11 « IFRS 2 - Actions propres et transactions intra-groupe »
- IFRIC 12 « Contrats de concession ».
- IFRIC 14 « IAS 19 - Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction ».
- IAS 39 et IFRS 7 amendé « Instruments financiers ».

FDL n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'à compter du 1er janvier 2009. Il s'agit des normes et interprétations:

- IFRS 8 « Segments opérationnels »
- IFRIC 13 « Programmes de fidélisation des clients ».
- IAS 23 amendée « Coûts d'emprunts » qui est sans impact sur les comptes car la société applique déjà la possibilité d'incorporer aux coûts de production des actifs, les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction de ces actifs.
- IAS 1 amendée « Présentation des états financiers »
- IAS 32 amendée « Instruments financiers – classification des puttable instruments »
- IFRS 1 / IAS 27 coût d'un investissement dans une filiale, une co-entreprise et une joint-venture

En cas d'application anticipée, ces normes n'auraient pas eu d'impact sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2008.

#### 1.4.1.2 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidations ainsi que les méthodes de consolidation sont présentées de façon détaillée dans l'annexe des comptes consolidés.

#### 1.4.1.3 Bilan consolidé

Le bilan consolidé simplifié est le suivant :



<b>Actif</b>	<b>Net 31/12/2008</b>	<b>Net 31/12/2007</b>	<b>Variation</b>
<b>Immobilisations</b>	<b>3345</b>	<b>3641</b>	<b>-296</b>
<b>Actifs courants</b>	<b>157</b>	<b>178</b>	<b>-21</b>
<b>Trésorerie</b>	<b>42</b>	<b>46</b>	<b>-4</b>
<b>Actifs non courants destinés à la vente</b>	<b>148</b>	<b>147</b>	<b>+1</b>
<b>ACTIF</b>	<b>3692</b>	<b>4012</b>	<b>-320</b>

<b>Passif</b>	<b>Net 31/12/2008</b>	<b>Net 31/12/2007</b>	<b>Variation</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>1209</b>	<b>1464</b>	<b>-255</b>
<b>Emprunts</b>	<b>2087</b>	<b>2168</b>	<b>-81</b>
<b>Autres passifs</b>	<b>396</b>	<b>380</b>	<b>+16</b>
<b>PASSIF</b>	<b>3692</b>	<b>4012</b>	<b>-320</b>

Le total du bilan consolidé du groupe au 31 décembre 2008 s'élève à 3 692 millions d'euros contre 4 012 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cette diminution résulte principalement des évolutions constatées dans les postes bilanciaux suivants:

#### 1.4.1.3.1 A l'actif

##### 1.4.1.3.1.1 Actif non courant

Les actifs non courants s'élèvent à 3 368,8 millions d'euros. Ils se décomposent de la manière suivante :

- Immobilisations incorporelles pour 0,2 millions d'euros,
- Immobilisations corporelles pour 25,9 millions d'euros (composées principalement d'immobilisations en cours et d'immeubles d'exploitation de Foncière Développement Logements),
- Immeubles de placement pour 3 319,1 millions d'euros (dont 2 396,9 millions d'euros pour le patrimoine Allemand et 922,2 millions d'euros pour le patrimoine Français),
- Actifs non courants disponibles à la vente pour 147,9 millions d'euros,
- Les impôts différés actifs pour 23 millions d'euros : sur le portefeuille Immeo essentiellement, il s'agit en grande partie de reports déficitaires (à rapprocher des impôts différés passifs).

##### 1.4.1.3.1.2 Actif courant

Les actifs courants s'élèvent à 175,5 millions d'euros et comprennent essentiellement :

- La trésorerie disponible pour 41,8 millions d'euros,
- Les autres créances et créances clients représentent 123,3 millions d'euros,
- Les Stock et encours pour 9,9 millions d'euros, constitués par des terrains et actifs en cours de construction chez Gewo.

Les autres postes de l'actif et du passif n'appellent pas de remarques particulières.

L'annexe consolidée détaille les différents comptes.

#### 1.4.1.3.2 Au passif

##### 1.4.1.3.2.1 Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés passent de 1 464 millions d'euros au 31 décembre 2007 à 1 208,7 millions d'euros au 31 décembre 2008 soit une évolution de -255,2 millions d'euros qui s'explique principalement par :

- Un résultat net généré par les sociétés intégrées déficitaire de 193 millions d'euros
- la distribution du dividende de 60,1 millions d'euros prélevé sur les primes.

##### 1.4.1.3.2.2 Passifs courants et non courants

###### o **La dette**

La dette portant intérêts au 31 décembre 2008 s'élève à 2 087, 7 millions d'euros, (contre 2 168,2 millions d'euros au 31 décembre 2007), soit une dette nette de 2045,8 millions d'euros, ce qui représente 58% du total des actifs réévalués en valeur bloc hors droits (ratio de LTV<sup>15</sup>).

Les emprunts auprès des établissements de crédit s'élèvent à 2 085,4 millions d'euros contre 2106,5 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Ce différentiel est du principalement aux variations suivantes :

- à l'amortissement contractuel d'emprunts et aux remboursements prévus contractuellement lors des arbitrages d'actifs : 76,9 millions d'euros ;
- aux remboursements des lignes de crédit pour 25 millions d'euros et à leur tirage pour 45 millions d'euros ;
- au financement du crédit vendeur Generali de 9 mois sur l'acquisition d'un actif fin 2007 : 35,5 millions d'euros

Les emprunts auprès des établissements de crédit se décomposent de la façon suivante :

- 1 414,5 millions d'euros de capital restant dû relatif au portefeuille Lyndon,
- 179,7 millions d'euros de capital restant dû relatif au portefeuille Kennedy,
- 28,4 millions d'euros de capital restant dû relatif au portefeuille Gewo Datteln,
- 145,1 millions d'euros de capital restant dû relatif aux portefeuilles France (Sovaklé, Prédica et Cardif),
- 272,8 millions d'euros de capital restant dû relatif aux portefeuilles France (Foncière des Régions, Generali, GMF acquis en 2007)
- 45 millions d'euros de lignes de crédit

---

<sup>15</sup> LTV : Loan To Value

Le Ratio ICR<sup>16</sup> correspondant au taux de couverture des frais financiers par le cash flow généré par l'activité est de 1,73

Au 31 décembre 2008 la dette auprès des établissements bancaires est couverte à hauteur de 97% (dont 80% fermes). Le taux moyen de la dette est de 4,43% pour une durée moyenne de 5.1 ans.

Les emprunts à court terme portant intérêt s'élèvent à 29,9 millions d'euros contre 114,7 millions d'euros au 31 décembre 2007

○ **Les impôts différés**

Au 31 décembre 2008, les impôts différés passifs s'élèvent à 164,1 millions d'euros contre 191,1 millions d'euros en 2007.

Les impôts différés nets (impôts différés actifs – impôts différés actifs) s'élèvent à 141,0 millions d'euros, en baisse de 29,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2007. La variation d'impôts différés nets s'explique par les événements suivants :

	<i>En millions d'€</i>
<b>IDP nets au 31.12.2007</b>	<b>-170.7</b>
Impact de l'exercice sur les rapports déficitaires	-3.3
Impact de l'exercice sur les écarts temporaires	-3.4
Impact de l'exercice sur les actifs de placement	21.4
Impact de l'exercice sur les instruments financiers	15.0
<b>IDP nets au 31.12.2008</b>	<b>-141.0</b>

○ **Autres passifs courants**

Les Passifs Courants s'élèvent à 171,3 millions d'euros, ils sont constitués principalement d'emprunts à court terme portant intérêt (et détaillés dans le paragraphe 1.4.1.3.2 - La dette -) et d'avances et acomptes correspondant à des charges locatives pour 97,7 millions d'euros trouvant leur contrepartie en créances clients pour 101,0 millions d'euros (le net est donc de 3,3 millions d'euros)

<sup>16</sup> ICR : Interest Coverage Ratio

#### 1.4.1.4 Compte de Résultat consolidé

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2008 enregistrent un résultat net de - 193,3 millions d'euros, et un résultat part du groupe de - 191,3 millions d'euros contre un résultat de + 309,6 millions d'euros (+ 306,7 millions d'euros en part du groupe) au 31 décembre 2007.

Le tableau ci-dessous présente les principaux agrégats du compte de résultat consolidé, ainsi que son évolution par rapport à l'année 2007.

En Millions d'euros (Part du Groupe)

	31/12/2008	31/12/2007
Recettes locatives	214,0	191,0
Charges opérationnelles récurrentes	-68,5	-66,8
Charges financières nettes	-92,5	-81,0
Autres produits / charges courants	1,1	3,2
Cash flow récurrent avant marges sur ventes	54,1	46,4
Marges sur cessions d'actifs	32,2	24,0
Cash flow récurrent (1)	86,3	70,4
Impôts courants (2)	-2,7	0,0
Variation de juste valeur des immeubles	-181,0	183,2
Impact IFRS sur résultat financier	-111,0	38,4
Autres produits et charges non cash / non récurrents	-14,4	-11,3
Impôt différé / non récurrents	29,6	28,9
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-193,2</b>	<b>309,6</b>
Minoritaires	1,8	-2,9
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>-191,3</b>	<b>306,7</b>
Résultat net par action dilué (en €)	-3,18	5,11
<b>RESULTAT NET RECURRENT (3) = (1) - (2)</b>	<b>83,6</b>	<b>70,4</b>

#### • Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, il convient de signaler que le résultat de l'exercice ne comporte aucune charge non déductible du résultat fiscal selon les dispositions de l'article 39-4 du même code.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 quinquies et 39-5 du Code général des impôts.

#### • Les recettes locatives

Le chiffre d'affaires consolidé de Foncière Développement Logements s'établit à 214,0 millions d'euros en 2008 contre 191,1 millions d'euros en 2007 et progresse de +22,9 M€.

La progression des recettes locatives s'explique principalement par l'impact en année pleine des opérations de développement réalisées au cours de l'année 2007: + 22,2 M €:

➤ En France :

- Le 30 avril 2007 : acquisition du portefeuille PANAMA composé de 98 logements et de 7 locaux commerciaux à Marseille dans le quartier du Pharo.
- Novembre et Décembre 2007 : acquisition des portefeuilles FDL Régions, Generali et GMF composés de plus de 1 000 logements à Paris, en Ile-de-France ainsi que dans les grandes métropoles régionales.

➤ En Allemagne,

Le 20 août 2007 : acquisition de 73,4% de la société GEWO détentrice de 2 270 logements à Datteln, dans la vallée de la Ruhr.

• **Le cash flow récurrent**

Le cash flow courant y compris marges sur ventes s'établit à 86,3 millions d'euros contre 70,4 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cette progression de 15,9 résulte principalement de:

- la progression du chiffre d'affaires : +23 M€
- la diminution des charges courantes au regard des produits locatifs perçus: ces dernières s'élèvent à 68,5 millions d'euros contre 66,8 M€ mais ne représentent plus que 32% des recettes locatives, contre 34% au 31 décembre 2007
- l'augmentation des marges sur ventes : + 8,2M € résultant de l'augmentation des volumes de ventes (147M€ de produits de cessions<sup>17</sup> réalisés en 2008 contre 103 M€ en 2007).

• **Le résultat net consolidé (en part du groupe)**

Le résultat net consolidé s'établit à -191,3 millions d'euros contre +306,7 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cette évolution négative résulte principalement de :

- La variation négative de juste valeur des immeubles de placement : -181 millions d'euros,
- L'impact IFRS sur le résultat financier : -111 M€

• **Le résultat net récurrent (en part du groupe)**

Le résultat net consolidé s'établit à -83,6 millions d'euros, soit 1,4 euros par actions contre +70,4 millions d'euros au 31 décembre 2007, soit 1,27 euros par actions. La croissance du résultat net récurrent par action après impôts est de +10% sur un an.

<sup>17</sup> Y compris vente « Evonik » réalisée en Allemagne pour 21M€ en décembre 2008 avec levée des conditions suspensives en janvier 2009

## 1.4.1.5 Détermination du cash flow

En part du Groupe M€

	31 décembre 2008	31 décembre 2007
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-220,0</b>	<b>252,4</b>
Retraitement des éléments non cash	+ - 5,3	28,5
Retraitement des impacts IFRS (1)	- - 291,9	221,6
Cessions nettes d'actifs non courants	- 13,7	14,5
Charges non récurrentes	+ 1,3	1,6
Plus Values de cessions	+ 32,2	24
<b>Total Cash Flow récurrent (2)</b>	<b>+ 86,3</b>	<b>70,4</b>
Cash Flow courant récurrent par action	+ 1,44	1,27

(1) : Le retraitement des impacts IFRS correspond :

- Pour 181M€ aux variations de juste valeur des immeubles de placement
- Pour 110,9M€ à la variation nette de juste valeur des instruments financiers

(2) Y compris plus values de cessions

## Cash flow par action

	31/12/2008		31/12/2007		Variation
	M€	€/action	M€	€/action	%
Cash Flow récurrent hors marges sur ventes	54,1	0,90	46,6	0,84	7 %
Cash Flow récurrent avant impôts	86,3	1,44	70,4	1,27	13%
Résultat Net récurrent après impôts	83,6	1,40	70,4	1,27	10 %

## 1.4.2 Comptes sociaux au 31 décembre 2008

Les comptes de l'exercice 2008 ont été principalement marqués par :

- La livraison de l'opération de développement sis à Villenave d'Ornon effectuée au cours du troisième trimestre 2008
- L'impact en année pleine des opérations de développements effectuées courant 2007 :

- o l'acquisition des 95 logements à Marseille pour 15,5 millions d'euros (hors droits), l'acquisition des 194 logements du portefeuille GMF pour 94 millions d'euros (hors droits) intervenue fin 2007
- o l'acquisition des 364 logements du portefeuille Generali pour 187,5 millions d'euros (hors droits), intervenue fin 2007.

Les comptes de l'exercice se soldent par un bénéfice social de 18 795 milliers d'euros.

### 1.4.2.1 Le bilan social

L'approche par composant a été introduite par le règlement CRC n°2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005. La répartition par composants s'est effectuée sur la base d'une étude technique du patrimoine et en fonction des recommandations de la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières).

La valeur nette comptable du poste « Constructions » du 31 décembre 2004 a été répartie sur quatre composants « Gros œuvre », « Toitures, Façades & Menuiseries Extérieures », « Installations générales et techniques » et « Agencements » auxquels ont été appliqués des coefficients de vétusté.

en euros	Exercice 2008			Exercice 2007 Net	PASSIF	Exercice 2008	Exercice 2007
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net				
<b>ACTIF</b>							
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Immobilisations incorporelles :					Capital [dont versé 600 719 340 K€]	600 719 340	600 719 340
Frais d'établissement			0		Primes d'émission, de fusion, d'apport	496 777 841	556 843 307
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	57 565	54 766	2 798	14 317	Ecart de réévaluation	3 503 886	3 503 886
Fonds commercial (1)			0	0	Ecart d'équivalence		
Autres			0	0	Réserves :		
Immobilisations corporelles :					Réserve légale	14 284 533	14 231 560
Terrains	139 097 994		139 097 994	146 678 438	Réserves statutaires ou contractuelles		
Constructions	302 640 428	27 251 381	275 389 047	309 441 909	Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		
Installations techniques, matériel et outillage industriels					Autres		
Autres	130 889	112 080	18 809	42 483	Report à nouveau	25 150	
Immobilisations corporelles en cours	10 223 477		10 223 477	8 298 151	Résultat de l'exercice	18 794 907	1 059 441
Avances et acomptes			0	0	Subvention d'investissement		
Immobilisations financières :					Provisions réglementées	9 143 124	4 912 565
Participations	1 048 943 943	0	1 048 943 943	1 041 305 341	<b>Total I</b>	1 143 248 781	1 181 270 099
Créances rattachées à des participations	0		0	1 494 317	<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Titres immobilisés de portefeuille			0	0	Produit des émissions de titres participatifs		
Autres titres immobilisés	1		1	1	Avances conditionnées		
Prêts	30 000 000		30 000 000	30 000 000	<b>Total I bis</b>	0	0
Autres	1 614 445	392 094	1 222 350	1 101 153	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>Total I</b>	1 532 708 742	27 810 321	1 504 898 421	1 538 376 111	Provisions pour risques	1 044 959	388 959
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					Provisions pour charges	978 477	1 047 635
Stocks et en cours :					<b>Total II</b>	2 023 436	1 436 594
Matières premières et autres approvisionnements					<b>DETTES</b>		
En cours de production [biens et services]					Dettes financières :		
Produits intermédiaires et finis					Emprunts obligataires convertibles		
Marchandises					Autres emprunts obligataires		
Avances et acomptes versés sur commandes					Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	410 320 027	402 230 918
Créances d'exploitation :					Emprunts et dettes financières diverses	2 953 445	38 433 287
Créances Clients et Comptes rattachés	12 223 906	1 340 472	10 883 434	8 220 482	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6 621 998	5 193 009
Autres	77 312 976		77 312 976	88 331 142	Dettes d'exploitation :		
Valeurs mobilières de placement :					Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 992 607	3 159 347
Actions propres	180 709		180 709	0	Dettes fiscales et sociales	2 12 879	427 379
Autres titres			0	1 053 589	Autres	1 009 197	10 858 756
Instruments de trésorerie			0	0	Dettes diverses :		
Disponibilités	14 433 643		14 433 643	7 741 637	Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	443 156	112 406
Charges constatées d'avance (3)	81 146		81 146	43 638	Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		
<b>Total II</b>	104 232 380	1 340 472	102 891 908	105 390 488	Autres	40 323 141	4 422 784
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					Instruments de trésorerie		
Primes de remboursement des emprunts (IV)	3 358 339		3 358 339	3 777 982	Produits constatés d'avance		
Ecarts de conversion Actif (V)					<b>Total III</b>	465 876 450	464 837 887
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>	1 640 299 460	29 150 793	1 611 148 667	1 647 544 580	Ecarts de conversion Passif (IV)		
					<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	1 611 148 667	1 647 544 580
(1) Droit au bail							
					(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		

### 1.4.2.2 Le Compte de résultat social

Pour faciliter la comparaison des comptes de résultat des exercices 2008 et 2007, nous vous en donnons les éléments constitutifs dans le tableau suivant :

	2008	2007
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>26,3</b>	<b>17,4</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>+6,1</b>	<b>-12,3</b>
Produits financiers	24,8	12,4
Charges financières	-26,1	- 10,9
<b>Résultat financier</b>	<b>-1,3</b>	<b>1,4</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>4,8</b>	<b>-10,9</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>13,9</b>	<b>11,9</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>18,8</b>	<b>1,0</b>

#### 1.4.2.3 Affectation du résultat

Les comptes au 31 décembre 2008 présentent un bénéfice net de 18 794 906,98 euros qui augmenté du report à nouveau antérieur de 25 150,00 euros, forme un résultat distribuable de 18 820 056,98 euros.

Il est proposé l'affectation suivante :

- Dotation à la réserve légale (5% du Bénéfice), 939 745,35 €
- Dividende précipitaire, conformément à l'article 25 alinéa 4 des statuts, de l'associé commandité au titre de l'exercice 2008 500 000,00 €
- Distribution de dividende aux actionnaires 17 380 311,63 €

Total des affectations

---

**18 820 056,98 €**

Il sera proposé à l'assemblée générale de procéder à la distribution d'une somme de 63 010 852,80 euros soit un dividende de 1,05 euros par action, aux 60 010 336 actions de la Société composant le capital social prélevé :

- A hauteur de 17 380 311,63 € sur le résultat de l'exercice après affectation susvisée
- A hauteur de 13 032 759 € sur le compte « Primes de fusion »
- A hauteur de 32 597 782,17 € sur le compte « Primes d'émission ».

Suite à l'annulation de 61 598 actions auto-détenues par FDL par décision du gérant commandité en date du 6 mars 2009, le nombre d'actions composant le capital de FDL est passé de 60 071 934 à 60 010 336 titres.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

Ce dividende sera mis en paiement à compter du 22 avril 2009.

Sur la base de l'intégralité des actions composant le capital à ce jour et sous réserve de l'application éventuelle de l'article 9 des statuts aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi distribué un dividende total de 63 010 852,80 euros ouvrant droit à un abattement de 40% lorsque les bénéficiaires sont des

personnes physiques assujetties à l'impôt sur le revenu, conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts et n'ouvre pas droit à cet abattement dans les autres cas.



Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code Général des Impôts s'élève à 30 913 071 €.

#### 1.4.2.4 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 total	Dividende versé	Dividende ouvrant droit à abatement
2007	60 071 934	1,00	60 071 934(**)
2006	4 589 506 (*)	3,70 €	3,70€ (**)-
2005	4 589 506	0 €	

(\*) : Avant division du nominal par 4, intervenu au cours de l'année 2007.

(\*\*) Ce dividende ouvre droit à un abattement de 40% applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

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

Un tableau financier faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices figure au paragraphe 3.4.3 du présent document, conformément à l'article 148 du décret du 23 mars 1967.

## 1.5 Gestion des risques

### 1.5.1 Gouvernance d'entreprise

Les nouveaux développements de la Société et sa prise de contrôle par le groupe Foncière des Régions ont conduit à la mise en place en 2006 de différents comités permettant aux membres du conseil de surveillance d'être associés plus étroitement à la gouvernance d'entreprise. En 2008 ces instances ont été maintenues.

### 1.5.2 Assurances

Foncière Développement Logements s'appuie, en matière d'assurances, sur les services dédiés du pôle Assurances de Foncière des Régions ayant souscrit un programme d'assurances destiné à couvrir l'ensemble des risques susceptibles d'être encourus par le Groupe.

Les principaux risques pour lesquels Foncière Développement Logements a organisé une protection d'assurance visent les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre de ses activités en tant que professionnel de l'immobilier ou en qualité de propriétaire d'immeubles, mais également les dommages pouvant affecter son patrimoine, immobilier qu'il soit situé en France ou en Europe, lequel constitue son cœur de métier.

Foncière Développement Logements utilise les services de courtage d'assurances du cabinet Assurances-Conseils. Ses programmes d'assurances sont contractés auprès d'assureurs de premier plan que sont : ACE Europe, AIG Europe, AGF, COVEA Risks, AXA.

Pour les risques situés en Allemagne, des programmes d'assurances locaux sont souscrits par l'intermédiaire du courtier Krenzler, Graf Biermann auprès de la Cie ALLIANZ.

A titre préventif, Foncière Développement Logements bénéficie de couvertures d'assurances pour les risques éventuels de fraude et de malveillance, pour la gestion des contextes de crises, sans oublier les risques pouvant affecter son système d'information ; étant précisé que les montants assurés correspondent aux risques financiers qui ont pu être définis et aux conditions de couvertures offertes par le marché (capacités disponibles et conditions tarifaires ). Ce programme d'assurances couvre trois domaines :

- la responsabilité civile : responsabilité civile professionnelle et générale de la société, la responsabilité civile personnelle des dirigeants et mandataires sociaux,
- les dommages aux biens immobiliers,
- les risques divers et financiers pouvant atteindre la société.

### 1.5.3 Risques relatifs au secteur d'activité de la Société

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

### 1.5.4 Risques liés à l'évolution de la réglementation

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique et fiscale du Groupe Foncière des Régions. Composée de juristes spécialisés en droit des affaires, en fiscalité et en droit immobilier, la Direction juridique et fiscale s'assure du respect des réglementations applicables aux opérations que réalisent les sociétés du groupe.

#### **1.5.4.1 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<sup>18</sup> (cf. paragraphe 1.5.4), à la sécurité, à la santé publique, à l'urbanisme, à l'environnement, aux conditions d'occupation des locataires (cf. paragraphe 1.5.3.2), aux conditions d'achat et de ventes de ses actifs...

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.

#### **1.5.4.2 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... 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.

### **1.5.5 Risques relatifs au régime SIIC**

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

Au premier 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 (ce qui pourrait affecter sa capacité financière et sa liquidité). Le bénéfice de ce régime pourrait être remis en cause en cas de non respect de cette obligation.

Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210-E du Code Général des Impôts pourrait constituer une contrainte pour la Société dans le cadre de sa politique d'arbitrage. Ainsi, dans l'hypothèse d'une méconnaissance de cet engagement de conservation, la Société serait redevable d'une amende fiscale égale à 25% de la valeur d'apport ou de cession du bien concerné. Ce risque apparaît toutefois fort mesuré compte tenu du nombre d'actifs détenu par Foncière Développement Logements ainsi que de sa stratégie de détention long terme.

<sup>18</sup> Société d'Investissement Immobilier Cotée

### 1.5.5.2 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 aurait les principales conséquences suivantes :

- 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% feraient l'objet d'une imposition au taux normal de l'exercice de sortie sous déduction de l'impôt de 16,5% payé lors de ladite 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.

### 1.5.5.3 Interprétation incertaine de la mise en œuvre du prélèvement de 20% relevant du régime des SIIC

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs actionnaires (autres que personnes physiques) de la Société viendraient à détenir chacun, directement ou indirectement, au moins 10% du capital de la Société et que les produits perçus par cet(s) actionnaire(s) ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, la Société devrait s'acquitter auprès du Trésor Public d'un impôt (« le prélèvement 20% ») égal à 20% du montant des sommes prélevées sur les produits exonérés provenant de ses activités relevant du régime SIIC et donnant lieu à une distribution mise en paiement à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007 à cet actionnaire sous réserve de certaines exceptions.

Pour les besoins du « prélèvement 20% » sont considérées comme n'étant pas soumises à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, les personnes qui supportent sur les produits exonérés qui leurs sont distribués par la SIIC un impôt sur les sociétés inférieur de plus des deux tiers à l'impôt sur les sociétés qu'elles auraient acquitté en France si elles y avaient été imposables.

Toutefois, les statuts de Foncière Développement Logements prévoient que le coût du « prélèvement de 20% » sera effectivement supporté par l'actionnaire concerné. En effet, ce dernier sera débiteur envers la Société d'une somme égale au prélèvement dont il est la cause, dont le règlement s'opèrera par voie de compensation avec le dividende qui lui est dû. Ainsi, sur la base de l'application des statuts, les effets du « prélèvement de 20% » devraient être neutralisés, tant pour la Société que pour ses actionnaires qui n'en sont pas la cause.

Pour autant, compte tenu de la nouveauté de cette mesure, la Société ne saurait être entièrement certaine de l'interprétation qui en sera faite par les autorités fiscales françaises. Il existe également des incertitudes sur le traitement comptable du « prélèvement de 20% » et sur l'efficacité du mécanisme statutaire permettant de reporter la charge du « prélèvement 20% » sur l'actionnaire concerné. Enfin, les règles du « prélèvement 20% » peuvent rendre certains fonds et certains investisseurs bénéficiant d'une exonération fiscale réticents à acquérir des participations significatives dans la Société, phénomène pouvant indirectement impacter à la baisse le cours de l'action.

#### 1.5.5.4 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.

#### 1.5.5.5 Contrôle fiscal sur la société Immeo Wohnen, portant sur les exercices 2001 à 2004, clos au 31 décembre 2007

Les principaux chefs de redressement portaient sur la remise en cause du prix de cession retenu dans le cadre d'un transfert d'actifs effectué par Thyssen Krupp au profit de trois autres filiales d'Imméo.

Le redressement s'est traduit par un ajustement de la fiscalité latente dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2007 pour 29 M€.

Au cours de l'exercice 2008, un protocole tripartite a été signé. Il porte sur une indemnisation à hauteur de 12,3 M€ versée à IMMEO par Thyssen Krupp, Morgan Stanley et Corpus (vendeurs).

#### 1.5.6 Risques juridiques et fiscaux

Le suivi des risques juridiques et fiscaux relève de la Direction Juridique et Fiscale. Composée de juristes spécialisés en droit des affaires, en droit fiscal et en droit de l'immobilier, la Direction Juridique et Fiscale s'assure du respect des réglementations applicables aux opérations que réalisent les sociétés du Groupe FDR, notamment Foncière Développement Logements.

La Direction Juridique et Fiscale est par ailleurs garante de la protection des intérêts du Groupe en particulier dans le cadre des sociétés communes que le Groupe détient avec ses partenaires.

**Activité juridique et fiscale liée à la vie des sociétés du Groupe :** la Direction Juridique et Fiscale élabore tous les documents contractuels adaptés à chacun des engagements pris dans le cadre de l'activité courante de Foncière Développement Logements.

**Activité juridique et fiscale liée aux opérations de développement :** la Direction Juridique et Fiscale 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, la Direction Juridique et Fiscale, assistée des diverses fonctions impliquées, contribue, 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.

Actuellement, un contrôle fiscal, qui a débuté le 5 mars 2009 et portant sur les exercices 2006-2007, est en cours sur Foncière Développement Logements. A la connaissance de Foncière Développement Logements, outre le contrôle fiscal précité, il n'existe actuellement pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel susceptible d'avoir une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité ou le patrimoine de la Société.

## 1.5.7 Risques liés au financement de Foncière Développement Logements

(cf. annexes des comptes : « Etat des Dettes » paragraphe : 3.2.4.5)

### 1.5.7.1 Risques de taux d'intérêts

Emprunteur à taux variable, Foncière Développement Logements 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 et caps) (cf. paragraphes 3.2.4.5.3 à 3.2.4.5.5).

Le taux de couverture pro forma au 31 décembre 2008 est de 97%.

### 1.5.7.2 Risque de liquidité

La rentabilité locative des actifs détenus par la Société lui permet d'assurer le service de sa dette. 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 :

- Ratio LTV : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée des actifs et l'endettement net et ne doit pas, selon les contrats, excéder 65 % du portefeuille France, 74 % du portefeuille « Kennedy » en Allemagne et 75% du portefeuille « Lyndon » en Allemagne.
- Ratio de couverture : ce ratio mesure le rapport entre l'Excédent Brut d'Exploitation et le montant des intérêts financiers nets (ICR). Au terme de certains contrats en cours, le ratio d'ICR doit dépasser 1,25 sur le périmètre France et le portefeuille « Kennedy » et 1,1 sur le portefeuille Immeo.

Les éléments concernant l'endettement de la Société sont plus amplement détaillés dans l'annexe aux comptes consolidés 31 décembre 2008. Nous considérons que l'exposition de FDL au risque de liquidité est faible.

## 1.5.8 Risque de change

Il n'existe à la connaissance de Foncière Développement Logements aucun risque de change susceptible d'impacter ses résultats dans la mesure où l'intégralité de ses actifs est située dans la zone Euro.

## 1.5.9 Risque lié à l'évolution du marché 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, 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,
- de l'expérience du groupe Foncière des Régions dans l'investissement à usage de logement, notamment d'origine industrielle et institutionnelle,

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. La Société distingue cependant deux types de risques concernant d'une part le marché de l'accession (1.5.9.1) et d'autre part le marché de la location (1.5.9.2).

### 1.5.9.1 Marché de l'accession

Bien que Foncière Développement Logements, en tant qu'opérateur immobilier long-terme mène une politique de cessions très mesurée, elle réalise cependant régulièrement des opérations d'arbitrage sur son portefeuille. A ce titre, une modification des tendances et des prix constatés sur le marché immobilier de l'accession 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 1.5.17 du présent document).

### 1.5.9.2 Marché de la location

Les recettes locatives de Foncière Développement Logements sont constituées pour 22% de loyers issus de logements en France et pour 78% de loyers issus de logements en Allemagne.

Les baux conclus en France sont indexés annuellement par rapport à l'IRL. Ainsi, en prenant pour référence les loyers annualisés du portefeuille au 31 décembre 2008, une baisse théorique de 1% de l'IRL pourrait entraîner une baisse de 458 milliers d'euros du résultat net du portefeuille.

En ce qui concerne l'Allemagne, les résultats courants des actifs immobiliers détenus par Foncière Développement Logements sont essentiellement issus des loyers, dont les augmentations sont encadrées et limitées par le niveau des loyers des logements comparables du voisinage (et ne peuvent pas excéder 20% tous les 3 ans). Ce niveau est fixé par les villes, ces dernières publiant les loyers pratiqués avec une ventilation selon la localisation, l'année de construction, l'état du bâti et le niveau d'équipement du logement.

En prenant pour référence les loyers des actifs allemands présents dans le patrimoine au 31 décembre 2008, une baisse théorique de 1% des loyers pourrait entraîner une baisse d'environ 1 650 milliers d'euros du résultat avant impôt du portefeuille.

### 1.5.10 Risque lié au non paiement des loyers

L'intégralité du chiffre d'affaires des portefeuilles en France et en Allemagne 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.

Par ailleurs, concernant le portefeuille détenu par Immeo Wohnen GmbH, plus de 90% des loyers sont payés par prélèvement automatique. L'existence d'un fichier national des incidents de paiements accessible par les bailleurs et les établissements financiers constitue également un facteur de limitation du risque des impayés.

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

La gestion des actifs détenus par Foncière Développement Logements est assurée directement par les équipes de FDL Gestion pour ce qui concerne l'Asset management et par la filiale spécialisée de Foncière des Régions, GFR Property pour ce qui concerne le Property management.

### 1.5.11.1 Prestations de Property management

GFR Property intervient dans le cadre de contrats de prestations simples et non exclusives mais faisant toutefois l'objet de prestations réglementées.

### 1.5.11.2 Prestations d'Asset management et prestations supports

Foncière Développement Logements est dépendante des équipes de son gérant commandité FDL Gestion ainsi que des équipes support de Foncière des Régions.

## 1.5.12 Risques liés à l'environnement

Le patrimoine de la Société n'est pas de nature à exposer des tiers à des risques environnementaux significatifs. Les aspects réglementaires et techniques liés à l'environnement et au développement durable sont intégrés dans les missions générales du contrat de « property management » conclu avec GFR Property. 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 paragraphe 1.7.1 du présent document.

## 1.5.13 Risques liés à l'absence d'effectifs

Compte tenu du choix d'externaliser la gestion auprès du groupe Foncière des Régions, la Société sera dépendante de celui-ci pour son activité en France. En Allemagne la Société dispose de ses propres moyens de gestion au travers de sa filiale Immeo Wohnen.

## 1.5.14 Risques liés aux coûts de couvertures d'assurances appropriées

Les polices d'assurances afférentes aux actifs immobiliers de la Société et à sa responsabilité civile sont souscrites dans le cadre du programme d'assurances du groupe Foncière des Régions et suivies par une équipe spécialisée. A ce jour, tous les actifs détenus par la Société bénéficient de couvertures d'assurance en contrepartie d'un prix déterminé. Les contrats de financement auxquels Foncière Développement Logements est liée lui imposant de maintenir des niveaux de couverture donnés, il ne peut donc être exclu que la Société soit dans l'obligation d'accepter des primes d'assurances plus élevées dans l'hypothèse d'une augmentation des tarifs de couverture. L'ampleur des conséquences de ce risque doit toutefois être fortement nuancée en raison du coût globalement faible des couvertures d'assurances au regard du chiffre d'affaires de la Société.

## 1.5.15 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 « bureaux » : Foncière des Régions (SIIC)
- Activité « logements » : Foncière Développement Logements (SIIC)
- Activité « murs d'exploitation » : Foncière des Murs (SIIC)
- Activité « parcs de stationnement » : Parcs GFR



- Activité « logistique » : Foncière Europe Logistique (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.

### 1.5.16 Contrôle majoritaire de la Société

Foncière des Régions avec 38,2% du capital et des droits de vote à la date du présent document est l'actionnaire majoritaire de Foncière Développement Logements. Par conséquent, Foncière des Régions aura, tant qu'elle demeurera l'actionnaire majoritaire de Foncière Développement Logements, une influence significative lors des assemblées générales de la Société. Par ailleurs Foncière des Régions est l'unique actionnaire de FDL Gestion qui est elle-même l'unique associé commandité et gérant de Foncière Développement Logements.

### 1.5.17 Risques liés à l'évaluation des actifs immobiliers détenus par Foncière Développement 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 signataires de la Charte de l'Expertise immobilière. La méthodologie utilisée par ces derniers est décrite au paragraphe 1.3.2.2. du présent document.

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.

Par ailleurs, les valorisations retenues par les experts reposent sur plusieurs hypothèses étroitement corrélées 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.

### 1.5.18 Risques de marché Actions

Les participations détenues par Foncière Développement Logements sont des titres de filiales non cotées (présentées dans le paragraphe 1.7.5.2 du présent document). La Société n'est donc pas soumise au risque de marché Actions.

### 1.5.19 Risques liés aux nantissements, garanties et sûretés

- Consentis par Foncière des Régions :

Au 31 décembre 2008, 18 588 288 titres de Foncière Développement Logements ont été nantis par Foncière des Régions ainsi que par la SAS du Coëtlosquet, soit :

- 16 297 860 titres par Foncière des Régions, correspondant environ à 84 % de sa participation dans le capital,

- 2 290 428 titres par la SAS du Coëtlosquet, correspondant environ à 64 % de sa participation dans le capital.

Ainsi, le non respect par ces sociétés des engagements liés aux financements accordés par les établissements de crédit, pourrait entraîner une dépossession desdits titres et de ce fait, une modification substantielle de l'actionnariat de Foncière Développement Logements (paragraphe 4.2.10 du présent document).

- Consentis par Foncière Développement Logements :

Au 31 décembre 2008, environ 96% de la valeur des actifs détenus par Foncière Développement Logements, directement ou indirectement font l'objet de garanties et sûretés au profit des établissements de crédit qui ont consenti à Foncière Développement Logements les financements nécessaires à son activité ou à son développement. Une défaillance de la Société dans le respect des obligations découlant desdits financements pourrait entraîner la saisie de ces actifs et la dépossession de Foncière Développement Logements (paragraphe 4.2.10 du présent document).

## 1.6 Actionnariat, Bourse et Dividende

### 1.6.1 Actionnariat au 31 décembre 2008

Ayant pour objectif la détention long terme d'actifs résidentiels, Foncière Développement Logements réunit aux côtés de Foncière des Régions les groupes Crédit Agricole (Prédica), GMF, Generali Assurances, CIC Crédit Mutuel, Cardif Assurance Vie (BNP), et les Banque Populaires.

L'actionnariat de Foncière Développement Logements a évolué de manière significative depuis le 31 décembre 2007. Cette évolution est due essentiellement au renforcement de la participation des actionnaires du tour de table de Foncière Développement Logements lors du reclassement de 6 235 000 titres de Morgan Stanley Real Estate Funds le 12 mars 2008.

DENOMINATION DES ACTIONNAIRES	SIEGE	NBRE D' ACTIONS	NBRE de DROITS DE VOTE	%	% groupe
FONCIERE DES REGIONS	46 Avenue Foch 57000 METZ	19 380 664	19 380 664	32,26	<b>Groupe FDR 38,20</b>
SAS COETLOSQUET	17 rue du Coëtlosquet 57000 METZ	3 566 340	3 566 340	5,94	
GMF ASSURANCES	76 rue de Prony 75017 PARIS	1 485 164	1 485 164	2,47	<b>Groupe GMF/Covea 14,78</b>
GMF VIE	76 rue de Prony 75017 PARIS	5 825 641	5 825 641	9,70	
Covea	12 rue Boissy D'Anglas 75008 Paris	1 499 234	1 499 234	2,49	
Assistance Protection Juridique	12 rue du centre 96196 Noisy Le Grand	70 000	70 000	0,12	<b>13,79</b>
PREDICA	50/56 rue de la Procession 75015 PARIS	8 282 176	8 282 176	13,79	
CARDIF ASSURANCE VIE	4, rue des frères Caudon 92858 Rueil Malmaison Cedex	6 863 552	6 863 552	11,43	<b>Groupe BNP 11,43</b>
GENERALI VIE	11, Boulevard Haussmann 75009 PARIS	4 836 934	4 836 934	8,05	<b>Generali 10,26</b>
GENERALI IARD	11, Boulevard Haussmann 75009 PARIS	1 327 522	1 327 522	2,21	
-ACM VIE	34 rue de Wacken 67000 STRASBOURG	4 201 488	4 201 488	6,99	
BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST	10 Quai de Queyries 33100 BORDEAUX	239 800	239 800	0,40	
BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE	3 rue François de Curel 57000 METZ	665 640	665 640	1,11	
PUBLIC		1 827 779	1 827 779	3,04	
<b>TOTAL</b>		<b>60 071 934</b>	<b>60 071 934</b>	<b>100</b>	

## 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, 30 novembre 2006, 25 avril 2007 et 29 novembre 2007. La dernière autorisation qui annule et remplace celle du 25 avril 2007 prévoit notamment que la Société est autorisée à opérer sur ses propres actions, dans la limite de 10% du capital social, soit 6 007 193 actions, pour une période de 18 mois à compter de la date de l'assemblée, soit jusqu'au 29 mai 2009. Le prix d'achat ne devra pas être supérieur à 100 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.

Par décision du 29 janvier 2008, le gérant a décidé la mise en œuvre du programme autorisé le 29 novembre 2007, 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.

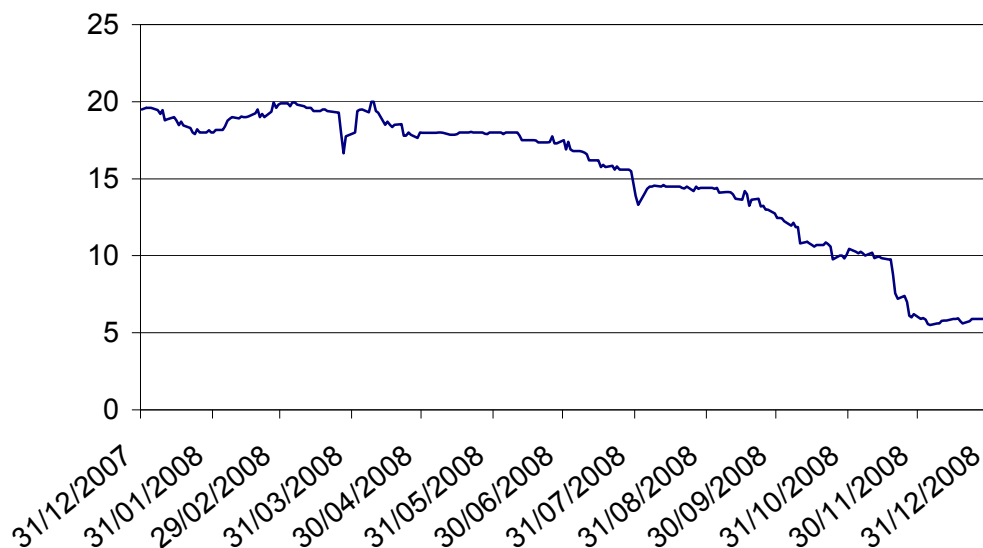
Au 31 décembre 2008, dans le cadre du programme de rachat d'actions, la Société détenait au titre du contrat de liquidité, 51 148 titres Foncière Développement Logements pour une valeur de 181 192 euros.

- 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 2008

Mandataires sociaux	Achats de titres	Valeur du titre	Vente de titre	Valeur du titre
M. Kullmann	0	-	0	-
M. Ruggieri	0	-	0	-
M. Semin	0	-	0	-
M. Cazelles	0	-	0	-
M. Dap	0	-	0	-
M. Pariat	0	-	0	-
GMF Vie	3 135 000	18 €	0	-
ACM Vie	1 200 000	18 €	0	-
PRÉDICA	0	-	0	-
GENERALI VIE	0	-	0	-
CARDIF Assurances	1 805 594	18 €<prix<19 €	0	-
FONCIERE DES REGIONS	119 975	12,75 €<prix<19 €	0	-

### 1.6.3 Evolution du Cours de Bourse

Cours de l'action Foncière Développement Logements depuis le 31 décembre 2007<sup>19</sup> :



Au 31 décembre 2008, le cours du titre FDL s'élevait à 6 €.

Rappel :

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 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.

<sup>19</sup> Cours de clôture

## 1.6.4 Distribution de dividende

### 1.6.4.1 Dividendes distribués au cours des cinq dernières années

Montants par action

Exercice	Dividende net	Avoir fiscal	Dividende brut
31 décembre 2003	0,30 €	0,15 €	0,45 €
31 décembre 2004	0,30 €	0,15 €	0,45 €
31 décembre 2005	–	–	–
31 décembre 2006	3,70 € (*)	-	40% pour personnes physiques assujetties à l'IR
31 décembre 2007	1 €	-	40% pour personnes physiques assujetties à l'IR

\* Avant division par 4 du nominal

L'entrée en vigueur en 2003 de la réforme du statut des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), permet une exonération des revenus fonciers et des plus-values immobilières à condition de distribuer aux actionnaires au moins 85% de leur résultat courant et 50% des plus-values.

La politique de distribution de la Société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation.

### 1.6.4.2 Politique de distribution de dividende

Il est proposé à l'assemblée générale mixte la distribution d'un dividende de 1,05 euros par action. Ce dividende représente 75% du *cash flow* généré au cours de l'année 2008.

Il représente un montant global de 63 010 852,80 euros.

## 1.7 Développement Durable

Foncière Développement Logements, via Foncière des Régions, est aujourd'hui un acteur immobilier européen de référence et intervient à tous les stades du cycle de vie d'un bâtiment (gestion et asset management – arbitrage – restructuration et développement). Le groupe a construit son développement et son identité sur des valeurs comme l'ouverture, la réactivité, l'innovation, le partage des savoir-faire et des compétences.

En plaçant le développement durable au centre de ses priorités, elle considère l'amélioration du cadre de vie et la lutte contre le réchauffement climatique non seulement comme une responsabilité essentielle, mais aussi comme un remarquable levier pour la valorisation de son patrimoine et de ses savoir-faire.

Enjeu fondamental concourant à l'optimisation de sa performance, le développement durable représente un atout fédérateur auprès de ses collaborateurs, ses locataires et d'une manière générale avec l'ensemble des parties prenantes décidées à prendre de façon concrète une part plus qualitative dans la construction et la vie de la cité.

### 1.7.1 ENVIRONNEMENT

De par l'importance et la diversité de ses implantations, Foncière développement Logements a toujours porté une attention toute particulière à l'empreinte environnementale de son patrimoine. Les dispositions récentes des Grenelle 1 et 2 venant renforcer ce positionnement et son cadre d'application. La prise de conscience environnementale est aujourd'hui partagée avec les locataires, les collaborateurs et les fournisseurs. Des échanges de plus en plus nombreux en interne mais aussi avec un certain nombre de parties prenantes viennent enrichir les bonnes pratiques et optimiser la gestion des actifs, des deux côtés du Rhin.

Les problématiques liées à l'environnement et au développement durable sont ainsi au cœur de la stratégie de Foncière Développement Logements dont l'une des premières responsabilités est d'assurer à ses locataires santé et sécurité. A cet effet, Foncière Développement Logements s'appuie sur la Direction Développement Durable et le service Environnement du groupe Foncière des Régions travaillant en étroite collaboration avec les Délégations Régionales de GFR Property en France et les services dédiés d'Immeo Wohnen en Allemagne.

Alors que Foncière Développement Logements possède près de 4 000 logements en France et un peu plus de 45 000 logements en Allemagne, la qualité de la relation commerciale qu'elle entretient avec ses locataires, garante de la pérennité et de la fiabilité de ses revenus, demeure au cœur de ses préoccupations.

Parallèlement, et dans la lignée des préconisations issues du Grenelle de l'Environnement, Foncière Développement Logements a initié au cours de cette année 2008, des actions concrètes en vue de diminuer les consommations d'énergies et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Réalisées en l'absence de toute contrainte législative ou réglementaire immédiate, la mise en œuvre de ces mesures est notamment destinée à anticiper les obligations auxquelles elle pourrait être soumise à l'avenir.

#### 1.7.1.1 En France

##### 1.7.1.1.1 Faits marquants et grands enjeux

##### 1.7.1.1.1.1 Principales réalisations 2008

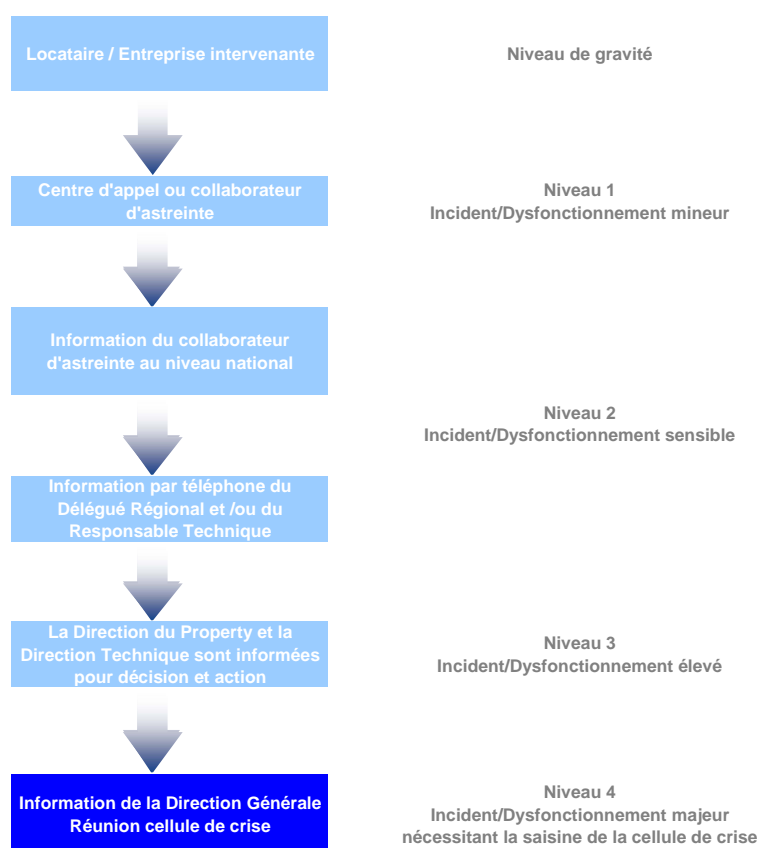
#### Mise en place d'un système d'astreinte

Foncière Développement Logements a mis en place, en partenariat avec les services de Property management du groupe Foncière des Régions, un système d'astreinte répondant à plusieurs objectifs :

- assurer la sécurité des biens et des personnes 24h/24h et 7 jours sur 7, sur le territoire national,
- disposer de l'information à tout moment et maîtriser sa circulation,
- augmenter le niveau de qualité de service apporté à ses locataires.

A cet effet, plusieurs dispositifs ont été mis en place : une permanence téléphonique externalisée, des interventions techniques d'urgence assurées par des sociétés de Facility Management, et enfin une cellule de permanence nationale en interne. Le déclenchement de ces différentes mesures fonctionne par « niveau », dépend de la gravité de l'incident recensé, et peut éventuellement donner lieu à la réunion d'une cellule de crise.

Schéma simplifié du processus d'astreinte :



### Recensement des équipements techniques

Tous les équipements techniques du patrimoine (ascenseurs, portes de parkings, sécurité incendie, désenfumage, colonne sèche, chaudières collectives...) ont par ailleurs été recensés, ceci en vue de renforcer la sécurité des locataires de Foncière Développement Logements. Pour 2009, une seconde phase de recensements des éléments de clos et couvert est d'ores et déjà prévue.

### Le respect des orientations du Grenelle de l'Environnement

Retenant les orientations du Grenelle de l'environnement, Foncière Développement Logements a pris en compte le développement durable dans sa politique de travaux et entend poursuivre ses actions en faveur notamment des consommations d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre. Les objectifs européens de réduction de 20% des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre en 2020 doivent être, a minima, l'objectif de chacun. C'est tout au moins la position de Foncière Développement Logement qui participera en 2009 à la conduite d'une étude de cartographie énergétique des bâtiments pilotée par la Direction du Développement Durable, en collaboration avec les services

Property. Initiée fin 2008, cette étude fournira une appréciation environnementale d'une partie significative du patrimoine de Foncière Développement Logements.

### **Un immeuble pilote à Marseille**

Foncière Développement Logements a ainsi choisi l'un des ensembles immobiliers acquis en 2007 pour jouer le rôle de site pilote. L'architecte retenu a réalisé Outre-Rhin plusieurs opérations s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Dans un premier temps, l'un des objectifs est d'identifier tous les leviers d'amélioration avant d'arbitrer en faveur des travaux qui optimiseront à la fois les performances énergétiques et la valorisation du bien. Ce site ancien situé dans 7<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille au sein du quartier du Pharo, compte 98 logements et 7 locaux commerciaux en pied d'immeubles pour une surface totale de 8 560 m<sup>2</sup>.

#### 1.7.1.1.2 Une gestion durable de notre patrimoine

##### 1.7.1.1.2.1 Innovations et travaux entrepris en 2008

#### **Etude de programmation**

L'intervention sur l'immeuble pilote « Panama » à Marseille (détaillée dans le paragraphe 1.7.3.1.1.2 du présent document) a donné lieu à un bilan énergétique et technique effectué par le Bureau d'Etudes Solares. Cette étude a été réalisée dans le cadre d'un projet plus global de Développement Durable sur cet actif.

#### **Politique d'acquisition**

La politique d'acquisition de Foncière Développement Logements dans le secteur du neuf est guidée par le respect des problématiques liées à l'environnement ainsi qu'au développement durable, tout particulièrement en matière de consommations d'énergies (<90 kWh/m<sup>2</sup>/an) et d'émissions de gaz à effet de serre (<10 Kg eq. CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>/an).

#### 1.7.1.1.3 Suivi des indicateurs, mesure et consommation

Au cours de l'année 2008, une synthèse de la mesure de la consommation de l'ensemble des actifs en exploitation détenus par Foncière Développement Logements a été effectuée par la réalisation de diagnostics de performance énergétique (DPE). Ces derniers guideront également la politique de la Société en matière de respects des obligations issues du Grenelle de l'environnement.

Sur l'ensemble du parc en exploitation, 15% des logements sont classés en catégorie G, du fait principalement des acquisitions réalisées fin 2007, essentiellement constituées d'actifs anciens de type haussmannien. Ces logements seront prioritaires dans le cadre de la mise en œuvre de travaux visant à réduire les consommations d'énergies et/ou les émissions de gaz à effet de serre.

#### 1.7.1.1.4 Impact environnemental : maîtriser et Sécuriser

##### 1.7.1.1.4.1 L'amiante

Foncière Développement Logements est très attentive au respect des obligations relatives à l'amiante, tant au cours des opérations d'acquisitions ou de cessions que lors de la réalisation de travaux.

Conformément aux articles R. 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique, Foncière Développement Logements a établi les dossiers techniques amiante (DTA) des parties communes de tous ses immeubles collectifs de logements en pleine propriété et communique à tous ses locataires, les fiches récapitulatives correspondantes et réactualisées en leur permettant la consultation des dossiers complets dans les délégations régionales, conformément à la réglementation.



Prévu initialement en 2008, le contrôle de l'ensemble des DTA par une société spécialisée en vue d'établir une synthèse sera réalisé en 2009. Ce contrôle sera assorti d'un plan relevant les actions à mener : surveillances périodiques, mesures conservatoires, travaux de confinement, plans de retraits, et ce en fonction des conclusions des divers rapports.

#### 1.7.1.1.4.2 Etats des risques naturels et technologiques (ERNT)

Par décret du 15 février 2005, les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans les zones de sismicité définies par décret, doivent être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. L'information se fait en annexant au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente, un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet.

Cette obligation d'information a été effective à partir du 1<sup>er</sup> juin 2006. Foncière Développement Logements a passé un contrat cadre avec un cabinet de géomètre pour établir les états des risques sur l'ensemble de ses immeubles.

La durée de validité étant de 6 mois, la mission du cabinet de géomètre est de veiller à l'actualisation périodique de ces états des risques.

#### 1.7.1.1.4.3 Lutte contre la légionellose

Le parc résidentiel de Foncière Développement Logements n'a pas de systèmes de refroidissement par voie humide (tours aéroréfrigérantes) susceptibles d'engendrer des risques d'infection par les bactéries de la légionellose, mais il possède dans certains de ses actifs, des appareils de production collective d'eau chaude.

La prévention de ce risque est assurée grâce à la surveillance de la température, l'entretien de ces équipements, leur remplacement au titre du plan pluriannuel de gros travaux et à la désinfection si nécessaire des réseaux.

#### 1.7.1.1.4.4 Plomb et saturnisme

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application définissent les mesures à prendre contre le saturnisme et notamment pour la suppression de l'accessibilité au plomb dans les peintures des bâtiments construits avant 1949. Au préalable de tous travaux dans ce type d'immeuble, et en cas d'incertitude, Foncière Développement Logements fait réaliser un diagnostic pour vérifier la présence ou non de plomb dans les peintures et informer les locataires et entrepreneurs. Par ailleurs, en cas de vente d'un bien construit avant 1949, un état des risques d'accessibilité au plomb est annexé au contrat de vente, selon que l'immeuble est ou non situé dans une zone qualifiée à risque par la préfecture.

La loi du 9 août 2004 et le décret 2006-474 du 25 avril 2006 ont modifié les règles relatives à la lutte contre le saturnisme et ont substitué l'obligation de rechercher l'accessibilité au plomb par l'instauration d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) qui doit être annexé à l'acte de vente de tout immeuble construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 et ce, sur l'ensemble du territoire national. L'obligation d'annexer ce CREP à tout contrat de location est devenue effective à compter du 12 août 2008.

Foncière Développement Logements suit attentivement l'évolution de cette réglementation en vue de mettre en œuvre des mesures efficaces afin de la respecter.

Par ailleurs, la recherche des canalisations en plomb pour l'évaluation des risques liés à la dissolution de plomb dans l'eau potable ne fait pas partie des objectifs réglementaires, néanmoins le décret 2001-1220 limite la teneur maximum en plomb de l'eau potable à 25 g/l à partir de décembre 2003 et à 10 g/l à compter de décembre 2013. Les analyses effectuées jusqu'à présent se sont toutes révélées négatives. Les canalisations en plomb sont systématiquement remplacées lors des travaux de réhabilitation.

#### 1.7.1.1.4.5 Termites (états parasitaires)

La production d'un état parasitaire de moins de 6 mois (décret n° 2006- 1653 du 21 décembre 2006) est imposée dans le cadre de la vente d'un bien immobilier aux termes de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et des arrêtés préfectoraux pour les départements concernés (articles L 133-6 et R 133-7 et R 133-8 du

code de la construction et de l'habitation). Foncière Développement Logements reste vigilante quant à l'éventuelle découverte de termites sur l'un de ses actifs.

#### 1.7.1.1.4.6 Pollution des sols

Le secteur résidentiel n'est soumis à aucune obligation réglementaire en matière de pollution des sols à l'exclusion des règles relatives aux installations classées. Les risques les plus fréquents de pollution des sols sont liés à la présence d'anciennes cuves à fuel enterrées. Ces dernières sont systématiquement neutralisées ou supprimées dans le cadre du plan pluriannuel de gros entretien.

### **Sécurité gaz**

Le récent décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 a rendu obligatoire le diagnostic gaz à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2007 et validé les diagnostics de moins de 3 ans réalisés avant son entrée en vigueur, par des organismes agréés ou dans le cadre d'opérations commerciales initiées par les distributeurs de gaz naturel.

Foncière Développement Logements a signé avec Gaz de France une convention « diagnostic qualité gaz » en vue d'améliorer la sécurité des installations intérieures d'approvisionnement en gaz naturel.

La démarche consiste à faire intervenir dans tous les logements alimentés en gaz naturel, un contrôleur mandaté par Gaz de France (en l'occurrence Qualigaz), qui établit un rapport de diagnostic faisant ressortir les anomalies éventuelles, par degré d'urgence et par responsabilité : propriétaire ou locataire.

Ces diagnostics ont été effectués en 2006 et 2007 sur plus de 1 100 logements. Des travaux de mise en conformité ont été réalisés au cours de l'exercice 2008. Concernant les collectivités où Gaz de France ne distribue pas le gaz naturel (notamment à Grenoble), Foncière Développement Logements s'est rapprochée des organismes concessionnaires concernés en vue de la réalisation desdits diagnostics.

### **La sécurité ascenseurs**

Le décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 (décret « de Robien ») fixant les obligations applicables aux installations antérieures au 27 août 2000 répertorie 17 mesures correspondant à 17 risques recensés. Neuf d'entre elles devant initialement être mises en œuvre avant le 3 juillet 2008 ont vu leur délai repoussé à fin décembre 2010 ; 7 doivent être réalisées avant le 3 juillet 2013 ; le reliquat avant le 3 juillet 2018.

Un bureau d'études a été missionné par Foncière Développement Logements pour effectuer un audit technique des ascenseurs des immeubles en pleine propriété, et pour établir un plan d'actions pluriannuel répondant aux exigences fixées par le nouveau décret.

Les travaux sont inscrits dans le cadre d'un plan de travaux de sécurité. De nouvelles règles sont également applicables aux contrats d'entretien. La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 a imposé le remplacement des contrats normalisés d'ascenseurs par de nouveaux contrats d'ascenseurs, dits « étendus ». Tous les contrats d'ascenseurs des pleines propriétés ont été renégociés en 2006 sur la base d'un contrat type établi avec l'assistance d'un bureau d'études.

En 2007, des expertises ont été réalisées sur les portefeuilles Prédica/BNP/Panama ; les contrats d'entretien ont été signés en fin d'année 2008 pour une prise d'effet début 2009 avec les trois principaux prestataires concernés.

Les travaux liés à la première échéance fixée par la Loi « Sécurité sur les Ascenseurs Existants » (dite loi SAE) ont été réalisés à hauteur de 80% : dispositifs de verrouillage des portes palières, sécurisation des moyens d'accès aux locaux de maintenance, limiteurs de vitesse, garde-pieds de cabines, dispositifs de protection contre les chocs lors de la fermeture des portes automatiques... Le solde des travaux à réaliser sera achevé à la fin du premier trimestre 2009.

Les récents portefeuilles Generali et GMF, ont fait l'objet d'un audit technique au cours du second semestre 2008. D'importants travaux de modernisation portant sur une douzaine d'appareils devront être lancés en 2009.

### **Sécurité incendie**

A la suite de l'audit réalisé en 2006 sur le portefeuille Sovaklé, des actions d'améliorations en termes de sécurité incendie ont été mises en œuvre en 2007 et achevées en 2008.

### **Sécurité électrique**

Foncière Développement Logements a lancé des travaux de sécurité électrique sur les parties privatives de plusieurs actifs. Fin 2007, un contrat a été mis en place avec un bureau de contrôle afin d'effectuer des diagnostics électriques des parties communes des immeubles en pleine propriété pouvant présenter un risque. Les travaux de conformité ont été réalisés en 2008. La mise en œuvre de ces diagnostics a par ailleurs été étendue au cours de l'année à l'ensemble des portefeuilles BNP et Prédica et donnera lieu à de menus travaux de conformité au cours du premier semestre 2009.

#### 1.7.1.1.5 Information et relations clients

En vue d'assurer la sécurité de ses locataires, d'améliorer la réactivité de la Société en cas d'incident et donc de concourir au maintien de son image vis-à-vis de la société civile, Foncière Développement Logements, en partenariat avec les équipes de Property et la Direction Développement Durable du groupe, un système d'astreinte détaillé dans le paragraphe 1.7.3.1.1.1 du présent document.

#### **1.7.1.2 En Allemagne**

Durant l'exercice 2008, les facteurs financiers et environnementaux ont été pris en compte dans la gestion du parc immobilier d'Immeo, conformément aux dispositions applicables. Au chapitre des travaux d'entretien et de modernisation, un budget total d'environ 47 millions d'euros a été alloué aux réparations nécessaires ainsi qu'à des mesures ciblées visant une amélioration durable assurant l'attractivité des logements proposés à la location.

#### 1.7.1.2.1 MAITRISE DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

##### **Amiante**

La réglementation allemande établit une distinction entre l'amiante friable et l'amiante non-friable, chacune réclamant un traitement différent. Les mesures à prendre se classent en trois catégories selon les cas de figure :

- les situations de catégorie 1 requièrent des mesures correctives immédiates,
- les situations de catégorie 2 requièrent une nouvelle évaluation après deux ans,
- les situations de catégorie 3 requièrent une nouvelle évaluation après cinq ans.

En cas de risque avéré, le locataire peut prétendre à des baisses de loyer et des dommages-intérêts. Immeo Wohnen et ses responsables environnement demeurent très vigilants quant au respect et à l'évolution de la réglementation sur cette question.

##### **Pollution des sols**

En 2004, un audit environnemental a été réalisé sur un échantillon de 10 % des biens du portefeuille contrôlé par Immeo. Cet audit a révélé qu'un nombre très limité de sites était affecté par de tels problèmes d'amiante et de pollution des sols. Toutefois, Immeo reste très vigilant sur ce point. À Duisbourg par exemple, deux sites contaminés ont été dépollués et réaménagés.

##### **Plomb**

En Allemagne, la teneur en plomb de l'eau potable ne doit pas dépasser 0,025 mg/l (après 2013 : 0,01 mg/l). Dès qu'un risque de contamination, même indirect, est détecté, Immeo Wohnen procède à

des analyses, qui donnent lieu en fonction des résultats à des actions correctives. Ainsi, au cours de l'année 2008, une soixantaine d'appartements ont été concernés par des travaux destinés à supprimer et remplacer les canalisations et branchements plomb.

### **Sécurité des installations au gaz naturel**

Conformément aux directives techniques allemandes (TRGI), les conduites de gaz doivent être contrôlées tous les douze ans dans les immeubles. En 2008, Immeo Wohnen a lancé une campagne de vérification qui s'achèvera mi-2009.

### **Évacuation des eaux usées dans les zones de protection des eaux**

Selon la loi fédérale sur la protection des eaux, Immeo Wohnen est tenu de sécuriser les systèmes d'évacuation des eaux usées contre les risques de fuites. Un diagnostic a été réalisé sur le patrimoine concerné par cette mesure, permettant ainsi d'élaborer et de mettre en œuvre un plan d'actions.

#### **1.7.1.2.2 La réduction des consommations d'énergies**

Plusieurs mesures ont été prises afin de garantir une utilisation plus efficace de l'énergie dans les logements. Parmi celles-ci figurent l'installation de fenêtres PVC à vitrage isolant, l'installation d'une isolation externe, le remplacement des chaudières à fioul ou à gaz par des chaudières à condensation de dernière génération et le remboursement des accumulateurs de chaleur par le chauffage urbain. À l'heure actuelle, 60 % des appartements sont chauffés au gaz, 36 % par le chauffage urbain, 2,5 % au fioul et seulement 1,5 % à l'électricité.

Toutes les mesures destinées à réduire la consommation d'énergie ont été mises en place conformément à l'ordonnance allemande sur les économies d'énergie (EnEV) qui transpose la directive européenne relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales.

Immeo a d'ores et déjà fait établir par ses propres experts 50 % des certificats de performance énergétique d'après la consommation d'énergie des immeubles concernés.

#### **1.7.1.2.3 L'adaptation et la modernisation du patrimoine**

### **Modernisation et rénovation**

Cette année, quelques 3 000 logements ont été rénovés et modernisés en vue d'accroître leur attractivité. Dans un contexte démographique marqué par un vieillissement de la population, un projet portant sur les conditions de vie des seniors a été lancé par Immeo dans le quartier Heimerde de Mülheim en Allemagne. Fruit de nombreux entretiens avec les locataires, ce projet prévoyait la conversion d'un immeuble abritant 28 studios en un immeuble de 20 appartements adaptés aux besoins des personnes âgées. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une initiative plus vaste visant l'adjonction d'autres immeubles de ce type dans le portefeuille.

Le projet s'est achevé en 2008 et tous les appartements, une fois modernisés, ont rapidement trouvé preneur. Le parc immobilier d'Immeo Wohnen propose à la location plus de 2 100 logements adaptés aux seniors.

Une étude a également été menée afin d'évaluer les possibilités de mettre en place des méthodes de production d'énergie alternative dans le parc immobilier d'Immeo. À Essen-Fulerum, une surface de 2 500 m<sup>2</sup> de panneaux solaires produisant 300 kW a été installée en 2008. Immeo a investi 1,3 million d'euros dans ce projet.

### **Gestion des déchets**

Dans les grandes villes présentes dans le portefeuille d'Immeo, les déchets biodégradables, le verre, les vêtements et les cartons sont récupérés, en plus du papier. Afin d'aider les locataires à trier correctement leurs déchets, Immeo a fait appel à un prestataire spécialisé. Des séances de sensibilisation et

d'information, suivies de visites de contrôle, ont été menées auprès de 22 000 locataires, sur les 45 000 que compte Immeo. Le coût de cette intervention étant couvert par les économies réalisées. Pour aller plus loin, certains locataires trient également les déchets résiduels. Cette démarche a permis de réduire presque de moitié les déchets résiduels, ce qui s'est traduit par une baisse des charges pour les locataires (850 000 euros par an).

Au siège d'Immeo, le papier est récupéré dans chaque bureau depuis septembre 2008, ce qui représente une réduction des déchets résiduels de près de 70 %. De plus, les bouteilles et gobelets jetables ont été supprimés des distributeurs.

## 1.7.2 Société Civile

Foncière Développement Logements n'a pas de communication dédiée vers la société civile. La préservation de son image de marque vis-à-vis de la société civile est ainsi au cœur de ses préoccupations et à notamment conduit, en 2008 à la mise en place d'un système d'astreinte (cf. paragraphe 1.7.3.1.1.1)

Elle limite les risques de réputation en ayant à plusieurs égards un comportement exemplaire vis à vis de ses locataires, naturellement sensibles aux problématiques soulevées par la société civile. Elle ne donne pas de congés pour vente et tente de limiter au maximum la vacance de son parc résidentiel. Sa stratégie est également guidée par les problématiques liées à l'environnement ainsi qu'au développement durable.

## 1.7.3 Ressources humaines

### 1.7.3.1 France

#### 1.7.3.1.1 Les effectifs

Au 31 décembre 2008, Foncière Développement Logements et ses filiales emploient 28 salariés gardiens d'immeubles. Les collaborateurs des pôles *asset management* et *administratif et financier* travaillant directement et exclusivement pour Foncière Développement Logements sont salariés de la société FDL Gestion, gérant commandité de Foncière Développement Logements et filiale à 100% de Foncière des Régions.

Les équipes de *property management* ainsi que les *métiers supports* sont salariés de Foncière des Régions.

En tant que filiale de Foncière des Régions, Foncière Développement Logements mène une politique de gestion des ressources humaines en adéquation avec les valeurs et les directives du groupe.

#### 1.7.3.1.2 La philosophie de management et les valeurs Foncière des Régions

En 2007, Foncière des Régions a défini et formalisé trois valeurs groupe, exprimant la stratégie et la vision de la société :

- **Esprit d'entreprise** : agir au sein du groupe, et à son niveau, dans l'état d'esprit / la dynamique d'un entrepreneur.
- **Ouverture** : être ouvert pour écouter clients, partenaires et collaborateurs, anticiper leurs besoins et imaginer les métiers et l'organisation de demain.
- **Professionalisme** : la valorisation du professionnalisme pour améliorer le service aux clients.

Diffusé à l'ensemble du personnel en France, en Allemagne et en Italie, un fascicule baptisé « *Foncière des Régions : une manière d'être* » avait comme objectif de rassembler managers et collaborateurs autour de valeurs fédératrices et de partager des règles de conduite communes.

2008 a marqué l'ancrage de ces valeurs : des ateliers de réflexion réunissant en France et en Italie au total une centaine de collaborateurs du groupe ont en effet travaillé sur l'application de ces valeurs au sein même de chaque unité. Ce travail a donné lieu à un plan d'actions ambitieux ayant pour objectif le partage transversal de ces valeurs : charte des « bonnes pratiques », application des procédures, amélioration des outils informatiques existants, respect de la culture budgétaire, etc.

#### 1.7.3.1.3 Formation et développement des compétences

La politique de formation Foncière des Régions a pour objectif d'assurer de manière durable :

- l'implication et la professionnalisation du personnel
- l'adaptation à notre environnement financier et immobilier
- la satisfaction de nos clients et de nos actionnaires.

En France en 2008, l'effort de formation a représenté près de 4 % de la masse salariale. Ainsi, 230 personnes ont bénéficié d'un programme de formation.

Le groupe s'attache également à proposer des programmes de formation et de développement innovants et motivants, afin que les compétences des équipes soient en adéquation avec les attentes et besoins du secteur. Ces programmes, à destination des collaborateurs de Foncière des Régions et de ses filiales, combinent à la fois le renforcement des savoir-faire, une ouverture vers la connaissance des métiers du groupe mais aussi le perfectionnement managérial et le développement du travail en équipe.

#### 1.7.3.1.4 Cultiver l'esprit d'ouverture et le dynamisme

### **Ethique et lutte contre les discriminations**

Pour s'assurer de l'absence de pratiques inégalitaires, la politique Ressources Humaines développée par le groupe respecte et s'appuie sur la législation qui garantit une égalité de traitement entre tous les collaborateurs et tous les postulants. Toute politique anti-discrimination suppose également d'agir sur les cultures professionnelles, la prise de conscience et les valeurs à l'intérieur du groupe pour veiller et contrer les logiques discriminatoires. Politique que Foncière des Régions et ses filiales, et de façon générale l'ensemble des collaborateurs, s'engagent à promouvoir et respecter.

### **Une communication interne proche des salariés**

Les supports de communication interne, Horizons, magazine semestriel édité en versions française, allemande et italienne, l'intranet Ses@me et la lettre électronique mensuelle, Horizons Express, contribuent à l'information directe des salariés.

En parallèle, 3 séminaires d'information ont été organisés. Rassemblant environ 80 managers, ces rencontres permettent de partager informations et faits marquants relatifs à son actualité.

Enfin, afin de renforcer la culture européenne du groupe, Foncière des Régions encourage ses collaborateurs de tous pays à participer à des manifestations sportives. Ainsi en 2008, Français, Italiens et Allemands ont participé à un tournoi de football ainsi qu'à plusieurs courses pédestres.

## **1.7.3.2 Allemagne**

Immeo Wohnen est la société allemande gestionnaire du parc logements de Foncière Développement Logements et des actifs logistiques détenus par Foncière Europe Logistique en Allemagne. La société Immeo Wohnen a intégré le périmètre de Foncière des Régions fin 2006. Les effectifs de cette société s'élevaient à 390 et 314 personnes au 31 décembre 2008 en équivalent temps plein.

#### 1.7.3.2.1 Les effectifs

A fin 2008, les effectifs d'Immeo Wohnen s'élevaient à 390 et 314 personnes en équivalent temps plein contre respectivement 383 et 324 personnes au 31 décembre 2007.

Le fait marquant de l'année réside dans l'intégration des 26 salariés de la société GEWO Datteln qui s'est achevée le 1<sup>er</sup> juillet 2008. A cela, s'ajoutent la mise en place d'une équipe dédiée à la location des logements vacants, forte de quatre nouveaux salariés, et l'arrivée d'un nouvel auditeur interne, en lien avec l'équipe française de l'audit interne.

#### 1.7.3.2.2 Cultiver l'esprit d'ouverture et le dynamisme

##### **Formation**

Les efforts de la société en matière de « Formation - Développement des compétences » se sont poursuivis en 2008, notamment concernant les compétences métiers et les formations linguistiques (Français et Anglais).

Trois collaborateurs d'Immeo ont également participé au programme de formation FDR Université. Enfin en matière d'insertion professionnelle, cinq jeunes en apprentissage ont terminé avec succès leur formation chez Immeo et trois d'entre eux ont intégré la société.

##### **Dialogue social**

En termes de dialogue social, outre la question de l'amélioration continue des conditions et du cadre de travail, l'année 2008 a été marquée par :

- l'adoption d'une nouvelle convention d'entreprise relative à la mise en place d'un centre d'appels
- les discussions concernant l'évolution du système des retraites
- l'adoption d'un accord pour la mise en place d'un nouvel aménagement flexible du temps de travail.

##### **Actions gratuites**

En fonction de critères de responsabilités et de performances, plusieurs salariés allemands ont pu cette année bénéficier du programme d'actions gratuites mis en place par Foncière des Régions.

##### **Communication interne**

Au niveau groupe, les effectifs allemands sont destinataires des supports de communication interne de Foncière des Régions : le magazine *Horizons*, traduit en langue allemande et auquel des employés allemands ont collaboré.

Au niveau national, outre l'intranet qui constitue une plateforme d'informations globale, de nombreuses manifestations permettent aux salariés d'Immeo de se retrouver et d'échanger sur l'actualité de la société. Chaque année, l'ensemble des salariés se retrouvent pour leur convention. Trois fois par an, les personnels d'encadrement se réunissent pour partager les actions et la stratégie du groupe en Allemagne.

Cette année 2008 a été marquée par le lancement du programme « 50 + », démarche de changement et de progrès, ou comment faire évoluer l'entreprise autour du chiffre 50. Ce dossier a été placé au cœur de chacun de ces séminaires.

## 1.7.4 Engagement citoyen et sociétal

### 1.7.4.1 S'engager auprès d'associations qui militent en faveur de l'environnement

Foncière des Régions est membre de plusieurs associations qui œuvrent pour une prise en compte toujours plus importante des problématiques liées au développement durable par les entreprises :

- OREE qui réunit entreprises et collectivités pour développer une réflexion commune sur la prise en compte de l'environnement par ces acteurs ([www.oree.org](http://www.oree.org))

- APOGEE, Institut Français du Management Immobilier, qui regroupe de nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers, soucieux de perfectionner le management immobilier ([www.apogee-perigee.com](http://www.apogee-perigee.com)).
- AFILLOG, qui rassemble les acteurs de la logistique dans le but de promouvoir cette activité et de l'adapter aux nouvelles exigences du marché, notamment en ce qui concerne l'environnement et la sécurité ([www.afilog.org](http://www.afilog.org))

Au sein de ces associations, les représentants de Foncière des Régions et de ses filiales participent à des groupes de travail et de réflexion qui ont pour but de favoriser l'émergence, tant en interne qu'en externe, des comportements responsables et citoyens de la part des participants.

#### **1.7.4.2 Mécénat architectural : protéger et valoriser le patrimoine**

En tant qu'acteur de la ville et investisseur long terme, Foncière des Régions attache une attention toute particulière à l'architecture, en tant qu'art, discipline et témoignage historique. Œuvrer pour la promotion et la diffusion de l'architecture contemporaine et la préservation de notre patrimoine historique : telle est l'ambition portée par le groupe à travers ses actions de mécénat.

##### **Cité de l'architecture et du patrimoine**

En 2008, le groupe s'est associé à la Cité de l'architecture et du patrimoine, avec laquelle une convention de mécénat a été initiée en 2007, pour présenter l'exposition des NAJAP, Nouveaux albums des jeunes architectes et des paysagistes 2007-2008. Ce concours a pour objet de promouvoir les nouvelles idées architecturales et de favoriser les relations avec les maîtres d'ouvrage et les professionnels de l'immobilier.

##### **Collège des Bernardins**

En 2008, le groupe a apporté son soutien à la restauration du Collège des Bernardins, magnifique exemple d'architecture cistercienne situé au cœur de Paris. Joyau architectural du XIII<sup>ème</sup> siècle, le Collège des Bernardins est l'un des plus vastes édifices médiévaux parisiens. Grâce au travail d'Hervé Baptiste, Architecte en Chef des Monuments Historiques, et de Jean-Michel Wilmotte, ce haut lieu historique est devenu un « haut lieu culturel » en proposant aux visiteurs un espace d'exposition, de recherche et de débats sur des questions de société.

#### **1.7.4.3 PASSERELLE : une démarche sociétale axée sur le mécénat de compétences**

En 2008, Foncière des Régions a choisi d'élargir le champ de ses actions sociétales en intégrant le dispositif « Lycée expérimental », développé par Sciences Po. Regroupées au sein d'un même programme-bannière intitulé Passerelle, ces actions s'inscrivent dans une démarche globale menée à l'échelle du groupe.

Les idées forces et objectifs de cette démarche sont :

- renforcer les interactions entre l'entreprise et son environnement
- développer le mécénat de compétences et d'expériences
- valoriser les savoir-faire internes et diffuser les valeurs groupe.

Dans le cadre du dispositif Lycée expérimental, dont l'objectif est de mettre en relation l'entreprise et l'école pour donner aux lycéens l'envie et les moyens de réussir, Foncière des Régions a fait le choix d'accompagner trois classes de seconde : une au Lycée Louise Michel de Bobigny (93) et deux au Lycée Blaise Pascal de Forbach (57). Aujourd'hui, plus de 30 collaborateurs du groupe participent à ce programme sous forme d'interviews métiers, de visites de sites, présentations en classe, accueil de stagiaires, tutorat... Un vecteur de mobilisation pour les collaborateurs et un outil de valorisation des compétences en interne.



## 1.8 Gérance

La gestion opérationnelle de la Société est assurée par son gérant, également associé commandité de la société FDL Gestion (filiale à 100% du groupe Foncière des Régions), dans le cadre de contrats de gestion dont les caractéristiques sont présentées ci-après.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, la rémunération annuelle du gérant est fixée de la façon suivante, en application de l'article 11 des statuts de la Société :

En France, elle est fixée à 3% (hors taxe) du montant des loyers annuels (hors taxe) facturés par la Société et par les sociétés contrôlées directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, par la Société.

En Allemagne, elle s'élève à 0,5% (hors taxe) du montant des loyers annuels (hors taxe) facturés par la Société et par les sociétés contrôlées directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, par la Société.

En cas d'acquisition, de construction, d'extension, rénovation ou restructuration d'un immeuble affecté à l'activité de la Société le gérant aura droit à une rémunération spécifique égale à 1% (hors taxe) des investissements réalisés dans l'année (hors droits) par la Société. En cas d'acquisition supérieure à un milliard d'euros, ce pourcentage pourra être revu par le Conseil de surveillance. Cette rémunération sera ramenée à 0,5% (hors taxe) de l'engagement financier total (hors droits) en cas d'acquisitions d'immeubles auprès des sociétés Prédica, Generali Vie, Assurances du Crédit Mutuel Vie, GMF Assurances ou GMF Vie, ou des sociétés contrôlées directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, par ces dernières.

Dans le cadre de l'arbitrage des actifs de la Société et de ses filiales, le ou les gérants percevront une rémunération de 1% (hors taxe) du prix net vendeur des cessions d'actifs réalisées par la Société et les sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce.

Dans le cadre de la politique de cession à l'unité des actifs détenus par la Société et les sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, le ou les gérants bénéficieront d'un intéressement à hauteur de 20% de la différence entre les prix nets vendeur et 130% des prix d'entrée initiaux, ceux-ci étant indexés annuellement sur la base de l'indice Insee du coût de la construction, cet indice étant remplacé par le nouvel indice de référence des loyers à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006 et augmentés de la valeur nette comptable des éventuels travaux immobilisés pendant la durée de détention des biens. Ce calcul sera fait séparément en France et en Allemagne à la fin de chaque exercice et l'intéressement s'appliquera annuellement sur l'ensemble des cessions intervenues durant chaque exercice.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le gérant a droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la Société, à des prestataires de services extérieurs.

Des modifications relatives à la rémunération de la gérance seront apportées par la 15<sup>ème</sup> résolution présentée lors de la prochaine assemblée du 9 avril 2009 (le projet de résolution figurant dans le paragraphe 2.4 du présent document)

Au titre de l'année 2008, la rémunération du gérant s'est établie de la manière suivante :

<b>Rémunération du gérant (En milliers d'euros)</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Rémunération perçue au titre des loyers	2 698	1 731
Rémunération perçue au titre des investissements, acquisitions, constructions, extensions, rénovations ou restructurations	145	3 061
<i>Dont commission d'apporteur d'affaires</i>	145	2 900
Rémunération perçue au titre des cessions	704	976
Rémunération perçue au titre de l'intéressement	12	843
<b>TOTAL PRODUITS HT FDL GESTION</b>	<b>3 560</b>	<b>6 611</b>
<b>TOTAL CHARGES TTC FDL</b>	<b>4 257</b>	<b>7 907</b>

### 1.8.1 Tableau des délégations en cours

<b>Délégations accordées par l'assemblée générale du 25 avril 2007 au gérant</b>	<b>Validité de la délégation</b>	<b>Utilisation de la délégation</b>
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription dans la limite d'un montant nominal de 250 millions d'euros	26 mois soit jusqu'au 24 juin 2009	Néant
Autorisation de décider l'augmentation de capital par incorporation de réserves bénéfiques ou primes dans la limite d'un montant nominal de 10 millions d'euros	26 mois soit jusqu'au 24 juin 2009	Néant
Autorisation de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un Plan d'Epargne Entreprise d'un montant nominal maximal de 10 millions d'euros	26 mois soit jusqu'au 24 juin 2009	Néant
<b>Délégation accordée par l'assemblée générale du 29 novembre 2007 au gérant</b>	<b>Validité de la délégation</b>	<b>Utilisation de la délégation</b>
Délégation au gérant pour constater l'augmentation de capital de 52 077 860 € à la suite des apports portant le capital de 548 641 480 € à 600 719 340 €	Liée à la réalisation des apports	30/11/2007 11/12/2007
Délégation au gérant de FDL, pour réaliser des opérations sur les propres actions de FDL dans la limite de 10% du capital social	18 mois soit jusqu'au 28 mai 2009	29/01/2008 13/06 au 30/9/08 07/08 au 30/11/08 01/12 au 28/02 /09
Autorisation au gérant de réduire le capital par 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	18 mois soit jusqu'au 28 mai 2009	le 6 mars 2009 annulation de 61 598 actions auto-détenues

### 1.8.2 Rémunération des mandataires sociaux

La société FDL a signé une lettre de mission avec Mr Bertrand de Feydeau, aux termes de laquelle Mr de Feydeau représentera la société auprès de la FSIF ainsi qu'auprès des instances parlementaires et gouvernementale et participera aux études de mise en œuvre du nouveau régime SIIC « Logement intermédiaire ».

Cette mission d'une durée d'un an renouvelable, prévoit une rémunération globale annuelle de 150 000 €. Au titre de 2008, Mr de Feydeau a perçu 112 500 euros .

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

Conformément aux dispositions de l'article L225-100-3 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

1. Le capital de la société est détenu par plusieurs actionnaires notamment (Foncière des Régions, GMF, Prédica, ACM et Generali) 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.

2. L'article 8 des statuts prévoit que les personnes morales détenant plus de 10% 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 troisième 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.

3. L'article 9 bis prévoit également une obligation de déclaration de tout franchissement de seuil 1%. A 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.

### 1.8.4 Rémunération des mandataires sociaux

#### 1.8.4.1 Rémunération versée par Foncière des Régions et ses filiales aux dirigeants et mandataires sociaux exerçant un mandat dans Foncière Développement 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 au cours du dernier exercice social et de l'exercice précédent par la société Foncière des Régions et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L 233-16 du code de commerce, conformément à la recommandation de l'AMF du 22 décembre 2008.

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social</b>				
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Montants au titre de l'exercice 2007		Montants au titre de l'exercice 2008	
	dus	versés	dus	versés
<b>Thierry Beaudemoulin, Président de FDL Gestion</b>			264 002	
rémunération fixe		158 576		177 008
rémunération variable		104 713		82 500
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence				
avantages en nature véhicule		4 494		4 494
<b>Christophe Kullmann, Président du Directoire de Foncière des Régions et membre du Conseil de Foncière Développement Logements</b>				
rémunération fixe		280 042		351 132
rémunération variable		291 592		250 000
rémunération exceptionnelle		2 795		19 500
jetons de présence		59 750		87 771
avantages en nature véhicule		5 761		5 761

<b>Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social</b>						
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
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		

<b>Options de souscriptions ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social</b>				
Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Christophe KULLMANN	aucune levée d'options n'a été opérée en 2008 au titre des années précédentes			

<b>Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>					
Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Christophe KULLMANN	N° 4 du 21/11/2008	3500	39 €	21/11/2011	21/11/2013

<b>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social</b>				
Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution
- Christophe KULLMANN	N° 1 du 07/09/2005	3000	77 €	2008

<b>Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants versés par Foncière des Régions et les sociétés contrôlées</b>		
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2007	Montants versés au cours de l'exercice 2008
<b>M. Charles Ruggieri</b>		
Jetons de présence	61 517	96 600
Autres rémunérations	0	0
<b>M. Hervé Semin</b>		
Jetons de présence	7 899,99	4 300
Autres rémunérations	0	0
<b>M. Hans-Joachim Kay</b>		
Jetons de présence	9 600	8 100
Autres rémunérations	0	0

<b>Mme Anne-Marie de Chalambert</b>		
Jetons de présence	9 700	7 400
Autres rémunérations	0	0
<b>M. Bertrand de Feydeau</b>		
Jetons de présence	10 300	12 095
Autres rémunérations (cf 1.8.2)	0	0
<b>M. Laurent Cazelles</b>		
Jetons de présence	5 400	5 000
Autres rémunérations	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>104 416,99</b>	<b>133 495</b>

Par ailleurs, il n'existe pas d'engagement de toute nature pris par la société Foncière des Régions au bénéfice des mandataires sociaux ci-dessus, pour des éléments de rémunération ou indemnités, et avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

#### 1.8.4.2 Rémunération du Gérant et de l'Associé Commandité

Au titre de l'exercice 2008, FDL Gestion, associé commandité, a droit à une rémunération sous forme de dividende précipitaire d'un montant de 500 000 euros à prélever par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. Dans l'hypothèse où le bénéfice distribuable d'un exercice ne permettrait pas de verser au commandité le dividende précipitaire, la somme restant à verser au commandité sera prélevée par priorité sur le bénéfice des exercices suivants.

Au titre de l'article 11 des statuts « **Rémunération de la gérance** » la rémunération de FDL Gestion est rappelée au paragraphe 2.1.5.1.2

#### 1.8.4.3 Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Aux termes de l'article 15 des statuts, l'assemblée générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence. Leur montant est porté en charges d'exploitation.

<b>Membres du Conseil de Surveillance</b>	<b>Jetons de présence perçus en 2008</b>
Bertrand de Feydeau	4 095,00€
Christophe Kullmann	3 605,00 €
Charles Ruggieri	2 700,00 €
Hervé Semin	3 300,00 €
Laurent Cazelles	1 500,00 €
Prédica	3 400,00 €
Foncière des Régions : H.J. Kay	3 100,00 €
ACM Vie	3 100,00 €
GMF vie	4 700,00 €
Cardif Assurance Vie	3 700,00 €
Anne-Marie de Chalambert	3 000,00 €

Pierre Dap	2 700,00 €
Michel Pariat	3 700,00 €
Morgan Stanley	720,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>43 320,00 €</b>

## 1.9 Informations relatives à la société et à ses participations

### 1.9.1 Titres de participations

#### Rappel 2007

Les entrées de périmètre au sein de la consolidation Foncière Développement Logements ont été les suivantes :

- La société *Foncière Développement Logements*, du fait de l'apport par *Foncière des Régions de l'intégralité des parts sociales de cette société à Foncière Développement Logements le 11 décembre 2007*,
- Deux SCI acquises auprès de *Generali le 30 novembre 2007 et détenues à hauteur de 100%* :
  - La « *SCI Dulud* » détentrice d'un immeuble sis 26-28 rue Jacques Dulud à Neuilly-sur-Seine,
  - La « *SCI Leclerc/Saint-Jacques* » détentrice de trois immeubles sis respectivement 52 et 52 bis boulevard Saint-Jacques, et 6 rue du Général Leclerc à Paris.

#### En 2008

A la suite de sa dissolution en novembre 2008, la *Soie Limited* est sortie du périmètre de consolidation FDL.

### 1.9.1.1 Filiales et participations

Foncière Développement Logements détient des participations dans les sociétés suivantes :

Siège social	RCS	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
					VB	VN					
En K€											
<b>Filiales (détenues à + 50%)</b>					<b>1 037 953</b>	<b>1 029 571</b>	<b>75 537</b>				<b>4 132</b>
La soie Ltd	Londres (Angleterre)										61
FDR Deutschland	Metz (57)	479 854 721	21 122	28 592	90,00%	43 110	43 110	-	-	-	3 260
FDL Deutschland	Metz (57)	492 355 771	209 246	460 912	100,00%	682 422	677 441	-	-	-	29 296
FDL Régions	Paris (75)	499 312 932	58 505	2 700	100,00%	59 244	59 087		5 437	-	2 171
IMEFA 7	Paris (75)	348 535 212	2	-	100,00%	3 434	3 313	2 339			31
IMEFA 14	Paris (75)	349 816 058	2	34	100,00%	3 140	3 023	3 791			22
IMEFA 21	Paris (75)	351 978 473	2	1	100,00%	1 893	1 822	2 516			36
IMEFA 41	Paris (75)	395 307 689	2	66	100,00%	2 864	2 756	3 806			19
IMEFA 65	Paris (75)	401 378 542	2	151	100,00%	3 161	3 047	1 888			1 417
IMEFA 71	Paris (75)	402 865 950	180	1 937	100,00%	5 416	5 283	3 667			71
IMEFA 75	Paris (75)	402 864 581	278	29	100,00%	1 735	1 665	3 634			15
IMEFA 90	Paris (75)	411 854 318	715	31	100,00%	1 859	1 784	3 813			20
IMEFA 97	Paris (75)	415 374 248	887	3	100,00%	2 052	1 969	4 185			28
IMEFA 98	Paris (75)	415 373 877	813	56	100,00%	1 308	1 256	2 668			28
Fed, MALR,	Paris (75)	394 382 816	544	44	100,00%	1 990	1 911	3 695			16
Nort, Neuil	Paris (75)	402 765 440	289	38	100,00%	2 639	2 538	4 013			36
BAG, Courb	Paris (75)	402 765 226	712	2 066	100,00%	6 835	6 650	4 764			177
IMEFA 59	Paris (75)	399 179 597	744	2 995	100,00%	7 948	7 748	6 664	1 046		166
IMEFA 93	Paris (75)	415 373 299	1 148	1 743	100,00%	4 971	4 848	4 603			32
IMEFA 86	Paris (75)	411 855 083	78	3 180	100,00%	6 905	6 746	5 017			71
IMEFA 88	Paris (75)	411 854 565	318	166	100,00%	2 663	2 555	5 443			8
IMEFA 30	Paris (75)	381 619 253	530	65	100,00%	1 615	1 549	3 288			42
FED, INKERM	Paris (75)	418 029 138	507	1 896	100,00%	6 056	5 894	5 745			65
Suresnes 2	Paris (75)	414 858 910	4 121	24	100,00%	8 677	8 628	-			469
Abbé Carton	Paris (75)	433 849 254	3 013	-	100,00%	5 086	5 058	-			243
Abbé Groult	Paris (75)	433 849 585	2 556	-	100,00%	4 371	4 347	-			202
SCI Duranton	Paris (75)	433 849 460	2 855	-	100,00%	4 341	4 318	-			203
SCI Gutenberg	Paris (75)	433 860 327	2 946	-	100,00%	4 757	4 731	-			225
SCI Le Chesnay 1	Paris (75)	438 242 547	11 336	-	100,00%	16 365	16 276	-			750
SCI Maisons 1	Paris (75)	422 766 923	6 503	9	100,00%	10 704	10 645	-			538
SCI Montrouge 2	Paris (75)	419 053 988	3 175	6	100,00%	5 872	5 839	-			272
SCI Montrouge 3	Paris (75)	420 132 847	5 975	13	100,00%	11 548	11 483	-			552
SCI Rueil 1	Paris (75)	422 766 550	12 998	28	100,00%	22 219	22 096	-			1 191
SCI St Maurice 2	Paris (75)	414 858 472	5 485	11	100,00%	10 508	10 449	-			516
SCI St Jacques	Paris (75)	410 623 797	24 928	31	100,00%	41 952	41 899	-			1 729
SCI Dulud	Paris (75)	399 215 029	30 501	-	100,00%	38 291	37 806	-			1 586
<b>Participations (détenues entre 10 et 50 %)</b>											



### 1.9.2 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 et en conséquence n'effectue pas de travaux de recherche destinés à l'acquisition de brevet et de licence.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, FDL bénéficie en France d'une plate-forme de gestion locative dédiée suite à l'intégration des équipes de Property management résidentiel de Foncière des Régions.

Foncière Développement Logements fait également l'objet d'un contrôle fiscal ayant débuté le 5 mars 2009 et portant sur les exercices 2006-2007.

En outre, par décision du gérant du 6 mars 2009, le capital a été réduit d'un montant de 615 980 euros ramenant le capital de 600 719 340 € à 600 103 360 euros par annulation de 61 598 actions auto-détenues.

### 1.9.4 Informations sur les tendances

On assiste ces dernières années à une externalisation des patrimoines immobiliers de logements de grandes entreprises et d'investisseurs institutionnels. Cette tendance est très marquée en Allemagne où il existe un mouvement important de concentration et de consolidation du secteur. La crise financière, et plus particulièrement la crise de liquidités en découlant, dont les effets majeurs se sont révélés au cours du second semestre 2007, est cependant venue bouleverser ces tendances et ralentir le marché de l'investissement outre-Rhin, auparavant caractérisé par des arbitrages de portefeuilles de taille conséquente. Affectant essentiellement les fonds d'investissements et autres institutionnels étrangers, et outre la transaction « LEG » réalisée au second trimestre 2008 qui concernait environ 90 000 logements, les transactions d'envergures semblent désormais limitées. Les volumes de ventes entre investisseurs dans le secteur résidentiel auraient ainsi diminué de 57% en 2008 et seules de relativement petites transactions (inférieures à 2 500 logements) ont été réalisées ces derniers mois.

Ces dernières affichent des taux de rendement en légère augmentation pour le secteur résidentiel, segment cependant le plus épargné par la hausse des taux constatée sur le marché au cours de cette année.

En France, malgré les turbulences qu'il traverse à l'heure actuelle, le marché immobilier semble rester un marché sain en raison de la structure de la population, de la structure du crédit et du taux de propriétaires qui demeure relativement faible comparé aux autres pays européens.

Ainsi, il existe en France un besoin structurel important de logements, qui n'est pas satisfait aujourd'hui. Un contexte économique plus favorable, des prix s'ajustant aux capacités de financement des ménages et un prolongement de l'intervention de l'État en faveur de l'accession à la propriété devraient petit à petit réduire le volume de cette demande.

Le chiffre d'affaire du premier semestre 2009 par rapport à celui de l'année précédente sera affecté par les opérations suivantes :

- le chiffre d'affaire résultant de l'opération de VEFA de l'opération située à Villenave d'Ornon qui a fait l'objet d'une livraison fin 2008.
- Les cessions intervenues au cours des trois derniers trimestres 2008, dont les chiffres d'affaires ne seront plus intégrés en 2009.

## 1.9.5 Opérations avec les apparentés

### 1.9.5.1 Entre FDL Gestion et Foncière Développement Logements : commissions d'apporteur d'affaires et honoraires de gestion

#### 1.9.5.1.1 Commission d'apporteur d'affaires

En 2008, aucune commission d'apporteur d'affaires n'a été versée au gérant commandité.

*Rappel :*

*FDL Gestion, gérant commandité de Foncière Développement Logements et filiale à 100% de Foncière des Régions, avait facturé à Foncière Développement Logements au titre de l'exercice 2007, les commissions d'apporteur d'affaires suivantes :*

- 752 milliers d'euros hors taxe au titre de l'opération RAG,
- 155 milliers d'euros hors taxe au titre de l'opération PANAMA,
- 938 milliers d'euros hors taxe au titre de l'opération Generali,
- 585 milliers d'euros hors taxe au titre de la réalisation de l'opération FDR Logements,
- 470 milliers d'euros hors taxe au titre de la réalisation de l'opération GMF.

#### 1.9.5.1.2 Honoraires de gestion

Le montant total des honoraires de gestion facturés par FDL Gestion conformément aux dispositions statutaires de Foncière Développement Logements au titre de l'exercice 2008 s'élève à 3 656 milliers d'euros TTC (2 736 milliers d'euros HT) . Au titre de l'année 2007, ce montant s'élevait à 3 795 milliers d'euros TTC.

Par ailleurs par la mise en œuvre d'une convention de prestation de services entre Foncière Développement Logements et Immeo Wohnen Service GmbH signé le 6 décembre 2008, les honoraires de gestions relatifs à l'activité en Allemagne sont refacturés par FDL à Immeo Wohnen pour un montant s'élevant à 1 283 milliers d'euros au titre de l'année 2008.

### 1.9.5.2 Entre Foncière des Régions et FDL Gestion : commissions d'assistance

Foncière des Régions a facturé à FDL Gestion au titre de l'assistance dans la gestion opérationnelle de Foncière Développement Logements pour 2008 la somme de 3 260 milliers d'euros hors taxe.

### 1.9.5.3 Entre Foncière développement logements et ses prestataires de Property management

GFR Property a facturé à Foncière Développement Logements ainsi qu'à ses filiales 2 668 HT milliers d'euros au titre des honoraires de prestations de Property management relatifs à l'exercice 2008 (3 164 milliers d'euros TTC).

En 2007 ces missions de Gestion étaient assurées par Foncière des Régions. Désormais, la gestion de la Société a été assurée en France par la mise en œuvre du contrat d'administration de biens entre GFR Property d'une part et Foncière Développement Logements (FDL) et ses filiales d'autre part. Ce contrat, signé le 24 janvier 2008, fait suite à l'apport le 23 janvier 2008 par Foncière des Régions à GFR Property, de l'ensemble des contrats de Property management qui la liait au Groupe FDL.

## 2 CONTROLE DE LA SOCIETE

L'ensemble des activités françaises de Foncière Développement Logements et des sociétés qui entrent dans son périmètre de consolidation est géré selon les procédures et les supports de contrôle de gestion et de comptabilité de Foncière des Régions.

Les informations portant sur les activités des filiales situées à l'étranger sont rédigées en concertation avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, qui effectue des missions de convergence des dispositifs de contrôle interne.

### 2.1 Administration, Direction générale et Conseil de surveillance

#### 2.1.1 Direction

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants. Le premier gérant, nommé pour une durée de six années est la société FDL Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 46, avenue Foch, 57000 Metz immatriculée au RCS de Metz sous le n° 485 008 270.

A l'exception du premier gérant visé ci-dessus, la nomination ou le renouvellement de tout gérant est soumis à l'accord du conseil de surveillance.

La société FDL Gestion, nommée en qualité de premier gérant de la Société sera réputée démissionnaire d'office de ses fonctions de gérant dans le cas où elle cesserait d'être contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce par la société Foncière des Régions, sauf si le nouvel actionnaire de contrôle dudit gérant a été agréé par le Conseil de surveillance.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement, ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants, ou au renouvellement du gérant unique ; toutefois, dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué à tout moment pour incapacité (qu'elle soit la conséquence d'une procédure collective ou non) ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités ; chaque gérant peut également être révoqué pour cause légitime par une décision de justice.

#### 2.1.2 Gérance (articles 10 à 11 des Statuts)

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les

présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance. Dans le cadre de son mandat, le gérant assurera notamment les fonctions de direction de la Société, d'établissement et de mise en œuvre des budgets et des plans d'affaires, de gestion administrative, comptable, juridique et financière, de reporting aux associés et de recherche d'acquisitions de nouveaux investissements.

Il est à cet égard précisé que le gérant de la société devra, aux termes de l'article 14 des statuts, obtenir l'autorisation préalable du conseil de surveillance, statuant à la majorité des 3/5<sup>e</sup>, sur les opérations de souscription d'emprunts bancaires, d'achat ou de vente d'actifs et d'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté lorsque leur montant dépassera 10 000 000 euros, ou qu'elles engageront la Société pour une durée supérieure à cinq (5) ans.

Une telle autorisation préalable sera également nécessaire en cas de renouvellement du contrat de property management conclu avec Foncière des Régions (ou toute société contrôlée directement ou indirectement par Foncière des Régions).

### 2.1.3 Conseil de Surveillance (articles 12 à 15 des statuts)

La Société est pourvue d'un conseil de surveillance de trois membres au moins et de quatorze membres au plus choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de gérant. Les membres du conseil de surveillance sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandité ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes. La durée des fonctions des membres du conseil de surveillance est de trois années au plus et chaque membre doit être propriétaire d'au moins une action de la Société.

#### **Curriculum Vitae et mandats des mandataires sociaux**

##### **Bertrand de FEYDEAU au 31 décembre 2008**

Bertrand de FEYDEAU est né le 5 août 1948 à Paris. Il occupe les fonctions de Directeur Général de l'association Diocésaine de Paris. Il apporte un savoir-faire qui couvre aussi bien l'immobilier Institutionnel Européen que les questions financières et comptables. Il est membre et Président de la société depuis le 16 avril 2008.

<b>Mandat : année 2008</b>	<b>Société</b>
Président du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements
Membre du conseil de Surveillance	FONCIERE DES REGIONS
Administrateur	KLEPIERRE AXA AEDIFICANDI SOCIETE BEAUJON SAS SITIC SAS Klémurs FSIF

Président Directeur Général	AXA Immobilier SAS
Directeur Général	ASSOCIATION DIOCESAINE DE PARIS

### Christophe KULLMANN au 31 décembre 2008 :

Originaire de Metz, titulaire d'un DEA de gestion, Christophe Kullmann est né 15 octobre 1965. Il est entré comme chargé d'études en 1988 dans le Groupe Batigère, groupe immobilier issu de la sidérurgie lorraine. Il n'a depuis lors jamais quitté le monde de l'immobilier.

A partir de 1992, il assure la direction financière de l'Immobilière Batibail, foncière cotée au Second Marché, jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gécina. A cette occasion, il rejoint Gécina et devient Directeur Financier Adjoint.

En 2000, Christophe Kullmann devient Secrétaire Général de Batipart, société holding de M. Charles Ruggieri, avec lequel il travaille depuis ses débuts.

En 2001, il devient Président du Directoire de Foncière des Régions, filiale immobilière cotée de Batipart.

Depuis cette date, il a assuré le développement et la diversification du Groupe Foncière des Régions par la reprise de portefeuilles d'actifs immobiliers externalisés par les grands groupes, la concrétisation de partenariats avec de grands institutionnels et le lancement d'opérations de croissance externe, dont, en 2005, l'acquisition de Bail Investissement Foncière et la création de Foncière des Murs et de Foncière Développement Logements.

Il est membre du Conseil de Surveillance de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 22 décembre 2005 et en assurait la présidence jusqu'au 16 avril 2008.

Christophe Kullmann est marié et a trois enfants.

Mandat année 2008	Société
<i>Président du Directoire</i>	FONCIERE DES REGIONS SA
<i>Président du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DES MURS SCA
<i>Président</i>	FDR 2 SAS FDR 3 SAS
<i>Administrateur délégué</i>	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge)
<i>Gérant</i>	GFR KLEBER SARL
<i>Administrateur</i>	BATIPART SA GFR PROPERTY BENI STABILI (société de droit italien)
<i>Membre du Conseil de surveillance</i>	FONCIERE EUROPE LOISTIQUE SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA ALTAREA SCA
<i>Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président</i>	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLEROT SAS SAS BOSSUET

	SAS COETLOSQUET
	TECHNICAL SAS
	URBIS PARK
	SAS QUAI DE DION BOUTON
	TECHNICAL SAS
<i>Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur</i>	PRIMABAIL SA
<i>Représentant permanent de PARCS GFR, Administrateur</i>	BP 3000 SA
<i>Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, gérant</i>	SCI ESPLANADE BELVEDERE II
	SCI ESPLANADE BELVEDERE III
	SCI MAREVILLE
	SCI RAPHAEL
	SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER
	SCI LE PONANT 1986
	SCI OMEGA A
	SCI OMEGA C
	SCI RUHL COTE D'AZUR
	SCI TOULOUSE BLAGNAC
SCI TOSTEL	
<i>Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLERLOT, Gérant</i>	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL
	SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS
	SCI 288 RUE DUGUESCLIN
	SCI DU 1 RUE DE VERDUN
<i>Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur</i>	FSIF (syndicat professionnel)
<b>Mandat année 2007</b>	<b>Société</b>
<i>Président du Directoire</i>	FONCIERE DES REGIONS SA
<i>Président du Conseil d'Administration</i>	BENI STABILI
<i>Président du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA
<i>Président</i>	FDR 1 SAS FDR 2 SAS FDR 3 SAS
<i>Administrateur délégué</i>	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA
<i>Gérant</i>	GFR KLEBER SARL
	FDR 5 EURL
<i>Administrateur</i>	BATIPART SA
	PARCS GFR SA
	ALTAPART
	ALTAREA
<i>Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président</i>	GFR EXTERNALISATION SAS
	GFR BLERLOT SAS
	SAS BOSSUET

	SAS COETLOSQUET
	BILEZY SAS
	BIRENA SAS
	SAS QUAI DE DION BOUTON
	TECHNICAL SAS
<i>Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur</i>	PRIMABAIL SA
<i>Représentant permanent de PARCS GFR, Administrateur</i>	BP 3000 SA
<i>Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, gérant</i>	SCI ESPLANADE BELVEDERE II
	SCI ESPLANADE BELVEDERE III
	SCI MAREVILLE
	SCI RAPHAEL
	SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER
	SCI LE PONANT 1986
	SCI OMEGA A
	SCI OMEGA C
	SCI RUHL COTE D'AZUR
	SCI TOULOUSE BLAGNAC
	SCI TOSTEL
<i>Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLERLOT, Gérant</i>	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL
	SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS
	SCI 288 RUE DUGUESCLIN
	SCI DU 1 RUE DE VERDUN
<i>Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur</i>	FSIF (syndicat professionnel)

<b>Mandat année 2006</b>	<b>Société</b>
<i>Président</i>	GFR SERVICES SAS
<i>Président du Directoire</i>	FONCIERE DES REGIONS SA
<i>Président du Conseil d'Administration</i>	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA
	BAIL INVESTISSEMENT FONCIERE jusqu'au 23.10.2006
<i>Président du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DES MURS SCA
<i>Membre du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
<i>Gérant</i>	FDR DEUTSCHLAND SARL
	GFR KLEBER SARL
<i>Administrateur</i>	BATIPART SA
	PARCS GFR SA
	ALTAPART
	ALTAREA
<i>Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président</i>	GFR EXTERNALISATION SAS
	GFR BLERLOT SAS

	GFR SERVICES MANAGEMENT SAS
	SAS BOSSUET
	SAS COETLOSQUET
	BILEZY SAS
	BIRENA SAS
	PARC SAINT WITZ SAS
	SAS QUAI DE DION BOUTON
	SAINT MARTIN DE CRAU LOGISTIQUE
	TECHNICAL SAS
<i>Représentant légal de PARCS GFR, Administrateur</i>	BP 3000 SA
<i>Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant</i>	GESPAR SC
	PARKING DE LA COMEDIE SNC
	PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC
	SCI ESPLANADE BELVEDERE II
	SCI ESPLANADE BELVEDERE III
	SCI MAREVILLE
	SCI RAPHAEL
	SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER
	IMMOPORA SC
	SCI LE PONANT 1986
	SCI MARCEAU BETHUNES
	SCI MARCEAU POMPONNE
	SCI OMEGA A
	SCI OMEGA C
	SCI RUHL COTE D'AZUR
	SCI TOSTEL
	SCI TOULOUSE BLAGNAC
	SCI TRINAME
	SCI PORTOSTEL
	SCI 9 RUE DU PECH
<i>Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur</i>	PRIMABAIL SA
<i>Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLEROT, Gérant</i>	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL
	SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS
	SCI 288 RUE DUGUESCLIN
	SCI DU 1 RUE DE VERDUN
<i>Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Président</i>	ADDVIM ASSET MANAGEMENT
	ADDVIM CREDIT BAIL MANAGEMENT
<i>Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Gérant</i>	SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBIGNY
<i>Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur</i>	FSIF (syndicat professionnel)
<b>Mandat année 2005</b>	<b>Société</b>
Président du Directoire	- Foncière des Régions
Président du Conseil d'Administration	- Immobilière Batibail Bénélux SA



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Batisica SA</li> <li>- Sovaklé</li> </ul>
Président du Conseil de Surveillance	- Foncière des Mur
Membre du Conseil de Surveillance	- Foncière Développement Logements
Représentant permanent de Foncière des Régions, président	- FDL Gestion
Représentant de Foncière des Régions, président de FDL Gestion, gérant commandité	- Foncière Développement Logements
Administrateur	- Batipart
Représentant légal de Foncière des Régions, Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>GFR Externalisation SAS</li> <li>- Parcs GFR SAS</li> <li>- GFR Blériot SAS</li> <li>- Addvim Services Management</li> <li>- SAS Bossuet</li> <li>- SAS Coëtlosquet</li> </ul>
Représentant de FDL Gestion, gérant commandité de Foncière Développement Logements, gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SCI IMEFA 7</li> <li>- SCI IMEFA 14</li> <li>- SCI IMEFA 21</li> <li>- SCI IMEFA 30</li> <li>- SCI IMEFA 41</li> <li>- SCI IMEFA 59</li> <li>- SCI IMEFA 65</li> <li>- SCI IMEFA 71</li> <li>- SCI IMEFA 75</li> <li>- SCI IMEFA 86</li> <li>- SCI IMEFA 88</li> <li>- SCI IMEFA 90</li> <li>- SCI IMEFA 93</li> <li>- SCI IMEFA 97</li> <li>- SCI IMEFA 98</li> <li>- SCI FEDERPIERRE MALRAUX</li> <li>- SCI NORTIER NEUILLY</li> <li>- SCI BAGATELLE COURVBEVOIE</li> <li>- SCI FEDERPIERRE INKERMANN</li> </ul>
Président	- GFR Services SAS
Représentant légal de Foncière des Régions, gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SCI Maréville</li> <li>- SCI Esplanade Belvédère II</li> <li>- SCI Esplanade Belvédère III</li> <li>- Parking de la Gare Charles de Gaulle SNC</li> <li>- Parking de la Comédie SNC</li> <li>- GESPAR</li> <li>- SCI Raphaël</li> </ul>
Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même représentant de GFR BLERIoT SAS, Gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SCI du 288 rue Duguesclin</li> <li>- SCI du 20 avenue F.Mistral</li> <li>- SCI du 15 rue des Cuirassiers</li> <li>- SCI du 1 rue de Verdun</li> </ul>
Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même représentant de Addvim Service Management, Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Addvim Asset Management</li> <li>- Addvim Crédit Bail Management</li> </ul>
Représentant légal de Foncière des Régions,	- Bail Investissement Foncière

administrateur	- Primabail
Gérant	- FDR Deutschland

### Charles RUGGIERI au 31 décembre 2008 :

Charles Ruggieri est né le 16 janvier 1948 en Italie. Docteur en droit, il est le président fondateur de Batipart, holding familial créé en 1988.

Après une scolarité à Thionville et des études universitaires à Strasbourg, toutes ses activités professionnelles ont été centrées sur le logement, la valorisation immobilière et les services connexes à l'immobilier.

Entré en 1970 dans le secteur immobilier de la sidérurgie, il en assure la responsabilité jusqu'à la privatisation d'Immobilier Batibail, filiale dédiée à cette activité, dont il organise la mise en Bourse. Il est appelé à en prendre la Présidence en 1986. En 1999, après avoir profondément transformé cette société en déplaçant son centre de gravité vers l'immobilier haussmannien, il mène à bien sa fusion avec Gécina, première société foncière française.

Pendant la même période, il entreprend le redéploiement au plan national de Foncière des Régions, cotée au Second Marché. Il développe un partenariat actif avec de grands institutionnels de la place de Paris, notamment dans le domaine d'externalisation des actifs, valorisant ainsi l'expérience historique du Groupe.

Il contribue, en 2005, au rapprochement de Foncière des Régions et de Bail Investissement Foncière, ainsi qu'à la création de Foncière des Murs, de Foncière Développement Logements et de Foncière Europe Logistique. En 2007, Charles RUGGIERI est à l'origine du rapprochement avec Beni Stabili, première société immobilière italienne cotée

Il est membre du Conseil de Surveillance de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 22 décembre 2005.

Il assure la Présidence du Conseil de surveillance de Foncière des Régions depuis 2001.

Parallèlement, il entreprend la création d'une branche d'activité tournée vers les personnes âgées dépendantes avec, en 2001, la reprise de Finagest, en 2003, la création de Suren et la reprise de Medidep en 2005. Associé à de grands institutionnels, il crée ainsi le premier opérateur privé de maisons de retraites en France, le groupe Korian.

Charles Ruggieri a, par ailleurs, développé le Groupe Batigère, groupe immobilier à vocation sociale qu'il a dirigé de 1985 à 1995. Ce groupe, propriétaire de 6.000 logements sociaux en 1985 détient aujourd'hui 62 000 logements HLM dans le Grand Est, à Paris et Lyon.

<b>Mandat année 2008</b>	<b>Société</b>
<i>Président d'honneur</i>	BATIGERE SAS
<i>Président</i>	BATIPART SA
	BENI STABILI
<i>Président du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DES REGIONS SA
<i>Membre du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENT SCA
	FONCIERE DES MURS SCA
	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE
	IMMEO WOHNEN GMBH
<i>Vice Président du Conseil de Surveillance</i>	KORIAN SA

<i>Administrateur</i>	L'ARSENAL (Association)
	CIC EST
	FONCIERE LOGEMENTS (Association)
	PROMEO
<i>Administrateur représentant CILGERE LORRAINE</i>	APALOF
<i>Représentant légal de BATIPART, Président</i>	BATIPART PARTICIPATIONS SAS
	ANTHEMIS SAS
	NOVAE SAS
	PROVAL SAS
	BATIPART HOTEL SAS
	BATIPART IMMOBILIER
	BATIPART SANTE
	BTP 6 SAS
	BTP 7 SAS
	BTP 8 SAS
<i>Représentant légal de BATIPART PARTICIPATIONS, Président</i>	PROMINVEST SAS
<i>Représentant légal de BATIPART, Gérant</i>	SCI DU 28 RUE DUMONT D'URVILLE
	BTP 2

<b>Mandat année 2007</b>	<b>Société</b>
<i>Président d'honneur</i>	BATIGERE SAS
<i>Président</i>	BATIPART SA
<i>Président du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DES REGIONS SA
	IMMEO WOHNEN GMBH
<i>Membre du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENT SCA
	FONCIERE DES MURS SCA
	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE
<i>Vice Président du Conseil de Surveillance</i>	KORIAN SA
<i>Administrateur</i>	L'ARSENAL (Association)
	CIAL SA
	FONCIERE LOGEMENTS (Association)
	USINE D'ELECTRICITE DE METZ (Régie Municipale)
	BENI STABILI
<i>Administrateur délégué</i>	PROMEO
<i>Administrateur représentant les Associés Collecteurs</i>	CILGERE LORRAINE (Association)
<i>Administrateur représentant CILGERE LORRAINE</i>	ANPEEC (EPIC)
<i>Représentant légal de BATIPART, Président</i>	APALOF
	BATIPART PARTICIPATIONS SAS
	ANTHEMIS SAS
	NOVAE SAS
	PROVAL SAS
	BTP 1 SAS
	BATIPART IMMOBILIER
	BATIPART SANTE
	BTP 5
	BTP 6
<i>Représentant légal de BATIPART, Gérant</i>	SCI DU 28 RUE DUMONT D'URVILLE
	BTP 2

<b>Mandat année 2006</b>	<b>Société</b>
<i>Président d'honneur</i>	BATIGERE SAS
<i>Président du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DES REGIONS SA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS
<i>Membre du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DES MURS
<i>Vice Président du Conseil de Surveillance</i>	KORIAN
<i>Administrateur</i>	L'ARSENAL (Association) CIAL SA FONCIERE LOGEMENTS (Association) USINE D'ELECTRICITE DE METZ (Régie Municipale)
<i>Administrateur délégué</i>	CILGERE LORRAINE (Association)
<i>Administrateur représentant les Associés Collecteurs</i>	ANPEEC (EPIC)
<i>Administrateur représentant CILGERE LORRAINE</i>	APALOF (souhaite sortir en 2007) UESL (SA Coopérative à capital variable)
<i>Représentant légal de BATIPART, Président</i>	BATIPART PARTICIPATIONS ANTHEMIS NOVAE PROVAL BTP 1
<i>Représentant légal de BATIPART, Gérant</i>	SCI DU 28 RUE DUMONT D'URVILLE
<b>Mandat année 2005</b>	<b>Société</b>
Président du Conseil de Surveillance	- Foncière des Régions - Foncière Développement Logements
Président	- Batipart SA
Président d'honneur	- Batigere SAS
Représentant légal de BATIPART, Président	- Novaé - SAS du 46 Avenue Foch - Batipart Immobilier - Batipart Santé
Membre du Conseil de Surveillance	- Foncière des Murs - Médidep
Administrateur	- Suren SA - Finagest - Cial SA - Bail Investissement Foncière - Sovaklé

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Usine d'électricité de Metz (Régie Municipale)</li> <li>- Foncière Logements (Association)</li> <li>- L'Arsenal (association)</li> </ul>
Administrateur représentant le GIE CILGERE LORRAINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UESL (SA coopérative à capital variable)</li> <li>- APALOF</li> </ul>
Administrateur représentant les Associés Colleteurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ANPEEC (EPIC)</li> </ul>
Administrateur délégué	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CILGERE Lorraine (Association)</li> </ul>

**Hervé SEMIN au 31 décembre 2008:**

Hervé Semin, né en 1941, a passé la première partie de sa carrière au Ministère de l'Équipement. En 1987, il entre à Batigère où il occupe actuellement les fonctions de Président du Conseil de Surveillance. Ses compétences en matière de gestion des entreprises et sa bonne maîtrise du marché immobilier sont des atouts pour la société. Hervé Semin est membre du Conseil de Surveillance de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 22 décembre 2005.

<b>Mandat année 2008</b>	<b>Société</b>
Président du Conseil d'Administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>- INTERPART SA</li> <li>- BATIGERE SAREL</li> </ul>
Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BATIPART SA</li> </ul>
Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SACIEST SACLI</li> </ul>
Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Foncière Développement Logements SCA</li> <li>- FIAC (SA D'HLM)</li> </ul>
Président du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BATIGERE SAS</li> </ul>

<b>Mandat année 2007</b>	<b>Société</b>
Président du Conseil d'Administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>- INTERPART SA</li> <li>- BATIGERE SAREL</li> </ul>
Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BATIGERE RESSOURCES (Association)</li> <li>- BC RESSOURCES (Association)</li> </ul>
Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BATIPART SA</li> <li>- SACIEST SACLI</li> </ul>
Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Foncière Développement Logements SCA</li> <li>- FIAC (SA D'HLM)</li> </ul>
Président du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BATIGERE SAS</li> </ul>

<b>Mandat année 2006</b>	<b>Société</b>
Président du Conseil d'Administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>- INTERPART SA</li> <li>- BATIGERE SAREL</li> </ul>
Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BATIGERE RESSOURCES (Association)</li> <li>- BC RESSOURCES (Association)</li> </ul>
Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BATIPART SA</li> <li>- SACIEST SACLI</li> </ul>
Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Foncière Développement Logements SCA</li> <li>- FIAC (SA D'HLM)</li> </ul>

Président du Conseil de Surveillance	- BATIGERE SAS
<b>Mandat année 2005</b>	<b>Société</b>
Président du Conseil d'Administration	- INTERPAR - BATIGERE SAREL
Administration	- BATIPART - SACIEST - AMLI (Association) - CILGERE CENTRE – EST (Association)
Membre du Conseil de Surveillance	- Foncière Développement Logements - FIAC - BATIGERE SAS
Membre du Comité de Direction	- SOFIGERE SAS
Représentant CILGERE RESSOURCES, membre	- CILGERE RESSOURCES (Association)

**Hans Joachim KAY au 31 décembre 2008 :**

Hans-Joachim Kay est né le 24 août 1941 à Stuttgart. Il a suivi une formation franco-allemande – études de droit en Allemagne. Il est diplômé de l'Ecole 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 dirige actuellement, 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 allemands sont un soutien dans les investissements en Allemagne de Foncière Développement Logements. En février 2007 Monsieur Hans-Joachim Kay a été nommé représentant permanent de FDR au Conseil de surveillance de FDL en remplacement de Mr Gallot.

<b>Mandat année 2008</b>	<b>Société</b>
Président	Fondation Bauakademie Biberach
Président du Conseil de Surveillance	IMMEO Wohnen GmbH Gesellschaft für Whonen Datteln mbH
Membre du Conseil de Surveillance en qualité de représentant de FDR	Foncière Développement Logements
Membre du Conseil de Surveillance en qualité de représentant de Batipart	FONCIERE DES REGIONS
<b>Mandat année 2007</b>	<b>Société</b>
Président	Fondation Bauakademie Biberach
Président du Conseil de Surveillance	IMMEO Wohnen GmbH
Membre du Conseil de Surveillance en qualité de représentant de FDR	Foncière développement Logements
Membre du Conseil de Surveillance en qualité de représentant de Batipart	FONCIERE DES REGIONS

**Laurent CAZELLES au 31 décembre 2008 :**

Laurent CAZELLES est né le 12 mars 1965 à Boulogne Billancourt. Il occupe les fonctions de Directeur des Investissements Financiers de Prédica, la Compagnie d'Assurance-Vie du Crédit Agricole. Il conjugue une forte expérience à la fois de l'immobilier et de la finance.

Il est membre du conseil de Surveillance de FDL depuis le 22 décembre 2005.

<b>Mandat année 2008</b>	<b>Société</b>
Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements</li> <li>• Foncière des Murs</li> </ul>
Membre du Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTAREA</li> <li>• FONCIERE PARC France</li> </ul>
Représentant permanent PREDICA - Membre du conseil de surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Crédit Agricole Private Equity SA</li> <li>- COGEDIM</li> </ul>
Représentant permanent de PREDICA - Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mezzanis Fund SA (Belge)</li> <li>• CAAM Convertibles Euroland</li> </ul>
Représentant permanent de DELFINANCE - Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CAAM Oblig Emergents</li> </ul>
<b>Mandat année 2007</b>	<b>Société</b>
Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements</li> <li>• Foncière des Murs</li> </ul>
Membre du Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTAREA</li> <li>• FONCIERE PARIS France</li> <li>• COGEDIM</li> <li>• Unipierre Assurance</li> </ul>
<b>Mandat année 2006</b>	<b>Société</b>
Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Murs</li> <li>• Mezzanis</li> <li>• Foncière Développement Logements</li> </ul>
Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SAS Holding Gondomar</li> </ul>
Vice Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCPI Unipierre Assurance</li> </ul>
Représent permanent PREDICA - Membre du conseil de surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédit Agricole Private Equity SA</li> </ul>
<b>Mandat année 2005</b>	<b>Société</b>
Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Murs</li> <li>• Mezzanis</li> <li>• Foncière Développement Logements</li> </ul>
Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SAS Holding Gondomar</li> </ul>
Vice Président	SCPI Unipierre Assurance

**Emeric SERVIN au 31 décembre 2008 :**

Emeric SERVIN, né en 1950, occupe les fonctions de Responsable des Placements Immobiliers de PREDICA depuis 1989. A 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 CDC.

Il est représentant de Prédica au conseil de surveillance de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 22 décembre 2005.

<b>Mandat année 2008</b>	<b>Sociétés</b>
Représentant de Predica au Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements</li> <li>• Foncière des Murs</li> <li>• SCPI LION SCPI</li> </ul>
Président du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCPI Unipierre Assurance</li> </ul>
Président du Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SA Francimmo Hotels</li> <li>• SA RESICO</li> </ul>
Gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI Le Village Victor Hugo</li> <li>• 140 SCI IMEFA et des SCI FEDER</li> </ul>
Administrateur Représentant de Predica au Conseil de d'administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SA B Immobilier</li> <li>• SAS Foncière Hypersud</li> <li>• OPCI France Régions Dynamique</li> </ul>
Représentant de Prédica au Conseil de surveillance	- ALTAREA
<b>Mandat année 2007</b>	<b>Société(s)</b>
Représentant de Predica au Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements</li> <li>• SCPI Unipierre Assurance</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Murs</li> </ul>
Président du CA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SA Francimmo Hotels</li> </ul>
Gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SGM Galerie Parque Nascente</li> <li>• SGS Gondobrico</li> <li>• SCA Le Village Victor Hugo</li> <li>• SCI IMEFA et SCI FEDER</li> </ul>
Administrateur Administrateur en qualité de représentant du CA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SA B Immobilier</li> <li>• SAS Foncière Hypersud</li> </ul>
Représentant de Prédica au Conseil de Surveillance	- SCPI LION SCPI
Représentant de Prédica au Conseil de surveillance	- ALTAREA
<b>Mandat en 2006</b>	<b>Société</b>
Représentant de Predica et Membre du	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Murs</li> </ul>



Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCPI Unipierre Assurance</li> <li>• Foncière Développement Logements</li> </ul>
Président du CA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SAS Foncière Hypersud</li> <li>• SA Francimmo Hotels</li> </ul>
Gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SGM Galerie Parque Nascente</li> <li>• SGS Gondobrico</li> <li>• SCA Le Village Victor Hugo</li> <li>• SCI IMEFA</li> <li>• SCI FEDER</li> </ul>
Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SA B Immobilier</li> </ul>
Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SAS Holding Gondomar 4</li> </ul>
Représentant de Prédica au Conseil de Surveillance	SCPI LION SCPI
Représentant de Prédica au Conseil d'Administration	ALTAREA ALTAPAR

<b>Mandat en 2005</b>	<b>Société</b>
Représentant de Predica et Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Murs</li> <li>• SCPI Unipierre Assurance</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements</li> </ul>
Président du CA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SAS Foncière Hypersud</li> <li>• SA Francimmo Hotels</li> </ul>
Gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SGM Galerie Parque Nascente</li> <li>• SGS Gondobrico</li> <li>• SCA Le Village Victor Hugo</li> <li>• SCI IMEFA</li> <li>• SCI FEDER</li> </ul>
Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SA B Immobilier</li> </ul>
Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SAS Holding Gondomar 4</li> </ul>
Représentant de Prédica au Conseil de Surveillance	SCPI LION SCPI
Représentant de Prédica au Conseil d'Administration	ALTAREA ALTAPAR

**Pierre REICHERT au 31 décembre 2008 :**

M. Pierre REICHERT, né en 1968, est Diplômé de l'Ecole Supérieure de Gestion.

Il est en poste aux Assurances du Crédit Mutuel depuis 1991.

Il occupe actuellement les fonctions de Directeur en charge des domaines suivants :

- comptabilité,
- contrôle de gestion,
- réassurance,
- les affaires immobilières.

Il est représentant d'ACM VIE SA au conseil de surveillance de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 22 décembre 2005.

<b>Mandat année 2008</b>	<b>Société</b>
Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EURO PROTECTION SERVICES</li> </ul>
Représentant de la société ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements</li> </ul>
Membre du Conseil de Surveillance	- Foncière Massena SCA
Représentant permanent de la SA ACM VIE, membre du Conseil d'Administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIERE DES 6° ET 7° ARRONDISSEMENTS DE PARIS</li> </ul>

<b>Mandat année 2007</b>	<b>Société</b>
Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MASSENA PROPERTY SAS</li> </ul>
Représentant de la société ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements</li> <li>• Foncière des Murs</li> </ul>
Représentant de la société ACM Vie SAM,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCPI CREDIT MUTUEL IMMOBILIER</li> <li>• SCPI CREDIT MUTUEL PIERRE</li> </ul>
Représentant de la société ACM Vie, associé gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI SOCAPIERRE</li> <li>• SCI VAL DE PARC-STRASBOURG</li> <li>• SCI FONCIERE DE LA BOURSE</li> </ul>
Représentant de la société ACM Vie, Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIERE ACM SAS</li> </ul>
Président Directeur Général	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SA 174 PRES SAINT GERMAIN</li> </ul>
Représentant permanent de la SA ACM VIE, membre du Conseil d'Administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIERE DES 6° ET 7° ARRONDISSEMENTS DE PARIS</li> </ul>
<b>Mandat année 2006</b>	<b>Société</b>
Représentant de la société ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements</li> <li>• Foncière des Murs</li> </ul>
Représentant de la société ACM Vie, membre du Conseil d'Administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SIIC de Paris</li> </ul>
Représentant de la société ACM Vie, associé gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI SOCAPIERRE</li> <li>• SCI VAL DE PARC-STRASBOURG</li> <li>• SCI FONCIERE DE LA BOURSE</li> </ul>
Président Directeur Général	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SA 174 PRES SAINT GERMAIN</li> </ul>
Représentant permanent de la SA ACM	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIERE DES 6° ET 7° ARRONDISSEMENTS DE</li> </ul>

VIE, membre du Conseil d'Administration	PARIS
<b>Mandat année 2005</b>	<b>Société</b>
Représentant de la société ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Murs</li> <li>• Foncière Développement Logements</li> </ul>
Représentant de la société ACM Vie, membre du Conseil d'Administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SIIC de Paris</li> </ul>
Représentant de la société ACM Vie, associé gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI SOCAPIERRE</li> <li>• SCI VAL DE PARC-STRASBOURG</li> <li>• SCI FONCIERE DE LA BOURSE</li> <li>•</li> </ul>
Président Directeur Général	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SA 174 PRES SAINT GERMAIN</li> </ul>
Représentant permanent de la SA ACM VIE, membre du Conseil d'Administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIERE DES 6° ET 7° ARRONDISSEMENTS DE PARIS</li> </ul>

**Anne-Marie de CHALAMBERT au 31 décembre 2008 :**

Anne-Marie de Chalambert, née en 1943, est Présidente de Generali immobiliare qui est la direction immobilière internationale du Groupe Generali. Son expérience dans l'Asset Management et dans l'investissement apporte au Conseil un atout supplémentaire dans ses décisions d'investissement. Son regard européen peut aussi être un soutien dans le développement européen de Foncière Développement Logements.

Elle est le représentant permanent de Generali Vie au Conseil de Surveillance de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 22 décembre 2005.

<b>Mandat année 2008</b>	<b>Société</b>
<i>Président du Conseil de Surveillance</i>	GENERALI IMMOBILIER CONSEIL
	GENERALI IMMOBILIER GESTION
<i>Administrateur</i>	NEXITY
<i>Représentant permanent de la GENERALI VIE, Membre du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS
	FONCIERE DES REGIONS
<i>Représentant permanent de GENERALI ASSURANCES IARD, administrateur</i>	SILIC
<i>Gérant</i>	SCI LE MONCEY
	SCI GENERALI LOGISTIQUE
<i>Président</i>	Saint Ouen C1, SAS

<b>Mandat année 2007</b>	<b>Société</b>
<i>Président</i>	2 ISO SAS
	GENERALI LE DUFY SAS
	SURESNES IMMOBILIER SAS
<i>Président du Conseil de Surveillance</i>	GENERALI IMMOBILIER CONSEIL
	GENERALI IMMOBILIER GESTION
<i>Administrateur</i>	NEXITY
<i>Gérant</i>	SARL GENERALI LE MONCEY
	SCI COGIPAR

	SCI DU 54 AVENUE HOCHE
	SCI GENERALI ASNIERES
	SCI GENERALI BELLEFEUILLES
	SCI GENERALI CARNOT
	SCI GENERALI FRANKLIN
	SCI GENERALI LOGISTIQUE
	SCI GENERALI PIERRE
	SCI GENERALI PIERRE GRENIER
	SCI GENERALI PYRAMIDES
	SCI GENERALI REAUMUR
	SCI GENERALI WAGRAM
	SCI GPA COMMERCE I
	SCI GPA COMMERCE II
	SCI IMMOVIE
	SCI LAGNY-CUVIER GENERALI
	SCI LAGNY 68-70 GENERALI
	SCI LANDY-NOVATIS
	SCI LANDY-WILO
	SCI LE MONCEY
<i>Représentant permanent de la GENERALI VIE, Membre du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DES LOGEMENTS
	FONCIERE DES REGIONS
<i>Représentant permanent de GENERALI ASSURANCES IARD, administrateur</i>	SILIC
<b>Mandat année 2006</b>	<b>Société</b>
<i>Président</i>	2 ISO SAS
	GENERALI LE DUFY SAS
	SURESNES IMMOBILIER SAS
<i>Président du Conseil de Surveillance</i>	GENERALI IMMOBILIER CONSEIL
	GENERALI IMMOBILIER GESTION
<i>Administrateur</i>	NEXITY
<i>Gérant</i>	SARL GENERALI LE MONCEY
	SCI AVENUE DE France GENERALI
	SCI COGIPAR
	SCI DU 54 AVENUE HOCHE
	SCI ESPACE SEINE GENERALI
	SCI GENERALI ASNIERES
	SCI GENERALI BELLEFEUILLES
	SCI GENERALI CARNOT
	SCI GENERALI France TRIESTE ET VENISE ET COMPAGNIE
	SCI GENERALI FRANKELIN
	SCI GENERALI LE JADE
	SCI GENERALI LOGISTIQUE
	SCI GENERALI MONDIAL
	SCI GENERALI OPTIMA
	SCI GENERALI PIERRE
	SCI GENERALI PIERRE GRENIER
	SCI GENERALI PYRAMIDES
	SCI GENERALI REAUMUR
	SCI GENERALI WAGRAM
	SCI GPA COMMERCE I
	SCI GPA COMMERCE II
	SCI IMMOVIE

	SCI LAGNY-CUVIER GENERALI
	SCI LAGNY 68-70 GENERALI
	SCI LANDY-NOVATIS
	SCI LANDY-WILO
	SCI LE DUFY
	SCI LE MONCEY
<i>Représentant permanent de la GENERALI VIE, Membre du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DES LOGEMENTS
	FONCIERE DES REGIONS
<i>Représentant permanent de GENERALI ASSURANCES IARD, administrateur</i>	SILIC
<i>Liquidateur</i>	GIE GENERALI IMMOBILIER
<b>Mandat année 2005</b>	<b>Société</b>
Membre du Conseil de Surveillance, représentant permanent de La Fédération Continentale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Régions</li> </ul>
Président Directeur Général	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generali Immobilier Conseil</li> </ul>
Président du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generali Immobilier Gestion</li> </ul>
Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NEXITY</li> </ul>
Administrateur, représentant permanent de Generali Assurances Immobilier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Silic</li> </ul>
Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements</li> </ul>
Gérante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generali Réaumur, SCI</li> <li>• Generali Optima, SCI</li> <li>• Generali Le Mondial, SCI</li> <li>• Generali Carnot, SCI</li> <li>• Generali Bellefeuilles, SCI</li> <li>• SNC Generali France trieste et Venise et Compagnie</li> <li>• SCI du 54 avenue Hoche</li> <li>• SCI avenue de France Generali</li> <li>• SCI Lagny-Cuvier-Generali</li> <li>• SCI Espace Seine Generali</li> <li>• SCI Landy-Novatis</li> <li>• SCI Lagny 68-70 Generali</li> <li>• SCI Cogipar</li> <li>• Landy-Wilo SCI</li> <li>• SCI Generali Le Jade</li> <li>• SCI GPA COMMERCE I</li> <li>• SCI GPA COMMERCE II</li> <li>• SCI Generali Le Franklin</li> <li>• SCI Generali Pierre</li> <li>• SCI Generali Pierre Grenier</li> <li>• SCI Generali Wagram</li> <li>• SCI Generali Pyramides</li> <li>• SCI Generali Asnières</li> <li>• SCI Immovie</li> <li>• SCI Le Moncey</li> <li>• SARL Generali Le Moncey</li> </ul>

Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 ISO SAS</li> <li>• Suresnes Immobilier</li> </ul>
Liquidateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GIE Generali Immobilier</li> </ul>

**Bruno LEGROS au 31 décembre 2008 :**

Actuaire ISFA Lyon (1967), Bruno Legros, né en 1944, occupe les fonctions de Directeur des Investissements Azur GMF depuis 1999. Ayant auparavant occupé le poste de Directeur Immobilier dans le même Groupe (1995-1999), Bruno Legros est un spécialiste reconnu de l'immobilier suite à l'exercice de plusieurs mandats et fonctions dans des sociétés immobilières d'importance. Bruno Legros est le représentant permanent de GMF VIE au Conseil de Surveillance de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 22 décembre 2005.

Mandat en 2008	Société
Membre du Conseil de Surveillance, représentant permanent de GMF Vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements</li> <li>• Foncière des Régions</li> </ul>
Administrateur représentant permanent de GMF Vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BOISSY Sécurité</li> <li>- ARBF</li> </ul>
Administrateur représentant permanent de GMF Assurances	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BOISSY FINANCES</li> <li>• BOISSY OBLIGATIONS</li> <li>• COFITEM-COFIMUR</li> </ul>
Président Directeur Général	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Malesherbes Courcelles</li> </ul>
Gérant représentant AMF	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socica (sci)</li> </ul>
Gérant Gérant représentant de GMF Vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PRONY IMMOBILIER (SARL)</li> <li>• Silver Seine 2 (SCI)</li> </ul>
Administrateur Membre du Conseil de surveillance à l'étranger	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grands Millésimes de France</li> <li>• TOKAJHETSZLO (SA)</li> </ul>

Mandat en 2007	Société
Membre du Conseil de Surveillance, représentant permanent de GMF Vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Régions</li> <li>• Foncière Développement Logements</li> <li>• FONCIERE LFPI (SAS)</li> <li>• BOISSY Sécurité</li> </ul>
Administrateur représentant permanent de GMF Vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ARBF</li> </ul>
Administrateur représentant permanent de GMF Assurances	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BOISSY FIANCES</li> <li>• BOISSY OBLIGATIONS</li> </ul>

Président Directeur Général	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Malesherbes Courcelles</li> <li>• Sécurité Pierre Investissement</li> </ul>
Gérant représentant AMF	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sci sécurité Pierre</li> <li>• Socica (sci)</li> </ul>
Gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PRONY IMMOBILIER (SARL)</li> <li>• PRONY PIERRE 1 (SARL)</li> </ul>
Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grands Millésimes de France</li> </ul>
Membre du Conseil de surveillance à l'étranger	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TOKAJHETSZLO (SA)</li> </ul>
<b>Mandat année 2006</b>	<b>Société</b>
<i>Président Directeur Général</i>	FONCIERE MALESHERBES COURCELLES SA
	SECURITE PIERRE INVESTISSEMENT
<i>Membre du Comité de Gérance</i>	SCE DU CHATEAU BEAUMONT
	SCE DU CHATEAU BEYCHEVELLE
<i>Membre du Conseil de Surveillance</i>	TOKAJ HETSZOLO SA
<i>Représentant Permanent de la société GMF VIE, Membre du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS
	FONCIERE DES REGIONS
<i>Administrateur</i>	GRANDS LILLESIMES DE France SA
<i>Représentant Permanent de la société AZUR ASSURANCES IARD, Administrateur</i>	BOISSY FINANCES SA
	BOISSY OBLIGATIONS (Sicav)
<i>Représentant Permanent de la société GMF ASSURANCES, Administrateur</i>	ARBF SA
<i>Gérant</i>	PRONY IMMOBILIER SARL
	PRONY PIERRE 1 SARL
<i>Représentant Permanent de la société AZUR VIE, Gérant</i>	SCI SECURITE PIERRE
	SOCICA SCI

<b>Mandat en 2005</b>	<b>Société(s)</b>
Membre du Conseil de Surveillance, représentant de GMF Vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Régions</li> <li>• Foncière Développement Logements</li> </ul>

Représentant permanent d'Azur Vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gecina</li> </ul>
Représentant permanent d'Azur Assurances i.a.r.d., administrateur.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SIIC de paris</li> <li>• Azur GMF Obligations</li> <li>• Boissy Finances</li> </ul>
Président Directeur Général	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Malesherbes Courcelles</li> <li>• Sécurité Pierre Investissement</li> </ul>
Gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prony Immobilier</li> <li>• Prony Pierre 1</li> </ul>
Représentant de AZUR VIE, Gérant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI SOCICA</li> <li>• SCI Sécurité Pierre</li> </ul>
Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ARBF</li> <li>• Grands Millésimes de France</li> </ul>
Membre du Comité de Gérance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCE du Château Beaumont</li> <li>• SCE du Château Beychevelle</li> </ul>

**Pierre DAP au 31 décembre 2008 :**

Pierre Dap, né en 1929, occupe les fonctions de Président Directeur Général de la Foire Internationale de Metz. Sa grande expérience est un atout pour l'entreprise. Pierre DAP a été nommé au Conseil de Surveillance de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 30 novembre 2006.

<b>Mandat année 2008</b>	<b>Société</b>
<i>Président d'honneur</i>	BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE-CHAMPAGNE
	CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LORRAINE
<i>Président</i>	Institut de la Providence, formation primaire et secondaire
<i>Membre du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS
<i>Administrateur</i>	BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE-CHAMPAGNE
	Société de Caution Mutuelle pour L'Artisanat
	Société Lorraine pour le Commerce International (LOGERCI)
<b>Mandat année 2007</b>	<b>Société</b>
<i>Président d'honneur</i>	BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE-CHAMPAGNE
	CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LORRAINE
<i>Président</i>	Institut de la Providence, formation primaire et secondaire
<i>Membre du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS
<i>Administrateur</i>	BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE-CHAMPAGNE



	Société de Caution Mutuelle pour L'Artisanat
	Société Lorraine pour le Commerce International (LOGERCI)
<b>Mandat année 2006</b>	<b>Société</b>
<i>Président d'honneur</i>	BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE-CHAMPAGNE
	CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LORRAINE
<i>Président Directeur Général</i>	FOIRE INTERNATIONALE SA (Metz)
<i>Membre du Conseil de Surveillance</i>	FONCIERE DES REGIONS
<i>Administrateur</i>	BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE
	Ecole Nationale des Ingénieurs de Metz
	GEORGIA TECH-Ecole des Ingénieurs, filial de Georgia Tech Atlanta USA
	MEDEF DE MOSELLE
	Société de Caution Mutuelle de Lorraine
	Société Lorraine pour le Commerce International (LOGERCI)

**Michel PARIAT au 31 décembre 2008 :**

Michel Pariat, né en 1938, 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 est aujourd'hui 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 FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 30 novembre 2006.

<b>Mandat année 2008</b>	<b>Société</b>
<i>Président du conseil de surveillance</i>	Logement Français
<i>Membre du Conseil de Surveillance</i>	Foncière Développement Logements
<i>Administrateur</i>	IPD France
	SIIC Invest
	France Habitation
<b>Mandat année 2007</b>	<b>Société</b>
<i>Président du conseil de surveillance</i>	Logement Français
<i>Membre du Conseil de Surveillance</i>	Foncière Développement Logements
<i>Administrateur</i>	IPD France
	SIIC Invest
	France Habitation
<b>Mandat année 2006</b>	<b>Société</b>
<i>Président du conseil de surveillance</i>	Logement Français
	SAPE
<i>Administrateur</i>	IPD France
	SIIC Invest
<i>Membre du Conseil de Surveillance</i>	Promo-Real
	Foncière Développement Logements

**Nathalie ROBIN au 31 décembre 2008 :**

Nathalie Robin, née en 1962, est titulaire d'un D.E.S.S. de droit immobilier. Elle a été de 1989 à 2001 Directeur immobilier de Natio Vie au sein du groupe BNP. Depuis 2001, elle occupe les fonctions de Directeur Immobilier chez BNP Paribas Assurance, à la suite du rapprochement de BNP et de Paribas. Dans ce cadre elle a développé une politique d'investissement qui lui a donné une forte expérience dans ce domaine et, plus globalement, dans la gestion des actifs immobiliers. Nathalie Robin a été nommée au Conseil de Surveillance de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 30 novembre 2006.

<b>Mandat année 2008</b>	<b>Société</b>
Représentant permanent de la société Cardif Assurances Vie au Conseil de surveillance	Foncière Développement Logements, Foncière des Murs, Foncière Europe Logistique
<b>Mandat année 2007</b>	<b>Société</b>
Représentant permanent de la société Cardif Assurances Vie au Conseil de surveillance	Foncière Développement Logements,
<b>Mandat année 2006</b>	<b>Société</b>
Représentant permanent de la société Cardif Assurances Vie au Conseil de surveillance	Foncière Développement Logements

### 2.1.4 Fonctionnement du Conseil de surveillance

Pouvoirs du conseil (article 14 des statuts)

Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société tel qu'il est prévu par la loi.

Il établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société ainsi que lors de toute augmentation ou réduction de capital proposée aux actionnaires.

L'autorisation préalable du conseil de surveillance, statuant à la majorité des 3/5<sup>e</sup>, est requise préalablement à la mise en œuvre par le gérant des opérations suivantes lorsque les montants dépassent 10M€ ou qu'elles engagent la société pour une durée supérieure à 5 ans :

- souscription d'emprunts bancaires ;
- achat ou vente d'actifs ;
- octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté ;
- renouvellement du contrat de Property management conclu avec la société Foncière des Régions ou toute société contrôlée directement ou indirectement par Foncière des Régions étant précisé que les

trois premières opérations seront soumises à une telle autorisation préalable lorsque leur montant dépassera dix millions d'euros ou qu'elles engageront la Société pour une durée supérieure à cinq ans.

Il peut en outre, dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le gérant à donner des garanties au nom de la Société.

Le conseil de surveillance se réunit au moins quatre fois par an, à raison d'une fois par trimestre, le gérant devant communiquer au conseil de surveillance les informations suivantes prenant en compte, le cas échéant, de manière consolidée les activités de la Société et de ses filiales.

- lors de la réunion du conseil de surveillance tenue durant le deuxième trimestre d'un exercice, le projet de bilan consolidé, de compte de résultat consolidé, le projet de tableau des flux financiers consolidés, le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés;
- lors de la réunion du conseil de surveillance tenue le quatrième trimestre de chaque exercice, un budget annuel consolidé ainsi que les prévisions annuelles de trésorerie de la Société ainsi que la trésorerie consolidée de la Société et de ses filiales ;
- lors de chacune des réunions trimestrielles, un rapport d'activité, comprenant l'ensemble des éléments définis par le conseil de surveillance, et ;
- lors de chacune des réunions trimestrielles, un descriptif des événements majeurs survenus au cours du trimestre écoulé.

Plus généralement, le conseil de surveillance a droit aux mêmes documents que ceux mis à disposition des commissaires aux comptes.

L'accord préalable du conseil de surveillance est également requis pour la nomination ou le renouvellement de tout gérant à l'exception de la nomination du premier gérant.

Dans ce cadre, le conseil de surveillance dispose d'un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la notification qui lui est faite par les associés commandités du projet de nomination ou de renouvellement, pour donner ou refuser son accord.

Dans le cas où, à deux reprises successives à l'intérieur d'une période de deux mois, le conseil de surveillance aurait refusé cet accord pour deux candidats successifs, alors que la Société est dépourvue de gérant et que la gérance est exercée provisoirement par les associés commandités, l'accord pourra être donné par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires statuant à la majorité, convoquée par le ou les associés commandités lui soumettant un seul de ces deux candidats.

Au cas où l'accord du conseil de surveillance ou de l'assemblée n'aurait pas été obtenu en application des paragraphes ci-dessus, le ou les commandités nommeront une troisième personne. A défaut d'accord du conseil de surveillance sur cette nouvelle personne, sa nomination sera soumise à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui ne pourra refuser son accord qu'à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

## Réunions du conseil (article 13 des statuts)

Le conseil se réunit aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du conseil.

Les réunions peuvent être convoquées par le Président du conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres, ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Tout membre du conseil de surveillance peut se faire représenter par un autre membre du conseil sur présentation d'un pouvoir exprès étant précisé qu'un membre du conseil pourra représenter plusieurs membres. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante. 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 commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions du conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

## 2.1.5 Rémunérations des organes d'administration et de direction

### 2.1.5.1 Rémunérations des mandataires sociaux

Au cours de l'année civile 2008, les membres du Conseil de surveillance ont perçu des jetons de présence.

La rémunération annuelle allouée aux membres du Conseil de Surveillance, sous forme de jetons de présence, 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.

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

Veillez vous reporter aux paragraphes 1.62 et 4.2 du présent document.

#### 2.1.5.1.2 Rémunération du Gérant (article 11 des statuts)

Le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant :

En France : à 3 % (HT) du montant des loyers annuels (HT) facturés par la Société et par les sociétés contrôlées directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, par la Société.  
 En Allemagne : à 0,5 % (HT) du montant des loyers annuels (HT) facturés par la Société et par les sociétés contrôlées directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, par la Société.

Par ailleurs, en cas d'acquisition, de construction, d'extension, rénovation ou restructuration d'un immeuble affecté à l'activité de la Société le gérant aura droit à une rémunération spécifique égale à 1% (HT) des investissements réalisés dans l'année (hors droits) par la Société. En cas d'acquisition supérieure à un milliard d'euros, ce pourcentage pourra être revu par le Conseil de surveillance. Cette rémunération sera ramenée à 0,5 % (HT) de l'engagement financier total (hors droits) en cas d'acquisitions d'immeubles auprès des sociétés Predica, . Cette rémunération sera ramenée à 0,5 % (HT) de l'engagement financier total (hors droits) en cas d'acquisitions d'immeubles auprès des sociétés Predica, Generali Vie, Assurances du Crédit Mutuel Vie, GMF Assurances ou GMF Vie, ou des sociétés contrôlées directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, par ces dernières.

Enfin, dans le cadre de l'arbitrage des actifs de la Société et de ses filiales, le ou les gérants percevront une rémunération de 1 % (HT) du prix net vendeur des cessions d'actifs réalisées par la Société et les sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce.

Par ailleurs, dans le cadre de la politique de cession à l'unité des actifs détenus par la Société et les sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, le ou les gérants bénéficieront d'un intéressement à hauteur de 20 % de la différence entre les prix nets vendeur et 130 % des prix d'entrée initiaux, ceux-ci étant indexés annuellement sur la base de l'indice Insee du coût de la construction, cet indice étant remplacé par le nouvel indice de référence des loyers à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006 et augmentés de la valeur nette comptable des éventuels travaux immobilisés pendant la durée de détention des biens. Ce calcul sera fait séparément en France et en Allemagne à la fin de chaque exercice et l'intéressement s'appliquera annuellement sur l'ensemble des cessions intervenues durant chaque exercice.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités. Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la Société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, à des prestataires de services extérieurs.

#### 2.1.5.1.3 Rémunérations des membres du conseil de surveillance

Il peut être alloué au conseil de surveillance une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant, porté dans les frais généraux est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires

et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables.

**Participations des mandataires sociaux dans le capital au 31 décembre 2008 :**

<b>Membres du conseil de surveillance</b>	<b>Nombres d'actions*</b>	<b>Droits de vote</b>
Monsieur Bertrand de FEYDEAU	1	1
Monsieur Christophe KULLMANN	8004	8004
Monsieur Charles RUGGIERI	4	4
Monsieur Michel PARIAT	40	40
Monsieur Hervé SEMIN	4	4
Monsieur DAP	240	240
Monsieur Laurent CAZELLES	4	4
Prédica	8 282 176	13,79
ACM Vie	4 201 488	6,99
GMF Vie	5 825 641	9,70
GENERALIE VIE	4 836 934	8,05
CARDIF ASSURANCES VIE	6 863 552	11,43
FONCIERE DES REGIONS	19 380 664	32,26

Il est précisé qu'aux termes de l'article 12-4 des statuts de Foncière Développement Logements, chaque membre du conseil de surveillance 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.

[2.1.5.1.4 Options de souscription ou d'achat d'actions dans le capital](#)

Veuillez vous reporter aux paragraphes 1.6.2 et 4.2 du présent document.

[2.1.5.1.5 Commissaires aux comptes](#)

## Commissaires aux Comptes

Commissaires aux Comptes		Date de nomination	Date de renouvellement
Titulaires	Conseil Audit & Synthèse 5 rue Alfred de Vigny 75008 Paris	AG du 29 mars 2006	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2009
	Christian LEFEVRE 22 avenue Trudaine 75009 PARIS	AG du 24 juin 2004	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2009
	Mazars et Guérard Exaltis – 61 rue Henri Régnauld 92075 La Défense cedex	AG du 22 décembre 2005	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2011
Suppléants	Conseil Expertise Commissariat 40 avenue Hoche – 75008 Paris	AG du 29 mars 2006	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2009
	Bertrand FOUSSIER 336 Rue St Honoré - 75001 Paris	AG du 24 juin 2004	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2009
	Cyrille BROUARD Exaltis – 61 rue Henri Régnauld 92075 La Défense cedex	AG du 22 décembre 2005	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2011

### 2.1.6 Rémunération des Commissaires aux Comptes

	Mazars		C.A.S. (ex PIA)		Lefebvre	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 045	624	167	123	72	93
Missions accessoires		467		14		21
<b>TOTAL</b>	<b>1 045</b>	<b>1 091</b>	<b>167</b>	<b>137</b>	<b>72</b>	<b>114</b>

## **2.2 Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Mixte du 9 avril 2009 conformément aux dispositions de l'article L. 226-9 du Code de commerce**

Mesdames, Messieurs,

Le Gérant vous a présenté les comptes et le rapport d'activité pour l'exercice 2008.

En application de la loi, le Conseil de Surveillance est appelé à présenter à l'Assemblée Générale un rapport rendant compte de sa mission de contrôle sur la régularité, la sincérité des comptes et des principaux documents comptables de la Société.

Depuis sa mise en place, le Conseil de Surveillance de votre Société a été régulièrement tenu informé par le Gérant de la marche des affaires et de l'activité de votre Société et de son Groupe, et a été en mesure de procéder, dans le cadre de sa mission, aux vérifications qu'il a jugé nécessaires.

Synthèse de l'activité

L'exercice 2008 se solde par un résultat net consolidé de – 193 017 K€ dont -191 172 K€ part du groupe ;

Le résultat net social s'établit à 18 794 906,98 €

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observations particulières à formuler sur le rapport de gestion du Gérant et les résultats 2008 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice 2008, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

Enfin, nous tenons à exprimer au Gérant et aux équipes tous nos remerciements pour le travail accompli au cours de l'année écoulée.



## 2.3 Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise et le contrôle interne conformément aux dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce

Conformément à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, le Président du Conseil de Surveillance rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

«Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions légales, je vous rends compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- des limitations des pouvoirs de la gérance ;
- des principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux ;
- des modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale ;
- de la publication des informations prévues à l'article L225-100-3 du Code de commerce
- des procédures de Contrôle interne mises en place par la société. »

### 2.3.1 Préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance

Lors de sa séance du [19 février 2009], le Conseil de surveillance, après avoir pris connaissance des dispositions du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, publié par l'AFEP-MEDEF en décembre 2008, a constaté que ces dispositions s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de Foncière Développement Logements.

En conséquence, en application de la loi du 3 juillet 2008, transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le Conseil de surveillance a décidé que les principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF constituent le code de gouvernement d'entreprise auquel Foncière Développement Logements se réfère pour l'élaboration du présent rapport prévu à l'article L 226-10-1 du Code de commerce à compter de l'exercice en cours.

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance sont définies par la loi, les statuts de la Société, les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil et des Comités Spécialisés institués en son sein.

#### 2.3.1.1 Composition du Conseil au 31 décembre 2008

Au 31 décembre 2008, le Conseil de Surveillance compte 13 membres, conformément à l'article 12 des statuts de la société :

NOM et PRENOM OU DENOMINATION SOCIALE	FONCTION EXERCEE DANS LA SOCIETE*	Date de 1 <sup>ère</sup> Nomination, Cooptation ou Renouvellement	EXPIRATION du MANDAT à l'AGO tenue en
Monsieur Bertrand de FEYDEAU	Président du Conseil	16/04/08 (N)	2011
Monsieur Charles RUGGIERI	Membre du Conseil	16/04/08 (R)	2011
Monsieur Hervé SEMIN	Membre du Conseil	16/04/08 (R)	2001

FONCIERE DES REGIONS représentée par M. Hans Joachim KAY	Membre du Conseil	16/04/08 (R)	2011
Monsieur Laurent CAZELLES	Membre du Conseil	16/04/08 (R)	2011
PREDICA représentée par M. Emeric SERVIN	Membre du Conseil	16/04/08 (R)	2011
ACM Vie représentée par M. Pierre REICHERT	Membre du Conseil	16/04/08 (R)	2011
GMF Vie représentée par M. Bruno LEGROS	Membre du Conseil	16/04/08 (R)	2011
GENERALI VIE représentée par Mme Anne-Marie de CHALAMBERT	Membre du Conseil	16/04/08 (R)	2011
Monsieur Pierre DAP	Membre du Conseil	30/11/06 (N)	2009
Monsieur Michel PARIAT	Membre du Conseil	30/11/06 (N)	2009
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Mme Nathalie ROBIN	Membre du Conseil	30/11/06 (N)	2009
Monsieur Christophe KULLMANN	Membre du Conseil	16/04/08 (R)	2011

\* Les autres fonctions exercées par les membres du Conseil de surveillance susmentionnés, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, sont indiquées au point 2.1 « Administration et Direction Générale et Conseil de surveillance » de la Partie II « Contrôle de la Société » du document de référence. Le Conseil de surveillance comprend un membre indépendant au regard des critères issus de la définition figurant dans le Code de gouvernement d'entreprise AFEF-MEDEF. Il ne comprend pas de membres élus par les salariés de la Société.

### 2.3.1.2 Fréquence des Réunions

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil de Surveillance s'est réuni 4 fois, les 19 février, 16 avril, 30 juillet et 30 octobre. Le taux de présence des membres aux réunions du conseil a été d'environ 62 %.

### 2.3.1.3 Convocation des membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance sont convoqués conformément aux statuts et avec un délai suffisant pour leur permettre de demander l'inscription de points supplémentaires à l'ordre du jour.

### 2.3.1.4 Information des membres du Conseil de Surveillance

Les documents, dossiers techniques et informations utiles se rapportant à l'ordre du jour et nécessaires à la mission des membres du Conseil de Surveillance leur ont été communiqués quelques jours avant la tenue des réunions.

### 2.3.1.5 Tenue des réunions

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par trimestre, sur convocation de son Président.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de la réunion. 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 réunions du Conseil de Surveillance se déroulent au siège social de la Société ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation.

Par ailleurs, 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. Au titre de l'exercice 2008, aucun membre du Conseil n'a participé à une séance par des moyens de télécommunication.

Lors de chaque réunion, le Président présente un rapport sur l'activité de la Société et du Groupe et les sujets spécifiques sont ensuite traités.

### **2.3.1.6 Réunions et thèmes abordés par le Conseil de surveillance en 2008**

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil de Surveillance a adopté les décisions suivantes :

#### *Séance du 19 février 2008*

Présentation des comptes sociaux et consolidés ainsi que du rapport de gestion au 31 décembre 2007, proposition de versement de dividende, convocation de l'Assemblée Générale mixte du 16 avril 2008, examen de la stratégie et des faits marquants ainsi que du rapport d'activité, renforcement de la gouvernance de la société par la nomination d'un nouveau membre au Conseil de Surveillance.

#### *Séance du 16 avril 2008*

Proposition de nommer un nouveau Président du Conseil de surveillance dans le cadre de l'évolution de la gouvernance, réflexions sur la stratégie.

#### *Séance du 23 juillet 2008*

Présentation des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2008 et du rapport d'activité, actualisation de la stratégie de développement de la Société, évolution de l'actionnariat et présentation d'une opération de développement.

#### *Séance du 30 octobre 2008 (tenue en Allemagne et précédée d'une visite du patrimoine dans ce pays).*

Présentation du marché du logement Allemand, point sur la stratégie et l'organisation de FDL en relation avec l'activité de Property management, présentation du budget 2008-2009.

### **2.3.1.7 Procès-verbaux des réunions**

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de Surveillance sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués dans les meilleurs délais à tous les membres du Conseil de Surveillance.

### **2.3.1.8 Les Comités Spécialisés**

Les règles de fonctionnement et de responsabilité des Comités sont fixées par le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance et des comités adopté par ce dernier en septembre 2006.

#### **2.3.1.8.1 Le Comité d'Audit et des comptes**

#### **Composition du Comité d'Audit et des comptes**

Ce Comité constitué par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 13 septembre 2006 est composé des trois membres suivants du Conseil de Surveillance :

Monsieur Bruno Legros, Président du Comité ;  
Monsieur Hervé Semin ;  
Monsieur Michel Pariat.  
Missions du Comité d'Audit et des comptes

Le Comité est chargé :

D'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe ;

D'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés préparés par la gérance, avant leur présentation au Conseil ;

De préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'Audit Interne ;

D'examiner les conventions de prestations de services conclues entre la Société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la Société ;

D'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux Comptes de la société ;

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 à deux reprises en 2008.

*Séance du 13 février 2008*

Examen des projets de comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2007, étude des résultats des vérifications des Commissaires aux Comptes et de leurs recommandations, analyse du résultat des expertises immobilières au 31 décembre 2007 ainsi que des travaux menés par le service d'Audit Interne.

*Séance du 16 juillet 2008*

Examen des événements du premier semestre 2008, point sur les expertises immobilières semestrielles, préparation de l'arrêté des comptes au 30 juin et rapport des travaux de l'audit interne sur la période.

#### 2.3.1.8.2 Le Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil en matière d'investissements et soumet au Conseil ses avis, propositions et recommandations.

*Composition du Comité d'Investissement au 31 décembre 2008*

Il est composé des cinq membres suivants :

Monsieur Bertrand de Feydeau, Président du Comité ;

Madame Anne-Marie de Chalambert ;

Monsieur Emeric Servin;

Madame Nathalie Robin;

Monsieur Christophe Kullmann.

*Fréquence des réunions*

Le Comité d'Investissement se réunit chaque fois que son Président ou le Président du Conseil de Surveillance le demandent. Les dates des Comités sont arrêtées en fonction des opérations de développement. Au titre de l'exercice 2008, le Comité s'est réuni deux fois le 2 avril 2008 puis le 8 juillet 2008, respectivement pour étudier un projet de développement en France et un projet de développement en Allemagne.

*Missions du Comité d'Investissement*

Le Comité est chargé d'examiner les opérations d'investissement portant notamment sur l'acquisition d'actifs immobiliers ou de titres de participations et les emprunts bancaires s'y rattachant, dans la mesure où leur montant est supérieur à 10M€.

## 2.3.2 Limitation de pouvoirs de la gérance

En application de l'article 14 des statuts, l'autorisation préalable du Conseil, statuant à la majorité des 3/5<sup>èmes</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 ;
- (iv) le renouvellement du contrat de Property management conclu avec la société Foncière des Régions (ou toute société contrôlée directement ou indirectement par Foncière des Régions).

Etant 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 (5) ans.

### 2.3.3 Politique de rémunération

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.

S'agissant des jetons de présence qui représentent la seule rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance pour leur participation aux réunions du Conseil et des Comités spécialisés, leur fixation se décompose en une somme fixe annuelle et une somme variable qui tient compte de la participation effective de chaque membre, ces montants étant majorés pour tenir compte de la participation éventuelle aux Comités spécialisés.

Les jetons de présence alloués en 2008 aux membres du Conseil de Surveillance pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités spécialisés se sont élevés en moyenne pondérée à environ 3 330 € par membre.

Le détail de ces jetons figure au point 1.8.3. « Rémunération des mandataires sociaux » de la partie I- Rapport de Gestion du Document de Référence.

### 2.3.4 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées

Ces modalités sont décrites aux articles 19 à 21 des statuts de la société qui figurent in extenso dans le chapitre 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.

### 2.3.5 Publication des informations prévues à l'article L225-100-3 du Code de commerce

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière Développement Logements sont présentés au paragraphe 1.5.16 du Rapport de Gestion

### 2.3.6 Le dispositif de contrôle interne

La société Foncière Développement Logements, présente en Allemagne et en France sur les marchés immobiliers du logement, est exposée à différentes natures de risques - qu'ils soient purement exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation,...) ou endogènes (organisation, système d'information, circuits de décisions,...) - qui peuvent se manifester de façon plus ou moins fréquente, importante, et prévisible.

Foncière Développement Logements est gérée par un gérant commandité, FDL Gestion, filiale à 100% de la société Foncière des Régions. FDL Gestion a, elle-même, en vertu de diverses conventions, bénéficié en

2008 de différentes prestations de gestion administrative, juridique, comptable et financière de la part de Foncière des Régions.

A ce titre, la société et son Gérant Commandité bénéficient du dispositif de contrôle interne du Groupe Foncière des Régions, conçu pour renforcer la fiabilité des données et la réactivité des équipes et qui a, en 2008, continué de structurer son dispositif de contrôle interne. Ce dernier tend ainsi à devenir davantage un outil de management, traitant non seulement de la qualité de l'information comptable et financière, mais également de nombreux aspects opérationnels.

L'adaptation de ce dispositif, qui englobe les filiales allemandes de Foncière Développement Logements, a ainsi été complétée par la création d'un réseau de correspondants de contrôle interne, par une campagne de rédaction et d'actualisation des procédures internes, et par l'organisation, en France, de self-audits sur les principales fonctions transverses.

### **2.3.6.1 Périmètre sous revue et référentiel.**

#### **Périmètre sous revue :**

En France, Foncière Développement Logements applique son dispositif de contrôle interne aux sociétés qui entrent dans le périmètre de consolidation de ses comptes.

En Allemagne, l'importance des actifs détenus conduit Foncière Développement Logements à s'assurer que le dispositif de contrôle interne mis en œuvre par sa filiale de droits allemand, Immeo-Wohnen, est conforme à ses attentes.

#### **Référentiel :**

La société Foncière Développement Logements et son gérant commandité s'appuient sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, tant pour la rédaction du présent rapport que pour sa mise en œuvre.

### **2.3.6.2 Le dispositif de contrôle interne :**

Dans ce cadre, le dispositif de contrôle interne, dont le but est de fournir une assurance raisonnable de la maîtrise des risques, vise plus particulièrement à s'assurer :

- Que les activités sont conformes aux lois et règlements,
- Que les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux,
- Que les risques résultant de ses activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés,
- Que les informations financières sont fiables,
- Que les processus internes, notamment ceux qui concourent à la sauvegarde des actifs, ou à la constitution de l'information financière, sont efficaces.

### **2.3.6.3 Les acteurs du Contrôle Interne.**

#### **2.3.6.3.1 En France**

#### **Le Conseil de Surveillance :**

Son Président est, selon l'article L.225-68 du Code de Commerce, le responsable qui doit « rendre compte des procédures mises en place par la société ».

Le présent rapport répond à cette obligation, et, conformément à la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, il a été approuvé par le Conseil de Surveillance dans sa séance du ....

Il définit avec son Conseil, et organise avec le Gérant Commandité, les différents organes de Contrôle Interne et propose notamment, en tant que de besoin, d'actualiser les règles de Gouvernement d'Entreprise.

Le Conseil de Surveillance oriente et contrôle l'action du Gérant Commandité ; celui-ci lui rend compte trimestriellement, en lui présentant un rapport qui précise ses actions ainsi que les principaux faits survenus pendant la période.

Le Comité d'Audit, en tant que Comité spécialisé du Conseil de Surveillance, veille à la conformité aux lois et à l'éthique et s'assure :

- De la permanence et de la fiabilité des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes de l'entreprise,
- De la clarté des informations financières fournies par la société aux actionnaires, aux autorités, et au public,
- De la mise en place de procédures de contrôle interne et externe et de la mesure et maîtrise des risques.

Tous les six mois, ce Comité spécialisé étudie le rapport d'activité de l'Audit Interne, et rapporte au Conseil de Surveillance.

#### **Le Gérant Commandité :**

Le Gérant Commandité, FDL Gestion, définit et fait mettre en place par son Représentant, personne physique, l'organisation qu'il estime être la plus efficiente pour réaliser ses objectifs ; par ailleurs il s'assure que le dispositif de contrôle interne est adapté aux missions qui lui sont confiées.

Il peut solliciter la programmation de missions auprès de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions. Un tableau de bord du suivi de la mise en œuvre des recommandations émises par les auditeurs lui est présenté mensuellement par le Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne.

L'avancement de l'actualisation des procédures fait également l'objet de points réguliers.

#### **Le Comité de Direction de Foncière Développement Logements :**

Le Représentant du Gérant réunit chaque semaine son équipe de Direction, composé du Secrétaire Général, du Responsable du Développement et de l'Asset Management, et du Directeur Technique afin d'examiner les résultats, les projets, et les écarts sur objectifs.

Pour Immeo-Wohnen, en Allemagne, un Comité de Direction spécifique se tient tous les quinze jours, il réunit les principaux Directeurs de cette société, ainsi que le représentant du Gérant Commandité et certains Directeurs des sociétés françaises concernées.

**Autres réunions de Direction Générale :**

Le Représentant du Gérant participe chaque semaine au Comité de Direction de Foncière des Régions, et chaque mois à son « European-Board » afin de partager réflexions et informations avec ses sociétés sœurs et sa société mère.

**La Direction de l’Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions :**

Cette Direction évalue l'efficacité du Contrôle Interne de la société et de l'ensemble de ses filiales, tant en France qu'à l'étranger.

Elle est composée d'un Directeur, et de deux auditeurs.

Ses actions sont encadrées par une Charte d'Audit Interne qui rappelle les fondements du Contrôle Interne, et définit la mission de l'Audit Interne en termes d'évaluation, de maîtrise des risques, d'étendue et de limite de ses responsabilités, ainsi que les conditions de ses interventions.

Dans l'exercice de ses missions l'Audit Interne est promoteur du Contrôle Interne et veille à son efficacité :

- Il étudie les processus sensibles, et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements suivant les demandes du Représentant du Gérant Commandité de Foncière Développement Logements.
- Il donne un point de vue indépendant sur le contrôle interne car il n'est pas directement impliqué dans les activités opérationnelles.
- Il formule au Représentant du Gérant Commandité de Foncière Développement Logements des préconisations et effectue des missions de contrôle, de régularité, de conformité, de performance et de management.

Le responsable de l'Audit Interne :

- Anime la réunion mensuelle d'Audit et de Contrôle Interne Groupe à laquelle participe le Représentant du Gérant Commandité de Foncière Développement Logements.
- Travaille avec l'ensemble des membres de la Direction Générale et avec les Commissaires aux Comptes de la société et de sa maison-mère, mais aussi avec les Directions et les Commissaires aux Comptes des filiales tant en France qu'à l'étranger,.
- Participe à la relecture des projets de procédures et à leur validation en France, et suit les plans d'actualisation de procédures des filiales étrangères.
- Rapporte semestriellement au Comité d'Audit de Foncière Développement Logements.



- S'assure que le dispositif de contrôle interne en place répond bien aux attentes du Représentant du Gérant Commandité, qu'il est performant et adapté à ses activités,
- Veille à la cohérence des dispositifs de contrôle interne mis en place en France et en Allemagne.

#### **Les collaborateurs :**

Les collaborateurs de FDL Gestion ont un rôle de veille et de proposition concernant l'actualisation du dispositif de contrôle interne et des processus applicables à ses activités.

Ils disposent, depuis 2008, d'un correspondant de Contrôle Interne dédié, salarié de FDL Gestion, chargé d'améliorer le dispositif de Contrôle Interne au sein de son activité, en cohérence avec les travaux engagés par Foncière des Régions.

Au cours de l'exercice, et dans le cadre du Groupe de travail « GFR+ », les collaborateurs de FDL Gestion ont achevé de rédiger les procédures relatives aux domaines d'activité dont ils ont la responsabilité, et ont proposé, via leur correspondant de contrôle interne, des actualisations sur certaines procédures en place.

Il en a été fait de même pour les fonctions transverses assurées par les collaborateurs de Foncière des Régions.

Les projets de procédures à valider sont relus par les responsables hiérarchiques concernés, par le responsable du Groupe de travail et par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne Groupe, et sont ainsi validés, après d'éventuels ajustements, par un comité ad-hoc.

#### **2.3.6.3.2 En Allemagne :**

Les filiales étrangères ont des organisations et des dispositifs de contrôle interne qui leur sont propres. Cependant, en tant que filiales, elles sont également soumises aux règles de gouvernance de leur maison mère.

Au sein des filiales allemandes, le Contrôle Interne est sous la responsabilité d'un responsable de l'Audit et du Contrôle Interne, en charge de la coordination des formalisations de processus et de la surveillance du dispositif de Contrôle Interne.

Ce responsable est assisté par un réseau de six correspondants de Contrôle Interne en cours de déploiement. Les acteurs du Contrôle Interne, en Allemagne, sont rattachés fonctionnellement au Directeur d'Audit et de Contrôle Interne Groupe et localement au Directeur Administratif et Financier d'Immeo-Wohnen.

Un plan d'action annuel de Contrôle Interne est établi pour l'Allemagne et validé par le Comité de Direction d'Immeo en Allemagne. Il est en cohérence avec celui déterminé pour les activités françaises de Foncière Développement Logements.

#### **2.3.6.4 L'organisation du Contrôle Interne.**

Dans les pays dans lesquels Foncière Développement Logements est implantée (France, Allemagne, Luxembourg), une charte d'éthique est diffusée à tous les collaborateurs. Elle rappelle le projet, la mission et l'éthique de la société. Elle précise les principales règles comportementales à observer, notamment en ce qui concerne la confidentialité, les pratiques commerciales, les transactions sur titres, les conflits d'intérêts. En complément, en Allemagne, une charte d'éthique locale, adaptée au contexte juridique du pays, est opérationnelle.

En application de ces principes, les composantes du dispositif de Contrôle Interne sont adaptées aux spécificités des pays et des métiers, et contribuent à la qualité de l'information financière et comptable.

#### **2.3.6.5 Une définition claire des responsabilités et des pouvoirs.**

##### **2.3.6.5.1 Rôle des organes de gouvernance.**

Les règles de corporate gouvernance décrites dans la première partie de ce rapport fixent les règles de fonctionnement.

Les procédures qui explicitent et définissent les modalités d'organisation, de préparation et de tenue des comités de la gouvernance de Foncière Développement Logements sont toutes formalisées et actualisées.

En vue du contrôle de l'information financière et comptable, le Représentant du Gérant présente semestriellement au Comité d'Audit un projet d'arrêté comptable consolidé.

Les comptes arrêtés sont ensuite transmis au Conseil de Surveillance pour qu'il puisse exercer son contrôle.

##### **2.3.6.5.2 Délégations – Autorisations**

Les pouvoirs et subdélégations de pouvoirs, au sein de Foncière Développement Logements, sont définis par montant et par nature de décisions.

La sécurisation est assurée par :

- La mise à jour des habilitations.
- Les accès logiciels et les limites de décaissements, ainsi que l'obligation éventuelle de doubles signatures, selon les montants, qui sont définis par personne physique.
- La sécurisation informatique des profils par mots de passe modifiés régulièrement.
- La séparation de l'ordonnancement et du décaissement des factures de fournisseurs.

Ces délégations et subdélégations de pouvoirs accordées par le Gérant Commandité de Foncière Développement Logements, et par son Représentant, font l'objet d'actualisations en fonction de l'évolution des périmètres gérés et de l'évolution des organigrammes.

### 2.3.6.5.3 Contrôle de l'adéquation des compétences

Les objectifs, les performances, et les besoins de formation de chaque collaborateur de FDL Gestion (et de Foncière des Régions pour les prestations qu'elle fournit) sont étudiés lors des Entretiens Annuels d'Evaluation et de Développement entre le collaborateur et son manager.

En complément de ces entretiens annuels, les capacités et les perspectives d'évolution de chaque collaborateur sont analysées par différents managers avec une vision transverse et à plus long terme dans le cadre de groupes de travail dénommés « people-reviews ».

Le partage des connaissances et la diffusion d'une culture commune sont assurés par différents supports d'informations internes, dont un glossaire regroupant tous les termes « métiers ».

En France et en Allemagne, l'ensemble du personnel dispose d'un accès à des « portails intranet » qui comprennent notamment l'ensemble des procédures validées et actualisées.

### 2.3.6.6 Organisation et structuration.

Chaque Direction Opérationnelle et chaque Direction Fonctionnelle, tant au sein de la société FDL Gestion qu'au sein de Foncière des Régions, est responsable de la mise en place d'un dispositif de contrôle interne adapté à son métier, lui permettant de maîtriser ses activités, de veiller à l'efficacité de ses équipes et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

FDL Gestion dispose d'équipes dédiées assurant l'Asset Management, le Contrôle de Gestion, l'entretien technique des immeubles. Elle dispose également d'un Secrétaire Général qui lui est totalement dédié et qui élabore la communication financière de Foncière Développement Logements, en tant que société cotée.

#### 2.3.6.6.1 Structuration des activités à l'étranger

Les activités à l'étranger de Foncière Développement Logements sont structurées comme suit :

- Une plateforme luxembourgeoise qui porte les participations dans les sociétés allemandes.
- Des liens opérationnels entre les services français et allemands.
- Un suivi hebdomadaire des activités allemandes par les équipes du Gérant Commandité.
- Des réunions mensuelles et des reportings homogènes avec les formats attendus en France.
- Des interventions de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne Groupe qui supervise les activités d'audit et de contrôle interne en Allemagne, en coordination avec le Représentant du Gérant Commandité.

#### 2.3.6.6.2 Structuration de nouveaux services transverses

Foncière Développement Logements a bénéficié en 2008 des prestations fournies par deux sociétés de prestations de services créées par Foncière des Régions afin d'assurer, avec leurs propres effectifs :

- La Gestion Property : GFR Property, filiale à 100% de Foncière des Régions.
- Le Développement immobilier : FDR Développement, filiale à 100% de Foncière des Régions.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, elle a toutefois décidé d'assurer elle-même sa gestion locative et technique, comme elle le faisait déjà pour se suivi de son asset-management.

### 2.3.6.7 Les procédures

En France, dès le 31 juillet 2008, l'ensemble des procédures définies dans le cadre du projet GFR+ était finalisé et accessible à tous les collaborateurs via un portail Intranet dédié.

De même, en Allemagne, un programme d'actualisation des procédures a été engagé en 2008 et sera finalisé au cours du premier semestre 2009. Les procédures sont également répertoriées sur un portail Intranet dédié.

### 2.3.6.8 Pertinence et fiabilité des informations comptables et financières.

La pertinence et la fiabilité des informations comptables et financières sont assurées par le dispositif de contrôle interne et par les processus appliqués au sein de chacune des filiales, quelque soit le pays, tant en amont des services comptables que lors de la production des états financiers.

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction des Comptabilités de Foncière des Régions a rédigé un manuel de consolidation très détaillé, et défini des instructions spécifiques à destination de ses filiales étrangères.

#### 2.3.6.8.1 Processus de reporting

Au sein de FDL Gestion, les activités, les résultats, les écarts entre le « réalisé » et les prévisions du Contrôle de Gestion, les indicateurs et les tableaux de bord sont examinés chaque mois en réunion.

Les différents services du Gérant se réunissent par ailleurs mensuellement avec les Directions des services transverses de Foncière des Régions : Property, Contrôle de Gestion, Comptabilité, Juridique, Financement.

L'Audit Interne participe à ces réunions mensuelles.

En complément de ces réunions, différents reportings sont élaborés pour les activités exercées en Allemagne, apportant ainsi une information régulière, formalisée et homogène aux responsables de Foncière Développement Logements.

#### 2.3.6.8.2 Processus concourant à l'élaboration des informations comptables et financières.

La fiabilité des informations comptables et financières repose en grande partie sur l'application des processus et le respect des procédures générant les flux initiés en amont des services comptables.

En France, la fiabilité des processus permet au service comptable d'être moins centré sur les travaux de production, et de se consacrer davantage aux supports d'aide à la décision pour le management ; c'est ainsi que le Secrétaire Général de Foncière Développement Logements est impliqué dans :

- les contrôles de cohérence des informations financières émanant des filiales étrangères,
- les provisions pour risques et charges,
- l'enregistrement des actifs à leur juste valeur,
- les cessions et acquisitions des structures dont il a la charge,
- les opérations liées aux conventions internes.

Certains contrôles, qui étaient préalablement assurés par les services comptables, ont été, dans le cadre des procédures actualisées, reportés au niveau des services opérationnels de FDL Gestion.

En Allemagne, les filiales de Foncière Développement Logements sont engagées à leur tour dans l'actualisation de leur processus d'arrêté de comptes.

#### 2.3.6.8.3 Processus de production comptable et financière.

Les comptes consolidés de Foncière Développement Logements sont établis par la Direction des Comptabilités de Foncière des Régions.

La qualité du processus de production des états financiers est garantie, tant en France qu'en Allemagne par:

- o une formalisation des procédures comptables adaptées aux travaux récurrents,
- o une refonte des procédures de clôture de comptes permettant une transmission plus fluide des informations de clôture provenant des métiers en amont,
- o des automatismes permettant de mieux cerner la « coupure » des postes du compte de résultat,
- o la rédaction d'un manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation,
- o un contrôle de l'homogénéité des méthodes d'évaluation des actifs au sein des filiales,
- o la rédaction de procédures de remontée d'information en provenance des filiales étrangères.
- o la validation des schémas comptables,
- o la justification des soldes et les rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison en particulier avec les travaux émanant du contrôle de gestion,
- o les revues analytiques permettant de valider, avec les opérationnels, les variations des principaux postes du bilan,
- o la revue systématique des impacts fiscaux par la Direction Juridique et Fiscale de Foncière des Régions dédiée à ces sujets.

Par ailleurs, chaque événement structurant, portant soit sur la société, soit sur des portefeuilles, fait l'objet d'une note spécifique, rédigée par le pôle « Expertise » de la Direction Comptable de Foncière des Régions, analysant ses impacts dans les comptes sociaux, ainsi que dans les comptes consolidés de Foncière Développement Logements.

La Direction Comptable d'Immeo-Wohnen a élaboré un processus d'arrêté de ses comptes, qui lui est propre, prenant en considération la spécificité de ses processus et de ses outils informatiques locaux. En 2008, le processus de constitution des liasses de consolidation a entièrement été restructuré afin d'optimiser l'utilisation des travaux réalisés par le Contrôle de Gestion et de profiter au maximum des qualités structurantes du logiciel utilisé par Immeo-Wohnen, tant pour sa gestion administrative qu'opérationnelle.

#### 2.3.6.8.4 Processus de Communication des informations financières et comptables.

L'information financière et comptable de Foncière Développement Logements est mise en forme par son Secrétaire Général.

Le Gérant Commandité arrête les comptes et les transmet pour contrôle au Conseil de Surveillance, accompagnés du rapport du Président du Comité d'Audit. La présentation des comptes est alors faite aux analystes et aux médias.

Les actionnaires sont ensuite appelés à approuver les résolutions en Assemblée Générale annuelle, et notamment celles portant sur les comptes de l'exercice.

Courant 2008, la Direction de la Communication Financière de Foncière des Régions, qui assiste le Secrétaire Général de Foncière Développement Logements, a été renforcée par le recrutement d'un nouveau responsable directement rattaché au Président du Directoire de Foncière des Régions.

### 2.3.6.9 L'analyse et la maîtrise des risques.

#### 2.3.6.9.1 Principe général d'identification, d'analyse, et de gouvernance des risques :

Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les opérations les plus complexes, et/ou comprenant les risques les plus élevés, sont placées sous le contrôle de Comités ou de procédures spécifiques, notamment :

- Les décisions d'acquisitions et de cessions.
- La gestion de la trésorerie et des financements à moyen et long terme.
- La validation des plans à moyen terme et le contrôle budgétaire.
- Le plan d'investissement et de grosses réparations sur actifs.

Les autres risques identifiés sont placés sous le contrôle de procédures adéquates qui sont elles-mêmes validées par un Comité composé notamment du Représentant du Gérant de Foncière Développement Logements ainsi que de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

En Allemagne, une procédure de recensement des risques permet aux opérationnels d'établir, à chaque clôture comptable, un inventaire des risques rencontrés. Un processus de validation et de remontée des informations permet de déterminer les montants d'éventuelles provisions.

#### 2.3.6.9.2 Surveillance des risques et des procédures de gestion des risques.

##### Activités de contrôle : Audits et Self-audits.

Les activités de contrôle, assurées par les Directions de l'Audit et du Contrôle Interne, en France et en Allemagne, sont proportionnées aux enjeux propres à chaque processus et conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise.

Différentes missions d'audit interne sont conduites en France par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne ; certaines concernent spécifiquement Foncière Développement Logements, tandis que d'autres couvrent des prestations qui lui sont servies de manière transverse par Foncière des Régions.

Un suivi formalisé des recommandations émanant des travaux de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne est en place en France depuis fin 2007.

En complément, en 2008, des questionnaires de self-audit, développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, ont été déployés, en particulier, au sein des Directions de Foncière des Régions qui assurent pour Foncière Développement Logements des prestations transverses, telles que la Comptabilité, la DSI, le Gestion Locative, la DRH, la Direction des Financements et la Trésorerie.

Ces questionnaires, conçus en tant qu'outils par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, ont participé à la diffusion d'une culture de Contrôle Interne au sein des équipes ; ils ont facilité la réflexion, la communication, et la mise en œuvre du dispositif de contrôle interne dans les différentes Directions. Ils ont principalement eu pour effet de permettre d'identifier, à côté des contrôles d'ores et déjà opérationnels, ceux restant à définir et à positionner.

De tels audits (et le suivi des recommandations en émanant) et de tels questionnaires seront déployés progressivement sur les filiales allemandes.

##### Une surveillance permanente du dispositif de contrôle interne.

La surveillance permanente du dispositif de Contrôle Interne permet de coordonner et sensibiliser au Contrôle Interne les équipes de Foncière Développement Logements et de Foncière des Régions, qui sont réparties sur divers pays, et différents sites. Ainsi en France les prestations assurées pour Foncière

Développement Logements par la société Foncière des régions proviennent de quatre sites administratifs principaux, et de sept Délégations Régionales.

Depuis 2008, cette surveillance du dispositif du Contrôle Interne s'exerce en France et en Allemagne, via des réseaux de correspondants de Contrôle interne.

Les dispositifs de contrôle interne, ainsi analysés au plus près des équipes qui en ont la responsabilité, sous la coordination de la Direction de l'Audit et de Contrôle Interne, peuvent être actualisés à tout moment par des suggestions provenant directement des opérationnels.

Les manques et/ou défaillances constatés peuvent ainsi donner lieu à la mise en place d'actions correctives.

#### **Analyse de risques pouvant impacter les résultats.**

- Les principaux risques opérationnels sont amplement détaillés au chapitre « Gestion et Contrôle des risques » n° [1.5 et 1.7] du Document de Référence :

§ 1.5.9 : Risques de marché

§ 1.5.7 : Risques financiers

§ 1.5.6 : Risques juridiques

§ 1.5.12 : Risques environnementaux

§ 1.5.2 : Assurances

§ 1.5 : Modalités de gestion des actifs.

En complément, un point particulier peut être souligné concernant l'expertise des valeurs d'actifs :

Compte tenu de la forte charge capitalistique de Foncière Développement Logements, et de l'adoption des normes comptables IFRS de juste valeur, l'évaluation des actifs immobilisés a une importance majeure dans la valorisation du bilan consolidé. Les traitements semestriels spécifiques, effectués par des professionnels indépendants, sont décrits dans le chapitre « Principes et Méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés.

## **2.4 Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil de surveillance de la société Foncière Développement Logements**

Mesdames, Messieurs les 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.225-68 du Code de commerce sur renvoi de l'article L226-68 du même code au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance 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 L225-68 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 relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 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 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 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 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 relatives 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 de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

### **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L.225-68 du Code de commerce.



Fait à Paris et à Courbevoie, le 25 mars 2009

Les commissaires aux comptes

<b>MAZARS</b>	DENIS GRISON
<b>CONSEIL AUDIT &amp; SYNTHESE</b>	SOPHIE DUVAL
<b>CHRISTIAN LEFEVRE</b>	

## 2.5 Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions et engagements réglementés dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de tels conventions et engagements.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

Fait à Paris et à Courbevoie, le 25 mars 2009

### Les commissaires aux comptes

<b>MAZARS</b>	DENIS GRISON
<b>CONSEIL AUDIT &amp; SYNTHÈSE</b>	SOPHIE DUVAL
<b>CHRISTIAN LEFEVRE</b>	

### 3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

L'activité de Foncière Développement Logements consiste en l'acquisition et l'administration de logements. Enregistrée en France, Foncière Développement Logements est une société en commandite par actions. Elle est consolidée par intégration globale par Foncière des Régions.

Conformément à l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004, le lecteur est renvoyé concernant certaines informations aux documents suivant :

Les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2006 sont inclus par référence et sont présentés aux pages 52 à 86 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 juillet 2007 sous le n° R.07-134.

Les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2005 sont inclus par référence et sont présentés aux pages 30 à 62 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 20 novembre 2006 sous le n° R.06-178.

#### 3.1 Comptes consolidés

##### 3.1.1 Bilan consolidé au 31 décembre 2008

BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2008

	Net au 31/12/2008	Net au 31/12/2007	Net au 31/12/2006		Net au 31/12/2008	Net au 31/12/2007	Net au 31/12/2006
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>				<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				CAPITAL	600 719	600 719	548 641
Goodwill	0	0	0	PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT	496 778	556 843	490 270
Autres immobilisations incorporelles	179	158	329	ACTIONS PROPRES	-1 175	0	0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				RESERVES CONSOLIDEES	276 022	-30 219	29 876
Terrains	2 346	2 346	5 504	RESULTATS	-191 172	307 221	-65 801
Constructions	7 332	7 464	540	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>1 181 172</b>	<b>1 434 564</b>	<b>1 002 986</b>
Autres	2 331	892	550	INTERETS MINORITAIRES	27 575	29 419	6 257
Immobilisations en Cours	13 930	9 535	1 258	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ( I )</b>	<b>1 208 747</b>	<b>1 463 983</b>	<b>1 009 243</b>
IMMEUBLES DE PLACEMENT				<b>PASSIFS NON-COURANTS</b>			
Terrains et constructions	3 319 117	3 563 874	2 993 971	EMPRUNTS PORTANT INTERETS	2 057 784	2 053 447	1 863 051
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				INSTRUMENTS FINANCIERS	55 836	1 499	0
Instruments financiers	201	56 828	0	PROVISIONS LONG TERME	374	1 911	17 380
Autres actifs disponibles à la vente	0	0	25	PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	164 089	191 112	249 303
Prêts	0	0	0	ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES	34 168	34 601	31 982
Autres actifs financiers	328	363	347	AUTRES DETTES A L.T.	0	0	0
Créances de crédit-bail	0	0	0	<b>TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (II)</b>	<b>2 312 251</b>	<b>2 282 570</b>	<b>2 161 716</b>
Participations dans les entreprises associées	0	0	0	<b>PASSIFS COURANTS</b>			
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	23 046	20 416	54 563	FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	19 292	26 921	14 301
<b>TOTAL ACTIFS NON-COURANTS ( I )</b>	<b>3 368 810</b>	<b>3 661 876</b>	<b>3 057 087</b>	EMPRUNTS A COUT TERME PORTANT INTERETS	29 872	114 720	1 952
<b>ACTIFS COURANTS</b>				DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	6 072	5 758	3 788
PRETS A CT et CREANCES CREDIT BAIL CT	0	0	0	AVANCES & ACOMPTES RECUS S/CDES EN COURS	97 661	96 278	20 331
STOCKS ET EN COURS	9 927	11 323	0	PROVISIONS COURT TERME	7 272	7 086	247
CREANCES CLIENTS	101 036	99 815	21 618	IMPOT COURANT	5 018	3 151	4 463
AUTRES CREANCES	22 267	46 054	37 237	AUTRES DETTES	5 641	11 278	10 050
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	427	142	484	COMPTES DE REGULARISATION	449	855	828
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	41 812	46 440	62 796	<b>TOTAL PASSIFS COURANTS (III)</b>	<b>171 277</b>	<b>266 047</b>	<b>55 960</b>
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS ( II )</b>	<b>175 469</b>	<b>203 774</b>	<b>122 135</b>	<b>TOTAL PASSIFS ( I + II + III )</b>	<b>3 692 275</b>	<b>4 012 600</b>	<b>3 226 919</b>
ACTIFS NON-COURANTS DISPONIBLES A LA VENTE ( III )	147 996	146 950	47 697				
<b>TOTAL ACTIFS ( I + II + III )</b>	<b>3 692 275</b>	<b>4 012 600</b>	<b>3 226 919</b>				

### 3.1.2 Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2008

	Note	Exercice	Exercice	Exercice
		au 31/12/2008	au 31/12/2007	au 31/12/2006
<b>PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>				
Recettes locatives		212 564	187 946	40 216
Recettes des parcs de stationnement				
Recettes des murs d'exploitation				
Cessions d'immeubles en stocks		2 060	165	
Prestations		1 866	2 971	
Montant net du chiffre d'affaires	4.9.1	216 490	191 082	40 216
Autres produits d'exploitation	4.9.2	1 284	2 089	447
Produits nets des provisions pour risques et charges	4.9.3	348	847	186
<b>Total produits opérationnels courants</b>		<b>218 122</b>	<b>194 018</b>	<b>40 849</b>
<b>CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>				
Autres achats et charges externes	4.9.4	41 069	40 205	10 770
Impôts, taxes et versements assimilés	4.9.5	4 660	4 218	2 648
Charges de personnel	4.9.6	23 232	21 010	2 343
Dotations aux amortissements et aux provisions	4.9.7	739	857	123
Charges nettes des provisions sur actif circulant	4.9.8	681	265	242
Charges nettes des provisions pour risques et charges		0	0	0
Autres charges d'exploitation		870	1 777	915
<b>Total charges opérationnelles courantes</b>		<b>71 251</b>	<b>68 332</b>	<b>17 041</b>
<b>1. RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>146 871</b>	<b>125 686</b>	<b>23 808</b>
Cessions nettes d'actifs non-courants	4.9.9	14 019	14 517	6 790
Variation de juste valeur d'actifs de placement	4.9.10	-182 024	183 235	55 554
Autres produits et charges opérationnelles	4.9.11	8 016	-25 956	-151 980
<b>Total autres produits et charges opérationnels</b>		<b>-159 989</b>	<b>171 796</b>	<b>-89 636</b>
<b>2. RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>-13 118</b>	<b>297 482</b>	<b>-65 828</b>
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie		6 587	3 322	466
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers		0	38 426	15 752
<b>Total produits financiers</b>	4.9.12	<b>6 587</b>	<b>41 748</b>	<b>16 218</b>
Charges d'intérêt sur opérations de financement		99 225	84 346	12 037
Charges financières d'actualisation		3 132	1 873	932
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers		110 964	0	0
Charges nettes financières des provisions		0	-13	13
<b>Total charges financières</b>	4.9.12	<b>213 321</b>	<b>86 206</b>	<b>12 982</b>
<b>3. RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-206 734</b>	<b>-44 458</b>	<b>3 236</b>
<b>4. RESULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>-219 852</b>	<b>253 024</b>	<b>-62 592</b>
Impôts exigibles	4.9.13	2 818	1 326	215
Impôts différés	4.9.13	-29 653	-58 471	4 498
<b>5. RESULTAT NET</b>		<b>-193 017</b>	<b>310 169</b>	<b>-67 305</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires		1 845	-2 948	1 504
<b>6. RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>		<b>-191 172</b>	<b>307 221</b>	<b>-65 801</b>
RESULTAT NET PAR ACTION (nombre d'actions à la clôture)	4.9.14	-3.188	5.114	-3.100
RESULTAT NET DILUE PAR ACTION (nombre moyen d'actions)	4.9.14	-3.185	5.562	-3.100

### 3.1.3 Tableau de variation des capitaux propres au 31 décembre 2008

	Capital	Primes	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux Propres Part du Groupe	Intérêts des Minoritaires	Total Capitaux Propres
<b>Situation à la clôture au 31/12/2005</b>	<b>15 007</b>	<b>829</b>	<b>0</b>	<b>6 487</b>	<b>22 323</b>	<b>0</b>	<b>22 323</b>
<b>Mouvements :</b>							
▫ Variations de capital de l'entreprise consolidante :							
* augmentation en numéraire	533 634	492 530		14 063	1 040 227		1 040 227
* frais imputés sur les primes		-1 793			-1 793		-1 793
▫ Résultat consolidé de l'exercice				-65 801	-65 801	-1 504	-67 305
<b>Autres mouvements :</b>							
▫ Autres variations				47	47		47
▫ Apport Sovaklé		-1 296		20 682	19 386		19 386
▫ Acquisition Kennedy				-8 802	-8 802	3 832	-4 970
▫ Acquisition Imméo				-2 601	-2 601	3 929	1 328
<b>Situation à la clôture au 31/12/2006</b>	<b>548 641</b>	<b>490 270</b>	<b>0</b>	<b>-35 925</b>	<b>1 002 986</b>	<b>6 257</b>	<b>1 009 243</b>
<b>Mouvements :</b>							
▫ Variations de capital de l'entreprise consolidante :							
* augmentation en numéraire	52 078	89 834			141 912		141 912
* frais imputés sur les primes		-577			-577		-577
▫ Résultat consolidé de l'exercice				307 221	307 221	2 948	310 169
▫ Distributions effectuées par l'entreprise consolidante		-16 980			-16 980		-16 980
<b>Autres mouvements :</b>							
▫ Autres variations				2	2		2
▫ Acquisition Gewo Datteln					0	20 597	20 597
▫ Variation capitaux propres des minoritaires					0	-383	-383
▫ Affectation de l'exercice n-1		-5 704		5 704	0		0
<b>Situation à la clôture au 31/12/2007</b>	<b>600 719</b>	<b>556 843</b>	<b>0</b>	<b>277 002</b>	<b>1 434 564</b>	<b>29 419</b>	<b>1 463 983</b>
<b>Mouvements :</b>							
▫ Variations de capital de l'entreprise consolidante :							
▫ Résultat consolidé de l'exercice				-191 172	-191 172	-1 845	-193 017
▫ Distributions effectuées par l'entreprise consolidante		-60 065		-981	-61 046		-61 046
<b>Autres mouvements :</b>							
▫ Autres variations				1	1	1	2
▫ Titres d'auto-contrôle			-1 175		-1 175		-1 175
▫ Affectation de l'exercice n-1					0		0
<b>Situation à la clôture au 31/12/2008</b>	<b>600 719</b>	<b>496 778</b>	<b>-1 175</b>	<b>84 850</b>	<b>1 181 172</b>	<b>27 575</b>	<b>1 208 747</b>

### 3.1.4 Tableau des flux de trésorerie au 31.12.2008

	31.12.08	31.12.07	31.12.06
<b>Résultat net consolidé</b> (y compris intérêts minoritaires)	-193 017	310 169	-67 305
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celle lié à l'actif circulant)	222	-1 882	151 930
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	292 988	-221 661	-71 253
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
Autre produits et charges calculés	3 132	1 873	1 277
Plus et moins-value de cession	-14 019	-14 512	-6 790
Profits et pertes de dilution		120	
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence			
Dividendes (titres non consolidés)			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>89 306</b>	<b>74 107</b>	<b>7 859</b>
Coût de l'endettement financier net	92 638	81 025	11 226
Charge d'impôt (y compris impôt différés)	-26 835	-28 791	4 713
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>155 109</b>	<b>126 341</b>	<b>23 798</b>
Impôt versé	-2 387	-2 638	-8 527
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	-7 338	-6 242	823
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>145 384</b>	<b>117 461</b>	<b>16 094</b>
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-48 339	-237 206	-15 107
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	137 170	96 752	37 618
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	0	-2	
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	0	20	102
Incidence des variations de périmètre	-238	-89 018	-758 860
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)			
Variation des prêts et avances consentis	35		
Subventions d'investissements reçues			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>88 628</b>	<b>-229 454</b>	<b>-736 247</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	0	0	0
Versées par les actionnaires de la société mère	0	0	655 560
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			
Rachats et reventes d'actions propres	-1 342		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-61 046	-16 980	
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	80 533	333 035	202 235
Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	-140 353	-174 431	-81 304
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	-93 768	-76 073	-11 121
Autres flux sur opérations de financement			23
Impact de la variation des taux de change			13
<b>FLUX NET DE TRESORERIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>-215 976</b>	<b>65 551</b>	<b>765 406</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>	<b>18 036</b>	<b>-46 442</b>	<b>45 253</b>
Trésorerie d'ouverture	14 813	61 255	16 002
Trésorerie de clôture (1)	32 849	14 813	61 255
Variation de trésorerie	18 036	-46 442	45 253

(1) : La trésorerie de clôture au 31 décembre 2008 s'élève à 32 849 K€ correspondant aux postes Trésorerie et équivalents de trésorerie pour 41 812 K€ sous déduction des comptes bancaires créditeurs d'un montant de 8 963 K€ inclus dans le poste "Emprunts à court terme portant intérêts"

## 3.2 Annexes aux comptes consolidés

### 3.2.1 Evénements significatifs de l'année

#### 3.2.1.1 Impact significatif sur l'année pleine des investissements réalisés en 2007

Les opérations de développement réalisées en 2007 portent sur un exercice complet dans les comptes du 31 décembre 2008.

- Opération GMF – Acquisition de 194 logements à Paris, Lyon et Neuilly en novembre 2007
- Opération Generali – Acquisition de 364 logements à Paris, Neuilly et Boulogne le 30 novembre 2007
- Opération Foncière des Régions – Acquisition de 627 logements situés en grandes métropoles régionales le 11 décembre 2007
- Acquisition de 73.4% de la société Gewo Datteln, société propriétaire de 2 270 logements à Datteln (Région de la Ruhr).

L'impact de ces opérations sur le chiffre d'affaires est donné au paragraphe 3.2.3.9.1 sur l'évolution du chiffre d'affaires consolidé.

#### 3.2.1.2 Acquisitions d'immeubles de placement

Il n'y a pas eu au cours de l'exercice d'acquisitions significatives.

#### 3.2.1.3 Cessions d'immeubles de placement

Au cours de l'exercice, nous avons cédé sur le périmètre français pour 70 M€ d'immeubles de placement sur les 1 072 M€ de valeurs d'expertise au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Sur le périmètre allemand les cessions se sont élevées à 35 M€ sur les 2 631 M€ de valeurs d'expertise au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

#### 3.2.1.4 Nouvelle réglementation fiscale en Allemagne applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008

Cette nouvelle réglementation entraîne l'abaissement du taux d'I.S. de 26.38 % à 15.825% et limite les critères de déductibilité des charges financières provenant des prêts d'associés ou de prêts bancaires à 30 % de l'EBITDA . Cette limitation n'est pas applicable aux sociétés dont la LTV est inférieure à la LTV du groupe auquel elle appartient.

L'impact de cette réforme fiscale dans les comptes consolidés de FDL au 31 décembre 2008 se décompose en :

- Une charge fiscale supplémentaire sur les sociétés bénéficiaires.
  - Une diminution des impôts différés actifs sur les sociétés déficitaires.
- Immeo a réintégré fiscalement 54 M€ d'intérêts financiers relatifs à la sous-capitalisation et l'impact sur les impôts différés au compte de résultat s'élève à 8.4 M€ (Charges).

### 3.2.1.5 **Contrôle fiscal sur la société Immeo Wohnen, portant sur les exercices 2001 à 2004, clos au 31 décembre 2007**

Les principaux chefs de redressement portaient sur la remise en cause du prix de cession retenu dans le cadre d'un transfert d'actifs effectué par Thyssen Krupp au profit de trois autres filiales d'Immeo.

Le redressement s'est traduit par un ajustement de la fiscalité latente dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2007 pour 29 M€.

Au cours de l'exercice 2008, un protocole tripartite a été signé. Il porte sur une indemnisation à hauteur de 12,3 M€ versée à IMMEO par Thyssen Krupp, Morgan Stanley et Corpus (vendeurs).

### 3.2.1.6 **Environnement économique**

Nous notons que depuis septembre 2008 et l'accentuation des tensions sur les marchés financiers, l'Europe, marché d'exercice de Foncière Développement Logements, connaît un ralentissement économique qui rend les prévisions de croissance de la zone particulièrement incertaines. Ce schéma d'incertitude sur les PIB de la zone devrait se poursuivre en 2009, malgré les plans de relance et de soutien mis en place par les différents Etats, et comme le démontre la volatilité importante des marchés financiers observée depuis le début de l'année 2009.

L'évolution du contexte économique est l'un des critères influençant l'évaluation de nos actifs immobiliers. Les incertitudes liées au contexte économique ont d'ores et déjà été reflétées dans la valorisation au 31/12/2008 de nos actifs. Naturellement, chaque campagne d'expertise tient compte du contexte économique du moment, et les campagnes d'expertises de 2009 traduiront son éventuelle évolution. Pour plus de précisions sur les méthodologies d'évaluation de nos actifs, se référer aux paragraphes 3.2.3.2.3.

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

La sensibilité aux taux de rendement est présentée en 3.2.3.2.15.

### 3.2.1.7 **Autres évènements**

Le 20 mai 2008, FDR Logements a modifié sa dénomination sociale pour dorénavant s'appeler FDL Régions.

## 3.2.2 **EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Un contrôle fiscal sera effectué à partir du mois de mars 2009 sur la société FDL France. Il portera sur les exercices 2006 et 2007.

Les contrats de travail des 29 personnes affectées à la gestion du Property Management logements ont été transférés en date du 1<sup>er</sup> janvier 2009 de GFR Property à F.D.L. moyennant un apport partiel du fonds de commerce d'un montant de 1 055 K€.



### 3.2.3 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

#### 3.2.3.1 Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ils ont été arrêtés par la Gérance en date du 19 février 2009.

Les états financiers consolidés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 1 « présentation des Etats financiers » telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Les nouvelles normes et interprétations adoptées, entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2008 et parues au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes ont été appliquées. Il s'agit des normes et interprétations :

- IFRIC 11 « IFRS 2 - actions propres et transactions intra-groupe » sans impact sur les comptes ;
- IFRIC 12 « Contrats de concession »
- IFRIC 14 « IAS 19 - Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction » sans effet significatif sur l'information financière présentée.
- IAS 39 et IFRS 7 amendées « Instruments financiers » les impacts sont indiqués au paragraphe 4.5.

FDL n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Il s'agit des normes et interprétations :

- IAS 1 amendée « Présentation des états financiers »
- IAS 23 amendée « Coûts d'emprunts » qui est sans impact sur les comptes car la société applique déjà la possibilité d'incorporer aux coûts de production des actifs, les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction de ces actifs.
- IAS 32 amendée « Instruments financiers – classification des puttable instruments »
- IFRS 2 « Amendements relatifs aux conditions d'acquisitions et aux annulations »
- IFRS 8 « Segments opérationnels »
- IFRIC 13 « Programmes de fidélisation des clients »
- IFRS 1 / IAS 27 coût d'un investissement dans une filiale, une co-entreprise et une joint-venture

En cas d'application anticipée, ces normes n'auraient pas eu d'impact sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2008.

##### 3.2.3.1.1 Principes de consolidation

Les sociétés pour lesquelles Foncière Développement Logements exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les sociétés détenues à moins de 50 %, mais sur lesquelles Foncière Développement Logements exerce un contrôle en substance, c'est-à-dire le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon cette même méthode.

Les sociétés pour lesquelles Foncière Développement Logements exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20 %. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par la méthode de mise en équivalence.

Les règles et méthodes appliquées par les filiales sont homogènes avec celles de la Société Mère et les opérations réciproques de l'ensemble consolidé ont été éliminées.

#### 3.2.3.1.2 Estimations et jugements

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

- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles,
- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers,
- l'évaluation des provisions,
- l'évaluation des engagements de retraite et assimilés.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, Foncière Développement Logements révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

#### 3.2.3.1.3 Information sectorielle

Foncière Développement Logements détient un patrimoine immobilier de logements, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus. Ce patrimoine est situé soit en France, soit en Allemagne. L'information sectorielle a été organisée selon la zone géographique.

La société Batisica, basée au Luxembourg et détenant les titres des sociétés Allemandes a été intégrée à ce secteur.

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

#### 3.2.3.2.1 Regroupements d'entreprises et écart d'acquisition

Les regroupements d'entreprises qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 3 sont comptabilisés en utilisant la méthode de l'acquisition.

Cette méthode implique la comptabilisation des actifs et passifs des sociétés acquises par Foncière Développement Logements à leur juste valeur. L'écart constaté entre le coût d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part d'intérêt du Groupe dans l'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition constitue un écart d'acquisition.

L'écart d'acquisition :

- Positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation, détaillé ci-dessous.
- Négatif, est comptabilisé directement en produit.

Si l'écart d'acquisition constaté, est constitué intégralement de droits d'enregistrement et de frais d'acquisition, il fait l'objet d'une dépréciation en diminution de la variation de juste valeur des actifs de placement.

Les écarts d'acquisition, constitués d'éléments autres que les droits d'enregistrement et les frais d'acquisition font l'objet d'un test de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'apparaît un indice de perte de valeur. Après la comptabilisation initiale, les écarts d'acquisition sont donc évalués à leur coût diminué des pertes de valeur éventuelles. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

### 3.2.3.2.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles identifiables sont comptabilisées à l'actif du bilan. Elles sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire, comme suit :

- Logiciels sur une période de 1 à 3 ans.

### 3.2.3.2.3 Immobilisations corporelles et immeubles de placement

#### A - Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles de placement représentent la quasi totalité du patrimoine du groupe. Les immeubles occupés par Foncière Développement Logements sont comptabilisés en immobilisations corporelles.

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

Le patrimoine de Foncière Développement Logements est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Les modalités de calcul des expertises sont fixées par un Cahier des Charges Interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- Recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF),
- Directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés.

Au 31 décembre 2008, le patrimoine de Foncière Développement Logements a été intégralement expertisé. Quatre experts indépendants, signataires de la Charte de l'Expertise ont été mandatés à cet effet :

- Evaluation des immeubles situés en France : AtisReal Expertises, Foncier Expertise, CB Richard Ellis Valuation et VIF Expertise,

- Evaluation des immeubles situés en Allemagne : AtisReal Expertises.

Les actifs ont été estimés en valeur vénale bloc hors droits et droits inclus et en valeur détail libre et/ou en valeur locative :

- La valeur bloc, correspondant à la valeur bloc totale de l'actif,
- La valeur détail, correspondant à la valeur libre par lot de l'actif.

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 truchement d'une unité de mesure pertinente pour le bien considéré (surface, nombre de locaux).

- La méthode dite par capitalisation du revenu :

Elle consiste à appliquer au revenu, préalablement apprécié, un taux de capitalisation raisonné conduisant à une valeur hors droits et frais. L'utilisation du taux de rendement aboutit en revanche à une valeur « acte en mains » intégrant les droits et frais de la mutation; en vue de l'obtention d'une valeur hors droits, les experts déduisent un montant forfaitisé de droits s'élevant à 6,2% en France et à 4,5% en Allemagne»

Les immeubles de placement sont enregistrés dans les comptes à leur valeur bloc hors-droits.

#### B - Immobilisations corporelles

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

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

#### Décomposition et amortissement des immobilisations corporelles – Modalité

En application des règles IFRS, les actifs sont évalués en coût amorti.

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

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

#### C – Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent aux programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et, non encore, mis en exploitation. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au cours historique.

Conformément à IAS 23.20, et en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base du taux moyen de la dette concernée.

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

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

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

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

Pour FDL, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le conseil de surveillance sont classés en actifs non courants destinés à être cédés.

Ces actifs non courants destinés à la vente, font partie intégrante du plan de cessions de la structure arrêté par décision du Conseil de Surveillance.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes sur les actifs situés en France, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

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

#### 3.2.3.2.5 Créances

Les créances sont constituées essentiellement de créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti.

Les créances font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une provision est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par Foncière Développement Logements sont les suivants :

- 10% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance.
- 50% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance.
- 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

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

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

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

#### 3.2.3.2.6 Stocks

Les stocks détenus par Foncière Développement Logements concernent les projets de développement immobilier de Gewo Datteln. Ils sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation.

#### 3.2.3.2.7 Actifs financiers

##### A - Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leur 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 événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

##### B – Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires.

#### 3.2.3.2.8 Actions d'autocontrôle

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

#### 3.2.3.2.9 Provisions

##### A- Engagements de retraite

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

Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat. A l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis.

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

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

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

#### B - Provisions pour autres avantages du personnel

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

Les provisions pour engagement de retraite et pour autres avantages au personnel sont évaluées par un actuaire externe.

#### 3.2.3.2.10 Passifs financiers

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

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

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

#### 3.2.3.2.11 Instruments dérivés et instruments de couverture (autres actifs et passifs financiers)

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

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

#### 3.2.3.2.12 Impôts exigibles et impôts différés

#### A – Régime fiscal SIIC

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

#### **Exonération des revenus SIIC :**

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

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

**Obligations de distribution :**

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

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

FDL (pour la partie France y compris ses filiales) portant des immeubles de placement ont optées au régime SIIC et la dette d'exit-tax est entièrement acquittée.

**B - Régime de droit commun et impôts différés**

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

**3.2.3.2.13 Chiffre d'affaires**

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

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

**3.2.3.2.14 Gestion des risques financiers**

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

**Marché**



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

### **Liquidité**

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

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

### **Taux**

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

### **Contreparties financières**

Le Groupe suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang.

### **Contreparties locatives**

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

Pas de défaut locatif ou d'impayé significatif sur Foncière Développement Logements et ses filiales.

### **Taux de change**

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

Les investissements réalisés à titre exceptionnel dans des monnaies autres que l'euro sont généralement financés par emprunt dans ces mêmes monnaies.

### **Action**

Le groupe Foncière Développement Logements ne détient pas d'actions de groupes cotés et n'est donc pas soumis à une éventuelle variation de cours de bourse.

#### **3.2.3.2.15 Sensibilité aux taux de rendement**

Au 31 décembre 2008, les sensibilités au taux de rendement sont les suivantes :

- Si le taux de rendement baisse de 50 bps, la valeur bloc des actifs immobiliers augmentera de 310 M€
- Si le taux de rendement augmente de 50 bps, la valeur bloc des actifs immobiliers baissera de 263 M€
- Si le taux de rendement augmente de 100 bps, la valeur bloc des actifs immobiliers baissera de 490 M€

### 3.2.4 NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDE

#### 3.2.4.1 Actifs non courants

##### 3.2.4.1.1 Tableau de variation des immobilisations corporelles et incorporelles Brut

	Augmentations				Diminutions			Valeur au 31/12/2007
	Valeur au 31/12/2006	Variation de périmètre	Exercice	Variation de Juste Valeur	Transfert	Cessions	Mise en exploitation	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>201 861</b>	<b>230</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>-12</b>	<b>-21</b>	<b>0</b>	<b>202 115</b>
Goodwill	200 572	123						200 695
Autres immobilisations incorporelles	1 289	107	57		-12	-21		1 420
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>8 842</b>	<b>3 627</b>	<b>14 202</b>	<b>0</b>	<b>5 037</b>	<b>-125</b>	<b>-5 994</b>	<b>25 589</b>
Terrains	5 504	251			-3 409			2 346
Constructions	673	2 175	160		4 895			7 903
Installations techniques	0				3 325			3 325
Autres immobilisations corporelles	1 407	698	274		226	-125		2 480
Immobilisations en cours	1 258	503	13 768				-5 994	9 535
<b>TOTAL</b>	<b>210 703</b>	<b>3 857</b>	<b>14 259</b>	<b>0</b>	<b>5 025</b>	<b>-146</b>	<b>-5 994</b>	<b>227 704</b>

	Augmentations				Diminutions			Valeur au 31/12/2008
	Valeur au 31/12/2007	Variation de périmètre	Exercice	Variation de Juste Valeur	Transfert	Cessions	Mise en exploitation	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>202 115</b>	<b>0</b>	<b>379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-107</b>	<b>0</b>	<b>202 387</b>
Goodwill	200 695		238					200 933
Autres immobilisations incorporelles	1 420		141			-107		1 454
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>25 589</b>	<b>0</b>	<b>21 483</b>	<b>0</b>	<b>2 094</b>	<b>-736</b>	<b>-14 823</b>	<b>33 607</b>
Terrains	2 346							2 346
Constructions	7 903		161		12			8 076
Installations techniques	3 325		1 373		1 630			6 328
Autres immobilisations corporelles	2 480		766		417	-736		2 927
Immobilisations en cours	9 535		19 183		35		-14 823	13 930
<b>TOTAL</b>	<b>227 704</b>	<b>0</b>	<b>21 862</b>	<b>0</b>	<b>2 094</b>	<b>-843</b>	<b>-14 823</b>	<b>235 994</b>

## 3.2.4.1.2 Tableau de variation des amortissements / provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles

	Augmentations			Diminutions		Valeur au 31/12/2007	
	Valeur au 31/12/2006	Variation de périmètre	Exercice	Transfert	Exercice		Cessions
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>201 532</b>	<b>74</b>	<b>384</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>-21</b>	<b>201 957</b>
Goodwill	200 572		123				200 695
Autres immobilisations incorporelles	960	74	261	-12		-21	1 262
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>990</b>	<b>339</b>	<b>597</b>	<b>3 551</b>	<b>0</b>	<b>-125</b>	<b>5 352</b>
Terrains	0						0
Constructions	133	95	211	0			439
Installations techniques	0			3 325			3 325
Autres immobilisations corporelles	857	244	386	226		-125	1 588
<b>total</b>	<b>202 522</b>	<b>413</b>	<b>981</b>	<b>3 539</b>	<b>0</b>	<b>-146</b>	<b>207 309</b>

	Augmentations			Diminutions		Valeur au 31/12/2008	
	Valeur au 31/12/2007	Variation de périmètre	Exercice	Transfert	Exercice		Cessions
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>201 957</b>	<b>0</b>	<b>337</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-86</b>	<b>202 208</b>
Goodwill	200 695		238				200 933
Autres immobilisations incorporelles	1 262		99			-86	1 275
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>5 352</b>	<b>0</b>	<b>640</b>	<b>2 059</b>	<b>0</b>	<b>-383</b>	<b>7 668</b>
Terrains	0						0
Constructions	439		293	12			744
Installations techniques	3 325		16	1 630			4 971
Autres immobilisations corporelles	1 588		331	417		-383	1 953
<b>total</b>	<b>207 309</b>	<b>0</b>	<b>977</b>	<b>2 059</b>	<b>0</b>	<b>-469</b>	<b>209 876</b>

Les goodwill sont amortis en totalité l'année de leur constatation.

Les immobilisations corporelles pour un montant net de 25 939 K€ sont principalement composées de :

- 12 009 K€ d'immobilisations corporelles représentant principalement les immeubles des agences d'exploitation, pour 610 K€ en France et les sièges en Allemagne pour 11 399 K€, dont 2 284 K€ pour Gewo Datteln et 9 098 K€ pour Immeo.
- 13 930 K€ d'immobilisations en cours dont 10 993 K€ sur la France (1 528 K€ au titres de travaux immobilisés et 9 465 K€ au titre des deux opérations en VEFA de Manosque et Lyon. L'opération de Villenave d'Ornon a été mise en exploitation au 1<sup>er</sup> septembre 2008) et 2 937 K€ sur l'Allemagne de travaux immobilisés. Les frais financiers activés en immobilisations en cours dans les deux opérations en VEFA s'élèvent à 302 K€.
- Les transferts d'un montant net de 35 K€ correspond à un reclassement du stock de Gewo Datteln.

3.2.4.1.3 Immeubles de placement

	31/12/2006	Entrées de périmètre	Augmentations	Cessions	MEE IEC	Transferts	Variations de Juste Valeur	31/12/2007
FDL	295 932	41 700	195 766		5 566	-58 224	13 186	493 926
FDL Régions	0	117 912	3 665			-8 511	295	113 361
Gewo Datteln	0	103 740	205	-31				103 914
Batisica	7 000							7 000
Kennedy	311 249		2 522	-2 058		-17 421	-1 459	292 833
Lyndon	2 089 050		20 654	-32 228		-51 092	139 289	2 165 673
SCI Prédica	183 590			-68	260	-7 003	16 788	193 567
SCI Cardif	107 150			-62	168		6 944	114 200
SCI GENERALI	0	77 337					2 063	79 400
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 993 971</b>	<b>340 689</b>	<b>222 812</b>	<b>-34 447</b>	<b>5 994</b>	<b>-142 251</b>	<b>177 106</b>	<b>3 563 874</b>

	31/12/2007	Entrées de périmètre	Augmentations	Cessions	MEE IEC	Transferts	Variations de Juste Valeur	31/12/2008
FDL	493 926		61		13 783	-39 354	3 463	471 879
FDL Régions	113 361				211	-5 080	1 595	110 087
Gewo Datteln	103 914		684			-2 263	-4 048	98 287
Batisica	7 000		40				160	7 200
Kennedy	292 833		3 125			11 487	-26 618	280 827
Lyndon	2 165 673		22 805			-21 296	-156 545	2 010 637
SCI Prédica	193 567			0	311	-29 404	-767	163 707
SCI Cardif	114 200				257	-17 394	-870	96 193
SCI GENERALI	79 400				261		639	80 300
<b>Immeubles de placement</b>	<b>3 563 874</b>	<b>0</b>	<b>26 715</b>	<b>0</b>	<b>14 823</b>	<b>-103 304</b>	<b>-182 991</b>	<b>3 319 117</b>

Les augmentations des immeubles de placement correspondent aux travaux immobilisés de l'exercice des sociétés allemandes

Les mises en exploitation correspondent aux travaux immobilisés des sociétés françaises mis en exploitation et initialement comptabilisés en immobilisations en cours et à la VEFA de Villenave d'Ornon mise en exploitation au 1<sup>er</sup> septembre 2008 pour 11 672 K€.

Les transferts d'un montant de 103 304 K€ correspondent pour 104 730 K€ aux déclassements d'immeubles de placement en immeubles destinés à être cédés et pour 1 426 K€ à un transfert du stock de l'activité de promotion en immeuble de placement chez Gewo Datteln.

La variation de juste valeur des immeubles de placement est présentée au paragraphe 4.9.10

3.2.4.1.4 Actifs non courants destinés à la vente

	31/12/2006	Entrées de périmètre	Augmentations	Cessions	MEE IEC	Transferts	Variations de Juste Valeur	31/12/2007
FDL	43 994			-43 724		58 224	3 299	61 793
La Soie Ltd	879			-879				0
FDL Régions	0		60			8 511	91	8 662
Kennedy	0					17 421		17 421
Lyndon	2 824		75	-3 173		49 606	2 249	51 581
SCI Prédica	0					7 003	490	7 493
<b>Immeubles destinés à la vente</b>	<b>47 697</b>	<b>0</b>	<b>135</b>	<b>-47 776</b>	<b>0</b>	<b>140 765</b>	<b>6 129</b>	<b>146 950</b>

	31/12/2007	Entrées de périmètre	Augmentations	Cessions	MEE IEC	Transferts	Variations de Juste Valeur	31/12/2008
FDL	61 793			-65 357		39 354	290	36 080
FDL Régions	8 662			-2 064		5 080	314	11 992
Gewo Datteln	0			-689		3 689		3 000
Kennedy	17 421			-834		-11 487		5 100
Lyndon	51 581			-33 741		21 296	329	39 465
SCI Prédica	7 493			-1 966		29 404	381	35 312
SCI Cardiff	0					17 394	-347	17 047
<b>Immeubles destinés à la vente</b>	<b>146 950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-104 651</b>	<b>0</b>	<b>104 730</b>	<b>967</b>	<b>147 996</b>

Le montant des cessions de 35 264 K€ sur le périmètre allemand et 69 387 K€ sur le périmètre français correspond aux valeurs d'expertises du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 147 996 K€ et répondent à la définition mentionnée en partie 3.2.4"

#### 3.2.4.1.5 Instruments financiers

Les instruments financiers dont la juste valeur est positive sont comptabilisés à l'actif (201.K€). Les instruments financiers dont la juste valeur est négative sont comptabilisés au passif (55 836 K€). Le solde de – 55 635 K€ se décompose comme suit :

- Stock d'instruments financiers au 31/12/07 pour 55 329 K€,
- Variation nette négative de juste valeur des instruments financiers de l'exercice pour 110.964 K€. Cet impact est enregistré au compte de résultat.

#### 3.2.4.1.6 Autres immobilisations financières

Les autres actifs financiers, pour 328 K€, sont essentiellement représentatifs des fonds de roulements versés et des cautions versées.

### 3.2.4.2 Actifs courants

#### 3.2.4.2.1 Stocks et en cours

En K€	31-déc-08			2007
	Montant brut	Provisions	Net	Net
Stocks et encours (Promotion Gewo Datteln)	12 580	-2 653	9 927	11 323

Les stocks et en cours correspondent à l'activité de développement immobilier chez Gewo Datteln. Les stocks de Gewo font l'objet d'une provision pour dépréciation de 2.7 M€, revue à chaque clôture.

3.2.4.2.2 Clients

En K€	31-déc-08			2007	2006
	Montant brut	Provisions	Net	Net	Net
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	104 746	-3 742	101 004	99 815	21 618

Les créances clients sont principalement constituées d'appels de charges. La contrepartie au passif est en « avances et acomptes » pour 97 661 K€

Foncière Développement Logements ne dispose pas à ce jour des moyens informatiques suffisants pour extraire une balance âgée des créances. Cependant, compte tenu du fait que les pertes sur créances irrécouvrables sont inférieures à 0.1% du chiffre d'affaires, le risque de provisionnement est faible.

3.2.4.2.3 Autres créances

En K€	31-déc-08			2007	2006
	Montant brut	Provisions	Net	Net	Net
<b>Autres créances :</b>	<b>22 165</b>	<b>0</b>	<b>22 165</b>	<b>46 054</b>	<b>37 237</b>
Fournisseurs avances et acomptes	0		0	0	750
Créances sur personnel & organismes sociaux	6		6	3	59
Créances d'IS sur l'état	51		51	1 288	0
Autres créances sur l'Etat	6		6	189	247
Comptes courants actif	395		395	0	59
Créances sur cession immobilisations	17 975		17 975	35 934	3 669
Autres créances	3 732		3 732	8 640	32 014
Actionnaires capital non versé	0		0	0	439

Les autres créances nettes s'élèvent à 22 267 K€ au 31 décembre 2008, elles se décomposent de la manière suivante :

- 17 975 K€ de créances sur cessions d'immobilisations dont 2 187 K€ sur les sociétés françaises et 15 788 K€ sur les sociétés allemandes. En Allemagne, les créances sont immobilisées chez les notaires avant de les percevoir.
- Les autres créances d'un montant de 3 732 K€ au 31 décembre 2008 sont imputables au périmètre français pour 1 486 K€ et au périmètre allemand pour 2 246 K€.

3.2.4.2.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
	Montant brut IFRS	Valeur de marché	Montant brut IFRS	Montant brut IFRS
Valeurs mobilières de placement (Sicav)	181	181	8 266	3 206
Certificats de dépôt				
Disponibilités	41 631	41 631	38 174	59 590
<b>TOTAL TRESORERIE ACTIVE</b>	<b>41 812</b>	<b>41 812</b>	<b>46 440</b>	<b>62 796</b>
Découverts bancaires	-8 963	-8 963	-31 501	-1 527
Intérêts courus à payer	0	0	-126	-14
<b>TOTAL TRESORERIE NETTE</b>	<b>32 849</b>	<b>32 849</b>	<b>14 813</b>	<b>61 255</b>

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

### 3.2.4.3 Capitaux propres et intérêts minoritaires

Le capital social de FDL est composé, au 31 décembre 2008 de 60 071 934 actions, toutes libérées et de même catégorie. Il est identique à celui du 31 décembre 2007.

Le nominal des actions est de 10€. Il n'y a pas de restriction de dividende.

Les capitaux propres du groupe sont passés de 1 434 564 K€ au 31/12/2007 à 1 181 172 K€ au 31/12/2008. Cela s'explique par :

- La distribution d'un dividende précipitaire à FDL Gestion de 1 000 K€.
- La distribution du dividende de 60 046 K€ prélevé sur les primes (soit 1 euros par action et ouvrant droit à un abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France)
- L'affectation des 101 095 actions détenues par la société pour 1 175 K€ (contrat de liquidité et rachat de 49 947 actions en vue d'une réduction de capital)
- Le résultat de l'exercice est une perte de 191 172 K€.

FDL est soumis aux obligations du régime SIIC.

### 3.2.4.4 Passifs non courants

#### 3.2.4.4.1 Provisions pour risques et charges

	Provisions au 31/12/2006	Augmentation		Diminution			Provisions au 31/12/2007	Dont courants C.T.	Dont non courants Plus d'un an
		Variation de périmètre	Dotations	Reprises provisions		Transferts			
				utilisées	non utilisées				
Provisions pour travaux liés au patrimoine	612		508	-489			631	631	
Provisions sur subventions	374						374		374
Provisions pour litige personnel	112						112	112	
Provisions pour impôts	16 022	1 537	0	-1 402		-8 864	7 293	5 756	1 537
Provisions pour autres charges	507	70	105	-52		-43	587	587	
Provisions pour indemnités de retraite	31 982	2 105	2 715	-2 239		31	34 594		34 594
Provisions pour médaille du travail	0		7				7		7
<b>TOTAL</b>	<b>49 609</b>	<b>3 712</b>	<b>3 335</b>	<b>-4 182</b>	<b>0</b>	<b>-8 876</b>	<b>43 598</b>	<b>7 086</b>	<b>36 512</b>

	Provisions au 31/12/2007	Augmentation		Diminution			Provisions au 31/12/2008	Dont courants C.T.	Dont non courants Plus d'un an
		Variation de périmètre	Dotations	Reprises provisions		Transferts			
				utilisées	non utilisées				
Provisions pour travaux liés au patrimoine	631		415	61	36		949	949	
Provisions sur subventions	374			0			374		374
Provisions pour litige personnel	112			112			0		
Provisions pour impôts	7 293			2		1 537	5 754	5 754	
Provisions pour autres charges	587		134	69	104	-21	569	569	
Provisions pour indemnités de retraite	34 594		2 754	2 586	682	-80	34 160		34 160
Provisions pour médaille du travail	7		5		4		8		8
<b>TOTAL</b>	<b>43 598</b>	<b>0</b>	<b>3 308</b>	<b>2 830</b>	<b>826</b>	<b>1 436</b>	<b>41 814</b>	<b>7 272</b>	<b>34 542</b>

Les provisions pour risques et charges, courantes et non courantes, s'élèvent à 41 814 K€ au 31 décembre 2008 contre 43 598 K€ au 31 décembre 2007.

Les provisions pour risques et charges sont principalement composées de provisions pour impôts (5 754 K€ en Allemagne) et de provisions pour engagements retraite en Allemagne (34.119 K€).

### Avantages au personnel

Les avantages au personnel concernent essentiellement l'Allemagne

Principales hypothèses retenues pour le 31 décembre 2008 en Allemagne :

Hypothèses IDR	2008	2007
Taux d'actualisation	6.15%	5.50%
Evolution annuelle des salaires	2.00%	1.75%
Taux de charges d'assurances sociales	3%	3%
Turnover	25 ans : 7%	25 ans : 7%
	30 ans : 6%	30 ans : 6%
	35 ans : 4.5%	35 ans : 4.5%
	45 ans : 2.5%	45 ans : 2.5%
	50 ans : 1%	50 ans : 1%
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié	A l'initiative du salarié

Le Groupe Foncière Développement Logements applique en Allemagne la méthode du Corridor. Les gains et pertes actuariels n'excédant pas 10 % du montant le plus élevé de la valeur actualisée de l'obligation, au titre de ses prestations définies, et de la juste valeur des actifs du régime, aucun impact n'a été enregistré en capitaux propres.

Détail du passage des provisions pour indemnités de départ en retraite :

<b>Valeur actuarielle de l'obligation comptabilisée au bilan au titre des prestations accordées (début de période)</b>	<b>34 594</b>
Charge nette de retraite enregistrée au courant de la période	-434
<b>Valeur actuarielle de l'obligation comptabilisée au bilan au titre des prestations accordées (fin de période)</b>	<b>34 160</b>

Impact des Provisions pour IDR et MDT au compte de résultat :

En K€	France		Allemagne	TOTAL	
	IDR	MDT	IDR	IDR	MDT
Coût des services rendus au cours de l'exercice	1	1	351	352	1
Coût financier	2	0	1 669	1 671	0
Amortissements des écarts actuariels	0	-3	-578	-578	-3
Effets des réductions/liquidations de régime	0	-2	-1 875	-1 875	-2
Ajustements	14	5	0	14	5
<b>Total impact au compte de résultat</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>-434</b>	<b>-417</b>	<b>1</b>



Valeur actuarielle des prestations futures :

Il s'agit de la valeur actualisée au 31 décembre 2008 de l'ensemble des prestations à verser à chacun des participants. Elle est basée sur :

- les caractéristiques connues de chacun des participants (âge, ancienneté, rémunération, ...)
- les prestations à verser à chaque participant (indemnités de fin de carrière, médailles du travail)
- Les probabilités de survenance de chaque évènement : décès, survie jusqu'à la retraite, survie jusqu'à l'âge de perception des prestations, départ de la société.
- La valorisation de chacun des facteurs entrant dans le calcul des prestations (évolution de salaires, ...)
- Le taux d'intérêt qui permet d'escompter les prestations futures à la date d'évaluation

Autres avantages au personnel :

- En Allemagne, une provision de 815 K€ correspondant à des cadeaux aux employés allemands après une période d'embauche de 25 ans est enregistrée en « Autres dettes » conformément au référentiel IFRS.

3.2.4.4.2 Impôts différés

	BILAN								IMPACT RESULTAT		
	I.D.A. au 31/12/2006	Augmentation			Diminution			I.D.A. au 31/12/2007	Charges d'I.D.	Produits d'I.D.	Résultat Exceptionnels
		Variations de périmètre	Reclassement	Exercice	Reprises	Différentiel de taux	Autres				
IDA sur reports déficitaires	51 852		-709	16 485	-37 677	-11 879	-152	17 920	-1 001	2 531	-34 753
IDA sur écarts temporaires	2 711	609	709	1 188	-1 468	-1 253		2 496	-1 815	282	0
<b>TOTAL</b>	<b>54 563</b>	<b>609</b>	<b>0</b>	<b>17 673</b>	<b>-39 145</b>	<b>-13 132</b>	<b>-152</b>	<b>20 416</b>	<b>-2 816</b>	<b>2 813</b>	<b>-34 753</b>

	BILAN								IMPACT RESULTAT		
	I.D.P. au 31/12/2006	Augmentation			Diminution			I.D.P. au 31/12/2007	Charges d'I.D.	Produits d'I.D.	Résultat Exceptionnels
		Variations de périmètre	Reclassement	Exercice	Reprises	Différentiel de taux	Autres				
IDP sur écarts de réévaluation Immeubles	248 981	6 682	-2 593	50 475	-6 654	-115 803	0	181 088	-246	65 829	6 399
IDP sur écarts temporaires	322		2 593	14 186	-403	-6 674	0	10 024	-7 109		
<b>TOTAL</b>	<b>249 303</b>	<b>6 682</b>	<b>0</b>	<b>64 661</b>	<b>-7 057</b>	<b>-122 477</b>	<b>0</b>	<b>191 112</b>	<b>-7 355</b>	<b>65 829</b>	<b>6 399</b>

	BILAN							IMPACT RESULTAT		
	I.D.A. au 31/12/2007				Diminution			I.D.A. au 31/12/2008	Charges d'I.D.	Produits d'I.D.
		Reclassement	Exercice	Reprises	Différentiel de taux	Autres				
IDA sur reports déficitaires	17 920		64	-3 341		-9	14 634		-3 286	
IDA sur écarts de réévaluation IFT	0		6 873				6 873		6 873	
IDA sur écarts temporaires	2 496			-913		-44	1 539		-957	
<b>TOTAL</b>	<b>20 416</b>	<b>-</b>	<b>6 937</b>	<b>-4 254</b>	<b>-53</b>	<b>0</b>	<b>23 046</b>	<b>0</b>	<b>2 630</b>	

	BILAN							IMPACT RESULTAT		
	I.D.P. au 31/12/2007				Diminution			I.D.P. au 31/12/2008	Charges d'I.D.	Produits d'I.D.
		Reclassement	Exercice	Reprises	Différentiel de taux	Autres				
IDP sur écarts de réévaluation Immeubles	181 088	-103	83	-20 872	-543	0	159 653	-83	21 415	
IDP sur écarts de réévaluation IFT		8 083		-8 080	-3		0		8 083	
IDP sur écarts temporaires	10 024	-7 980	2 399			-7	4 436		-2 392	
<b>TOTAL</b>	<b>191 112</b>	<b>-</b>	<b>2 482</b>	<b>-28 952</b>	<b>-546</b>	<b>-7</b>	<b>164 089</b>	<b>-83</b>	<b>27 106</b>	

Les impôts différés actif s'élèvent à 23 046 K€ au 31 décembre 2008 et les impôts différés passif sont de 164 089 K€.

Le différentiel de taux constaté en 2008 correspond à la variation du taux de l'impôt en Allemagne non ajustée en 2007 chez Gewo Datteln.

La variation des impôts différés nets s'expliquent comme suit :

En M€

<b>IDP nets au 31/12/2007</b>	<b>-170.7</b>
Impact de l'exercice sur les reports déficitaires	-3.3
Impact de l'exercice sur les écarts temporaires	-3.4
Impact de l'exercice sur les actifs de placement	21.4
Impact de l'exercice sur les instruments financiers	15.0
<b>IDP nets au 31/12/2008</b>	<b>-141.0</b>

### 3.2.4.5 Etat des dettes au 31 décembre 2008 (en K€)

(en K€)	31/12/2006	Variations de périmètre	Augmentations	Diminutions	31/12/2007
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 812 824	58 551	311 978	-168 231	2 015 122
Banques créditrices	1 527		30 100		31 627
Intérêts courus non échus	62		5 000	-62	5 000
Valorisation des instruments financiers	-16 903			-38 426	-55 329
Incorporation de frais	-2 047		-15 567	-1 873	-19 487
Comptes courants créditeurs	0		278		278
Autres	69 540	32 195	40 092	-6 200	135 627
<b>TOTAL</b>	<b>1 865 003</b>	<b>90 746</b>	<b>371 881</b>	<b>-214 792</b>	<b>2 112 838</b>

(en K€)	31/12/2007	Reclassement	Augmentations	Diminutions	31/12/2008
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 015 122	91 424	80 783	-101 882	2 085 447
Banques créditrices	31 627			-22 664	8 963
Intérêts courus non échus	5 000		3 870	-5 000	3 870
Valorisation des instruments financiers	-55 329		110 964		55 635
Incorporation de frais	-19 487		-250	3 132	-16 605
Comptes courants créditeurs	278			-29	249
Autres	135 627	-91 424		-38 471	5 732
<b>TOTAL</b>	<b>2 112 838</b>	<b>0</b>	<b>195 367</b>	<b>-164 914</b>	<b>2 143 291</b>

Les principales caractéristiques des dettes financières part du Groupe du Foncière Développement Logements au 31 décembre 2008 sont les suivantes :

- Taux moyen sur 2008 : 4,43% contre 4.55% en 2007
- Maturité : 5,1 ans contre 6.2 ans au 31 décembre 2007

L'ensemble de la dette de Foncière Développement Logements au 31 décembre 2008 est à taux variable.

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

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Notionnel en M€	Echéance	CRD / Tirage au 31/12/2008 Montant en M€	Clauses actionnariat	Garanties	Ratios
Crédit - Rachat de Immeo Wohnen Services	Variable - Euribor 3 mois	01/12/2006	1 430	01/12/2013	1 354	Perte de contrôle par FDL	Hypothèques conventionnelles des actifs Immeo	LTV périmètre < 75% ICR > 1,10
Crédit - Rachat du portefeuille Kennedy	Variable - Euribor 3 mois	17/11/2005	207	17/11/2015	177	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs Kennedy	LTV périmètre < 74% jusqu'en novembre 2009 LTV périmètre < 69% à partir de décembre 2009 ICR > 1,25 jusqu'en novembre 2009 ICR > 1,35 de novembre 2009 à novembre 2010 ICR > 1,50 à partir de novembre 2010
Crédit - Refinancement Sovaklé et apport Prédica	Variable - Euribor 3 mois	21/12/2005	300	31/03/2014	190	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs Sovaklé Nantissement des titres des SCI détenues par FDL Hypothèque conventionnelle sur les actifs Saint cloud et Vincennes	LTV conso et périmètre < 65% ICR conso > 1,25
Crédit - Refinancement Orangerie et apport FdR Logement, Generali et GMF	Variable - Euribor 3 mois	30/11/2007	327	30/11/2013	272	Oui	PPD sur les actifs acquis Hypothèques formalisées ou non formalisées sur les actifs apportés en direct Nantissement sur les titres des SCI refinancés et de FdR Logement	LTV conso et périmètre < 65% ICR conso > 1,25 ICR conso France > 1,25
Autres dettes					91			
					<b>2 085</b>			

#### **Amortissement de la Titrisation Lyndon**

- Amortissement périodique sur base trimestrielle, à hauteur de :
  - o 1,0% par an de l'encours initial, de l'année 2 à l'année 5,
  - o 1,5% par an de l'encours initial, en année 6, et
  - o 2,0% par an de l'encours de la dette, en année 7.
- En cas de cession d'actif : remboursement à hauteur de 74% de la valeur d'acquisition.

#### **Amortissement crédit adossé au portefeuille Kennedy**

- Amortissement périodique sur base trimestrielle de 1% de l'encours de la dette par an entre la deuxième et la neuvième année,
- En cas de cession d'actifs : remboursement à hauteur de 105% de la quotité financée initiale

#### **Amortissement du Crédit adossé aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF**

- Amortissement à hauteur de 1 636 K€ par trimestre à compter du 31 décembre 2010 ;
- En cas de cession d'actif : remboursement déterminé en fonction du produit net vendeur réalisé lors de la cession et du levier existant sur le portefeuille.

#### **Amortissement du Crédit adossé aux apports Sovaklé / Prédica**

- Amortissement contractuel de 0,5% de l'encours de la dette entre le 31 mars 2007 et le 31 décembre 2008
- Amortissement contractuel de 1,5% de l'encours résiduel de la dette à compter du 1er janvier 2009
- En cas de cession d'actif : remboursement à hauteur de 105% à 110% de
  - 83 200 € pour un actif Sovaklé,
  - 169 000 € pour un actif Prédica situé en Ile de France,
  - 107 000 € pour un actif Prédica situé en province.

## Taux effectif global

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

Dettes relatives à la titrisation Lyndon :	4,36%
Dettes relatives aux apports Sovaklé / Prédica :	3,88%
Dettes relatives aux apports Cardiff / FdR Logement / Generali / GMF :	5,40%

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

	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31 décembre 2008
<b>Dettes Financières à LT</b>				
Emprunts à terme aux Ets de crédit	19 784	1 687 135	378 528	2 085 447
Emprunts à la clientèle				
Dettes représentées par des titres				
<b>TOTAL</b>	<b>19 784</b>	<b>1 687 135</b>	<b>378 528</b>	<b>2 085 447</b>
<b>Valorisation des instruments de couverture :</b>				
Valorisation des Swaps en juste valeur	398	33 981	7 624	42 004
Valorisation des achats de Caps en juste valeur	30	2 565	575	3 170
Valorisation des ventes de Caps en Juste valeur	-2	-163	-37	-201
Valorisation des ventes de Floors en juste valeur	101	8 626	1 935	10 663

### 3.2.4.5.3 Caractéristiques des instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la trésorerie est autorisée à utiliser uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés: SWAPS, CAP, tunnels d'options (achat et vente de CAP et vente de FLOOR).

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

<i>En M€</i>	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31 décembre 2008
<b>Dettes Financières à LT</b>				
SWAP de taux en EUROS	30.0	460.0	887.0	1 377.0
ACHAT DE CAP en EUROS	0.0	175.0	685.0	860.0
VENTE DE CAP en EUROS	0.0	200.0	0.0	200.0
VENTE FLOOR en EUROS	0.0	125.0	300.0	425.0
<b>TOTAL</b>	<b>30.0</b>	<b>960.0</b>	<b>1 872.0</b>	<b>2 862.0</b>

Le portefeuille de produits dérivés a été ventilé par type de contreparties, la ventilation, en valeur nominale, et en valeur de marché, ayant été faite selon les catégories définies par les échelles Standard & Poor's et assimilés, aucune pondération n'ayant été pratiquée. La valorisation à la valeur de marché a été déterminée selon la méthode de retournement.

En M€	Valeur nominale		Valeur de marché	
	Montant	% de structure	Montant	% de structure
Catégorie AA et supérieur	1 430.0	50%	1 393.1	50%
Catégorie A	1 432.0	50%	1 413.3	50%
Catégorie BBB	0.0	0%	0.0	0%
Société du groupe	0.0	0%	0.0	0%
Non coté	0.0	0%	0.0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>2 862.0</b>	<b>100%</b>	<b>2 806.4</b>	<b>100%</b>

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

Encours au 31 décembre 2008 (M€)

	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières	-	2 143.3
Actifs financiers		- 41.8
<b>Passif financier net avant gestion</b>	-	<b>2 101.5</b>
Couverture		
<i>Swaps emprunteurs taux fixe</i>	1 377.0	- 1 377.0
<i>Caps</i>	660.0	- 660.0
Total couverture	2 037.0	- 2 037.0
<b>Passif financier net après gestion</b>	<b>2 037.0</b>	<b>64.5</b>

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

L'impact d'une hausse de 100 pb sur les taux au 31 décembre 2008 est de -2,1 M€ sur le résultat part du groupe de 2009.

L'impact d'une baisse de 100 pb sur les taux au 31 décembre 2008 est de +1,5 M€ sur le résultat courant part du groupe de 2009

### 3.2.4.5.6 Relation de couverture – impact sur les comptes consolidés (en K€)

	au 31 décembre 2008
Montant stocké au bilan au titre des exercices précédents	55 329
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	-110 964
<b>TOTAL</b>	<b>-55 635</b>

3.2.4.5.7 Respect des ratios de structure et de rentabilité

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

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

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

Dette	31 décembre 2008	
	ICR Conso	LTV Conso
Crédit adossé aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF	125%	65%
Crédit adossé aux apports Sovaklé / Prédica	125%	65%

L'ensemble de ces covenants financiers est respecté au 31 décembre 2008.

Les ratios consolidés de Foncière Développement Logements s'établissent au 31/12/08 à 58,2 % pour la LTV consolidée et à 160 % pour l'ICR consolidé (contre 57,2 % et 173 % respectivement en 2007).

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

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

3.2.4.6 Dettes courantes

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Dettes fournisseurs	19 292	26 921	14 301
Dépôts de garantie locataires	6 072	5 758	3 788
Clients avances et acomptes reçus	97 661	96 278	20 331
Dettes d'impôt courant	5 018	3 151	4 463
Autres dettes	5 641	11 278	10 050
Comptes de régularisation	449	855	828
<b>TOTAL</b>	<b>134 133</b>	<b>144 241</b>	<b>53 761</b>

Les dettes fournisseurs sont principalement composées d'honoraires de gestion et de prestations de services. En Allemagne, une provision statistique est enregistrée pour déterminer le solde des factures non parvenues.

Les dépôts de garantie pour 6 072 K€ sont relatifs au patrimoine français.

Le solde des « clients avances et acomptes reçus » est de 97 661 K€ et correspond à la contrepartie au passif des appels de charges locataires enregistrés à l'actif dans les créances clients.

La dette d'impôt courant s'élève à 5.018 K€ et correspondent à la dette d'impôt en Allemagne.

Les autres dettes correspondent à des dettes fiscales (hors IS) pour 610 K€, à des dettes sociales pour 3 056 K€ et des dettes diverses pour 1 975 K€ principalement constituées de charges à rembourser aux locataires en Allemagne.

Les comptes de régularisation d'un montant de 449 K€ comprennent pour 434 K€ de subventions reçues et non encore virées au compte de résultat sur le périmètre français.

### 3.2.4.7 Poids des instruments financiers dans le bilan

La valeur comptable des instruments financiers par catégorie en application d'IAS 39 se détaille de la manière suivante :

	Catégorie an application de IAS 39	Valeur comptable décembre 2007	Montants du bilan selon IAS 39			Juste valeur
			Coût amorti	JV enregistrée en capitaux propres	JV enregistrée en compte de résultat	
<b>Actifs</b>						
Prêts	P&C	0				0
Dérivés à la juste valeur	AJVPR	56 828			56 828	56 828
clients et créances rattachées	P&C	99 815	99 815			99 815
Autres créances	P&C	46 054	46 054			46 054
Autres actifs disponibles à la vente	ADV	0				0
Trésorerie et équivalents	ADV	46 440	46 440			46 440
		<b>249 137</b>	<b>192 309</b>	<b>0</b>	<b>56 828</b>	<b>249 137</b>
<b>Passifs</b>						
Emprunts et dettes / Ets de crédit	DACA	2 015 122	2 015 122			2 015 122
Dérivés à la juste valeur	PJVPR	1 499			1 499	1 499
Dépôts de garantie	DACA	5 758	5 758			5 758
Dettes fournisseurs	DACA	26 921	26 921			26 921
Autres dettes	DACA	11 278	11 278			11 278
		<b>2 060 578</b>	<b>2 059 079</b>	<b>0</b>	<b>1 499</b>	<b>2 060 578</b>

	Catégorie an application de IAS 39	Valeur comptable décembre 2008	Montants du bilan selon IAS 39			Juste valeur
			Coût amorti	JV enregistrée en capitaux propres	JV enregistrée en compte de résultat	
<b>Actifs</b>						
Prêts	P&C	0				0
Dérivés à la juste valeur	AJVPR	201			201	201
clients et créances rattachées	P&C	101 036	101 036			101 036
Autres créances	P&C	22 267	22 267			22 267
Autres actifs disponibles à la vente	ADV	0				0
Trésorerie et équivalents	ADV	41 812	41 812			41 812
		<b>165 316</b>	<b>165 115</b>	<b>0</b>	<b>201</b>	<b>165 316</b>
<b>Passifs</b>						
Emprunts et dettes / Ets de crédit	DACA	2 085 447	2 085 447			2 085 447
Dérivés à la juste valeur	PJVPR	55 836			55 836	55 836
Dépôts de garantie	DACA	6 072	6 072			6 072
Dettes fournisseurs	DACA	19 292	19 292			19 292
Autres dettes	DACA	5 641	5 641			5 641
		<b>2 172 288</b>	<b>2 116 452</b>	<b>0</b>	<b>55 836</b>	<b>2 172 288</b>

La relation de couverture est présentée au paragraphe 3.2.4.5.6

### 3.2.4.8 Engagements hors bilan

#### 3.2.4.8.1 Tableau relatif aux engagements hors bilan

(en M€)	31/12/2008	31/12/2007
<b>Cautions de contre garantie sur marchés</b>		
<b>Créances cédées non échues</b>		
<b>Nantissements, hypothèques et sûretés réelles</b>	3 348	3 599
<b>Autres engagements donnés</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>3 348</b>	<b>3 599</b>

### 3.2.4.8.2 Nantissements au 31 décembre 2008

Type de nantissements/hypothèques (en M€)	Montant d'actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
<b>Sur immobilisations incorporelles</b>		0	0.0%
<b>Sur immobilisations corporelles</b>	12	26	46.3%
<b>Sur immeubles de placement</b>	3 191	3 319	96.1%
<b>Sur actifs destinés à la vente</b>	145	148	98.1%
<b>Sur immobilisations financières</b>	-	1	0.0%
<b>TOTAL</b>	<b>3 348</b>	<b>3 494</b>	<b>95.8%</b>

### 3.2.4.9 Postes du compte de résultat consolidé

#### 3.2.4.9.1 Chiffre d'affaires

	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007	Variations				Au 31/12/2006
			Total	Dont variation de périmètre	Dont acquisition et VEFA	Dont autres variations	
<b>a) Chiffre d'affaires locatif</b>							
Locations immobilières FDL France	24 015	16 941	7 074		9 803	-2 729	17 389
Locations immobilières FDL Limited	0	70	-70	-70		0	86
Locations immobilières SCI Iméfa	9 391	9 212	179			179	8 941
Locations immobilières SCI Cardiff	5 157	4 960	197			197	366
Locations immobilières SCI Générali	3 303	226	3 077	3 077			0
Locations immobilières FDL Régions	5 400	342	5 058	5 058			0
Locations immobilières Imméo	139 222	136 038	3 184			3 184	11 911
Locations immobilières Kennedy	18 590	18 377	213			213	1 478
Locations immobilières Gewo Datteln	6 949	1 243	5 706	5 706			0
Locations immobilières Batisica	537	537	0			0	45
<b>S/total C.A affecté</b>	<b>212 564</b>	<b>187 946</b>	<b>24 618</b>	<b>13 771</b>	<b>9 803</b>	<b>1 044</b>	<b>40 216</b>
<b>b) Chiffres d'affaires non locatif</b>							
- Cession d'immeubles en stock	2 060	165	1 895	1 895		0	0
- Prestations de services Batisica	26	17	9			9	0
- Prestations de services FDL	57	0	57			57	0
- Prestations de services Imméo	1 783	2 954	-1 171			-1 171	0
<b>S/total C.A non affecté</b>	<b>3 926</b>	<b>3 136</b>	<b>790</b>	<b>1 895</b>	<b>0</b>	<b>-1 105</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>216 490</b>	<b>191 082</b>	<b>25 408</b>	<b>15 666</b>	<b>9 803</b>	<b>-61</b>	<b>40 216</b>



Le chiffre d'affaires de l'exercice 2008 s'élève à 216 490 K€ et tient compte des opérations de développement et de restructurations.

Le chiffre d'affaires de cessions d'immeuble en stock correspond à l'activité de promoteur de Gewo Datteln.

### 3.2.4.9.2 Autres produits d'exploitation

Le montant du 31 décembre 2008 s'élève à 1 284 K€ et se compose de -31 K€ de variation de stocks sur l'activité de développement immobilier chez Gewo Datteln et de 1 315 K€ d'autres produits de gestion courante.

### 3.2.4.9.3 Résultat net des provisions pour risques et charges

Le résultat net des provisions pour risques et charges se décompose comme suit :

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Charges nettes de provision sociale (retraite)	513	-483	286
Charges nettes de provision travaux et autres	-318	-19	-93
Charges nettes de provision pour litiges	151	-53	-7
Charges nettes de provision pour impôts	2	1 402	
<b>TOTAL CHARGES NETTES DES PROVISIONS</b>	<b>348</b>	<b>847</b>	<b>186</b>

### 3.2.4.9.4 Autres achats & charges externes

Le solde du poste « Autres achats et charges externes » est de 41 069 K€ au 31 décembre 2008. Il se décompose comme suit :

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Fournitures et achats non stockés	0	5	20
Autres achats	74	26	751
Sous traitance générale	6 397	5 158	
Locations et charges locatives non refacturées	4 625	3 641	689
Entretien et réparations	19 099	18 612	2 356
Primes d'assurance	417	497	357
Personnel extérieur à l'entreprise	244	0	0
Rémunération d'intermédiaire et honoraires	4 100	6 349	3 580
Services bancaires at assimilés	159	437	462
Autres services extérieurs	5 954	5 480	2 555
<b>TOTAL</b>	<b>41 069</b>	<b>40 205</b>	<b>10 770</b>

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

#### 3.2.4.9.5 Impôts et taxes

Les impôts et taxes atteignent un montant de 4 660 K€ et se décomposent comme suit :

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Impôts et taxes sur rémunérations	12	18	9
Taxes foncières	2 912	2 400	2 323
Autres impôts et taxes	1 736	1 800	316
<b>TOTAL</b>	<b>4 660</b>	<b>4 218</b>	<b>2 648</b>

Les taxes foncières concernent uniquement le périmètre français, les autres impôts et taxes sont imputables aux sociétés Allemandes pour 860 K€ et aux sociétés françaises pour 876 K€.

#### 3.2.4.9.6 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent comme suit:

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Rémunération du personnel	17 423	16 439	2 352
Charges de Sécurité sociale et de prévoyance	5 787	4 539	120
Autres charges de personnel	22	32	-129
<b>TOTAL</b>	<b>23 232</b>	<b>21 010</b>	<b>2 343</b>

Les charges de personnel comprennent essentiellement les charges du sous-groupe Immeo en Allemagne.

#### 3.2.4.9.7 Dotations aux amortissements et provisions

Il s'agit des dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles correspondant aux sièges et aux agences d'exploitation pour 739 K€ au 31 décembre 2008 contre 857 K€ au 31 décembre 2007.

3.2.4.9.8 Charges nettes des provisions sur actifs circulants

Le montant des charges nettes des provisions sur créances douteuses s'élève au 31 décembre 2008 à 681 K€ contre 265 K€ au 31 décembre 2007.

3.2.4.9.9 Résultat sur cession d'actifs non courants

Le résultat sur cession d'actifs non courants se décompose comme suit :

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>124 850</b>	<b>101 856</b>	<b>42 891</b>
Prix de vente des cessions d'immobilisations incorporelles	23	5	
Prix de vente des cessions d'immobilisations corporelles	400		
Prix de vente des immeubles destinés à être cédés	124 067	101 831	42 891
Prix de vente des titres cédés	360	20	
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-110 831</b>	<b>-87 339</b>	<b>-36 101</b>
Valeur de sortie des immobilisations incorporelles cédées	-21		
Valeur de sortie des immobilisations corporelles cédées	-353		
Valeur de sortie des immeubles cédés	-104 651	-82 224	-34 538
Frais sur cessions des immeubles cédés	-5 279	-5 079	-1 563
Valeur de sortie des titres cédés	-527	-36	
<b>TOTAL RESULTAT DES CESSIONS</b>	<b>14 019</b>	<b>14 517</b>	<b>6 790</b>

Le résultat de vente des titres cédés, soit – 167 K€ correspond aux actions F.D.L. revendus dans le cadre du contrat de liquidité.

Le résultat net sur les immeubles cédés se décompose comme suit :

Portefeuille	Prix de vente	Valeur de sortie	Frais s/cessions	Résultat net
FDL	72 668	-65 357	-3 376	3 935
FDL Régions	2 107	-2 064	-82	-39
SCI Iméfa	2 188	-1 966	-81	141
Kennedy	1 021	-834	-112	75
Imméo	44 165	-33 741	-1 625	8 799
Gewo Datteln	1 918	-689	-3	1 226
	<b>124 067</b>	<b>-104 651</b>	<b>-5 279</b>	<b>14 137</b>

## 3.2.4.9.10 Variation de juste valeur

En K€	31.12.2008			31.12.2007	31.12.2006
	Variation brute	Droits et frais	Variation nette	Variation nette	Variation nette
F.D.L.	3 753		3 753	16 485	36 582
FDL Régions	1 909		1 909	386	
SCI Prédica	-386		-386	17 278	28 022
SCI Cardif	-1 217		-1 217	6 944	2 142
SCI Générali	639		639	2 063	
Batisica	160		160		
Gewo Datteln	-4 048		-4 048		
Kennedy	-26 618		-26 618	-1 459	1 294
Imméo	-156 216		-156 216	141 538	-12 486
	<b>-182 024</b>	<b>0</b>	<b>-182 024</b>	<b>183 235</b>	<b>55 554</b>

Conformément aux règles Groupe, les droits et frais liés à l'acquisition des actifs et/ou des titres sont déduits de la variation de juste valeur.

## 3.2.4.9.11 Autres produits et charges opérationnelles

Les autres produits et charges opérationnelles s'élèvent à 8 016 K€ au 31 décembre 2008. Ce montant se compose des éléments suivants :

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
<b>Autres Charges d'Exploitation</b>	<b>-7 799</b>	<b>-43 642</b>	<b>0</b>
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	-5 355	-43 637	
Autres charges exceptionnelles	-2 304	-5	
Pertes sur créances irrécouvrables de LS	-140		
<b>Autres Produits opérationnels</b>	<b>16 053</b>	<b>15 930</b>	<b>0</b>
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	15 451	15 835	
Subventions d'invest. Virées au résultat	407		
Autres produits exceptionnels	195	95	
<b>Charges et produits sur écarts d'acquisition</b>	<b>-238</b>	<b>1 756</b>	<b>-151 980</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 016</b>	<b>-25 956</b>	<b>-151 980</b>

Les charges exceptionnelles sur exercices antérieurs d'un montant de 5 355 K€ et les autres charges exceptionnelles d'un montant de 2 304 K€ concernent les sociétés allemandes pour 6 071 K€ (Charges non récurrentes de Consulting, de publicité ...), Batisica pour 449 K€ et FDL France pour 1 139 K€. Les autres produits exceptionnels d'un montant de 15 451 K€ concernent les sociétés allemandes pour 15 288 K€ et intègrent l'indemnité de 12,3 M€ versée à IMMEO conformément au protocole signé avec Thyssen Krupp et Morgan Stanley. Les 163 K€ restant sont relatifs à FDL France.

Les subventions d'investissement virées au résultat d'un montant de 407 K€ concernent uniquement le périmètre français dont 233 K€ sur les exercices antérieurs.

### 3.2.4.9.12 Résultat financier

Le résultat financier est détaillé comme suit :

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-92 638</b>	<b>-81 024</b>	<b>-11 571</b>
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	6 587	3 322	466
Charges d'intérêts sur opérations de financement	-99 225	-84 346	-12 037
<b>Variation de juste valeur</b>	<b>-110 964</b>	<b>38 426</b>	<b>15 752</b>
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	0	38 426	15 752
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	-110 964	0	0
<b>Actualisation et amortissements des frais d'émission des emprunts</b>	<b>-3 132</b>	<b>-1 873</b>	<b>-932</b>
Produits financiers d'actualisation	0	0	0
Charges financières d'actualisation et amortissements des frais s/emprunts	-3 132	-1 873	-932
<b>Autres (provisions)</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>-13</b>
Charges nettes des provisions financières	0	13	-13
<b>TOTAL</b>	<b>-206 734</b>	<b>-44 458</b>	<b>3 236</b>

Le résultat financier de l'exercice 2008 comprend une variation négative de juste valeur des instruments dérivés de 110 964 K€.

Le résultat financier de l'exercice 2007 comprenait une variation positive de juste valeur des instruments dérivés de 38 426 K€.

Les produits d'intérêts sur opérations de trésorerie intègrent 1 336 K€ de soultes perçues lors de l'arbitrage d'instruments de couverture chez FDL France.

La hausse des frais financiers d'un montant 92 638 K€ au 31 décembre 2008 contre 81 024 K€ au 31 décembre 2007 s'explique par la mise en place des refinancements liés aux acquisitions GMF, Générali et FDL Régions fin 2007 et enregistrant en 2008 des intérêts sur l'exercice complet.

### 3.2.4.9.13 Impôts

Compte tenu de l'option pour le régime SIIC de la société FDL, rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2006, entraînant l'option du portefeuille des SCI françaises, l'impôt ne concerne que les sociétés étrangères.

La ventilation de l'impôt est la suivante :

En K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
Batisica (Luxembourg)	4	-83	-79	30.000%
La soie Limited (Royaume unis)	36		36	30.000%
Palier Gewo Datteln (Allemagne)	-353	351	-2	30.700%
Palier Kennedy (Allemagne)	-29	3 767	3 738	15.825%
Immobilier GMBH (Allemagne)	0		0	30.700%
Palier Imméo (Allemagne)	-2 476	25 618	23 142	15.825%
	<b>-2 818</b>	<b>29 653</b>	<b>26 835</b>	

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

Le tableau de la preuve de l'impôt en K€ est le suivant :

PREUVE D'IMPOT	Etranger	France Taux commun	France Secteur SIIC	TOTAL
a) Charges d'impôt				
Impôt exigible de l'exercice	-2 818	0	0	-2 818
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	29 653	0	0	29 653
<b>Total</b>	<b>26 835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 835</b>
b) Preuve d'impôt exigible				
Résultat de l'ensemble consolidé	-191 242	1	69	-191 172
Correction IS (hors ajustement n-1)	-26 835	0	0	-26 835
Résultat de l'ensemble consolidé avant IS	-218 077	1	69	-218 007
Quote-part des intérêts minoritaires	-1 844	-1	0	-1 845
<b>Total</b>	<b>-219 921</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>-219 852</b>
Résultat des secteurs exonérés (SIIC)	0	0	-4 598	-4 598
Imputation sur les déficits antérieurs sans IDA	0	-22	0	-22
Réintégrations et déductions fiscales	52 180	22	-9 089	43 113
Déficit fiscal de l'exercice sans IDA	0	0	13 618	13 618
Base assujettie	-167 741	0	0	-167 741
Taux de l'impôt	Divers	33.33%	33.33%	
Impôts en consolidé au titre de l'exercice	<b>26 294</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 294</b>
Ajustement de l'exercice au titre de l'impôt exigible en n-1 et rappel d'impôt	41	0	0	41
Produits d'impôt différé afférents à la variation du taux d'impôt	500	0	0	500
<b>Total</b>	<b>26 835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 835</b>
<b>TAUX D'IMPOT EFFECTIF</b>	<b>12.2%</b>			<b>12.2%</b>

NB : Seules les sociétés allemandes comptabilisent un impôt différé actif sur leurs déficit fiscaux, les sociétés françaises ayant en majorité optées pour le régime SIIC ne constatent pas d'impôt différé actif.

### 3.2.4.9.14 Résultat par action

En K€	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Résultat net part du Groupe	-191 172	307 221	-65 801
<b>Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action</b>			
Nombre d'actions à l'ouverture	60 071 934	54 864 148	375 168
Augmentation de capital de l'exercice		5 207 786	13 340 869
Nombre d'actions à la clôture	60 071 934	60 071 934	13 716 037
Nombre d'actions auto détenues	-101 095	0	0
<b>Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action</b>	<b>59 970 839</b>	<b>60 071 934</b>	<b>13 716 037</b>
Nombre moyen d'actions en circulation	60 030 584	55 238 493	5 350 050
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la clôture)	-3.188 €	5.114 €	-3.100 €
Résultat net part du groupe par action dilué (nombre d'actions moyen)	-3.185 €	5.562 €	-3.100 €

Le résultat par action 2006 tient compte de la division par 4 du nominal de l'action FDL intervenue en 2007

## 3.2.5 AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 3.2.5.1 Société consolidant les éléments financiers de FDL

Les comptes consolidés de FDL constituent un sous-palier de consolidation de Foncière des Régions, qui, en possédant 38,20 % au 31 décembre 2008, le consolide par intégration globale.

### 3.2.5.2 Effectifs

FDL compte 418 salariés dont 55 agents d'immeuble en Allemagne et 28 agents d'immeuble en France.

### 3.2.5.3 Parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées.

Les transactions faites avec les parties liées sont celles réalisées avec les sociétés « sœurs » consolidées au sein de Foncière des Régions.

Les postes des états financiers concernés sont les suivants :

#### A l'actif (2 043 K€)

Avec FDR :	Une créance de 298 K€ suite à l'apport en 2007 des logements de FDR à FDL Régions.
Avec GFR Property :	Des créances sur refacturations de frais généraux pour 1 350 K€.
Avec FEL :	Des créances sur commissions de gestion pour 395 K€ sur le périmètre Allemand.

#### Au passif (1 430 K€)

Avec FDR :	Dettes sur commissions de gestion pour 6 K€ TTC.
Avec FDL Gestion :	Dettes sur commissions de gestion pour 61 K€ TTC.
Avec GFR Property :	Dettes sur commissions de gestion pour 1 233 K€ TTC.
Avec GFR Ravinelle :	Dettes correspondant à une charge exceptionnelle pour 130 K€ TTC.

#### En charges (5 566 K€)

Avec FDR:	Des commissions de gestion pour 32 K€
Avec GFR Property :	Des commissions de gestion pour 2 668 K€
Avec FDL Gestion:	Des commissions de gestion pour 2 736 K€
Avec GFR Ravinelle :	Une charges exceptionnelle de 130 K€

#### En produits (643 K€)

Avec FEL :	Des commissions de gestion pour 571 K€ avec Lyndon
Avec GFR Property :	Des refacturations de frais généraux pour 57 K€
Avec FDM :	Des commissions de gestion pour 12 K€ avec Batisica
Avec FDR Lux :	Des commissions de gestion pour 3 K€ avec Batisica

### 3.2.5.4 Rémunérations des dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée directement par la société aux membres des organes d'administration et de direction. L'information des rémunérations versées au travers des prestations de services ne peut-être fournie, s'agissant d'un montant global de prestations refacturées.

Des jetons de présence ont été votés lors de l'assemblée Générale Mixte des actionnaires du 25 avril 2007 pour un montant de 70 K€ pour l'exercice 2007 et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision. Le montant réel distribué fin décembre 2008 est de 43 K€ en raison d'un nombre moindre de réunion que prévue.

### 3.2.5.5 Distributions envisagées

La proposition de distributions de dividendes lors de l'assemblée générale est envisagée comme suit :

- Un dividende précipitaire de 500 K€ à FDL Gestion
- Un dividende de 1,05 euros aux 60 010 336 actions ayant droit à distribution (hors actions propres en voie d'annulation), soit une distribution globale de 63 011 K€  
Ce dividende donne droit à un abattement de 40 % applicable aux personnes physiques demeurant fiscalement en France.

### 3.2.5.6 Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars		C.A.S. (ex PIA)		Lefebvre	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 045	624	167	123	72	93
Missions accessoires		467		14		21
<b>TOTAL</b>	<b>1 045</b>	<b>1 091</b>	<b>167</b>	<b>137</b>	<b>72</b>	<b>114</b>

## 3.2.6 INFORMATION SECTORIELLE

L'activité en Grande-Bretagne étant non significative, les secteurs géographiques retenus au titre de l'information sectorielle concernent la France et l'Allemagne.

L'activité de Batisica, société Luxembourgeoise portant les opérations en Allemagne, a été assimilée aux dites opérations.



### 3.2.6.1 Bilan par secteur

	31.12.2008			31.12.2007		
	Allemagne	France	Total	Allemagne	France	Total
Immobilisations incorporelles	176	3	179	143	15	158
Immobilisations corporelles	14 336	11 603	25 939	11 188	9 049	20 237
Immobilier de placement	2 396 951	922 166	3 319 117	2 569 420	994 454	3 563 874
Immobilisations financières	212	317	529	51 443	5 748	57 191
Impôts différés actifs	23 046		23 046	20 416		20 416
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2 434 721</b>	<b>934 089</b>	<b>3 368 810</b>	<b>2 652 610</b>	<b>1 009 266</b>	<b>3 661 876</b>
Stocks et encours	9 927		9 927	11 323		11 323
Créances clients	86 146	14 890	101 036	88 486	11 329	99 815
Autres créances	18 481	3 786	22 267	39 927	6 127	46 054
Charges constatées d'avance	344	83	427	95	47	142
Trésorerie et équivalents de trésorerie	26 688	15 124	41 812	33 525	12 915	46 440
<b>Total actifs courants</b>	<b>141 586</b>	<b>33 883</b>	<b>175 469</b>	<b>173 356</b>	<b>30 418</b>	<b>203 774</b>
<b>Actifs non courants disponibles à la vente</b>	<b>47 565</b>	<b>100 431</b>	<b>147 996</b>	<b>69 002</b>	<b>77 948</b>	<b>146 950</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>2 623 872</b>	<b>1 068 403</b>	<b>3 692 275</b>	<b>2 894 968</b>	<b>1 117 632</b>	<b>4 012 600</b>
Emprunts LT portant intérêts	1 600 929	456 855	2 057 784	1 681 270	372 177	2 053 447
Instruments financiers	43 628	12 208	55 836	368	1 131	1 499
Provisions long terme	0	374	374	1 537	374	1 911
Passifs d'impôts différés	164 089	0	164 089	191 112	0	191 112
Engagement de retraite et autres	34 119	49	34 168	34 570	31	34 601
<b>Total passifs non courants</b>	<b>1 842 765</b>	<b>469 486</b>	<b>2 312 251</b>	<b>1 908 857</b>	<b>373 713</b>	<b>2 282 570</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	11 777	7 515	19 292	11 232	15 689	26 921
Emprunts CT portant intérêts	19 416	10 456	29 872	21 565	93 155	114 720
Dépôts de garantie des locataires	0	6 072	6 072	0	5 758	5 758
Avances et acomptes reçus s/cdes en cours	86 610	11 051	97 661	90 270	6 008	96 278
Provisions court terme	6 254	1 018	7 272	6 406	680	7 086
Impôts courants	5 018		5 018	3 151		3 151
Autres dettes	4 797	844	5 641	7 491	3 787	11 278
Comptes de régularisation	15	434	449	14	841	855
<b>Total passifs courants</b>	<b>133 887</b>	<b>37 390</b>	<b>171 277</b>	<b>140 129</b>	<b>125 918</b>	<b>266 047</b>
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS</b>	<b>1 976 652</b>	<b>506 876</b>	<b>2 483 528</b>	<b>2 048 986</b>	<b>499 631</b>	<b>2 548 617</b>

**3.2.6.2**
**3.2.6.3 Résultat par secteur**

	31.12.2008			31.12.2007		
	Allemagne	France	Total	Allemagne	France	Total
Recettes locatives	165 298	47 266	212 564	156 265	31 681	187 946
Cessions d'immeubles en stocks	2 060		2 060	165		165
Prestations	1 809	57	1 866	2 971		2 971
Chiffre d'affaire	169 167	47 323	216 490	159 401	31 681	191 082
Produit net des provisions pour risques et charges	704	-356	348	950	-103	847
Autres produits d'exploitation	1 223	61	1 284	1 989	100	2 089
<b>Total produits opérationnels courants</b>	<b>171 094</b>	<b>47 028</b>	<b>218 122</b>	<b>162 340</b>	<b>31 678</b>	<b>194 018</b>
Autres achats et charges externes	-29 226	-11 843	-41 069	-28 199	-12 006	-40 205
Impôts, taxes et versements assimilés	-862	-3 798	-4 660	-1 391	-2 827	-4 218
Charges de personnel	-22 932	-300	-23 232	-20 623	-387	-21 010
Dotations aux amortissements et aux provisions	-689	-50	-739	-786	-71	-857
Charges nettes des provisions sur actif circulant	6	-687	-681	21	-286	-265
Charges nettes des provisions pour risques et charges	0		0	0		0
Autres charges d'exploitation	-760	-110	-870	-1 556	-221	-1 777
<b>Total charges opérationnelles courantes</b>	<b>-54 463</b>	<b>-16 788</b>	<b>-71 251</b>	<b>-52 534</b>	<b>-15 798</b>	<b>-68 332</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>116 631</b>	<b>30 240</b>	<b>146 871</b>	<b>109 806</b>	<b>15 880</b>	<b>125 686</b>
Cessions nettes d'actifs non-courants	10 149	3 870	14 019	8 448	6 069	14 517
Variation de juste valeur d'actifs de placement	-186 722	4 698	-182 024	140 079	43 156	183 235
Autres produits et charges opérationnelles	8 742	-726	8 016	-26 124	168	-25 956
<b>Total autres produits et charges opérationnels</b>	<b>-167 831</b>	<b>7 842</b>	<b>-159 989</b>	<b>122 403</b>	<b>49 393</b>	<b>171 796</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-51 200</b>	<b>38 082</b>	<b>-13 118</b>	<b>232 209</b>	<b>65 273</b>	<b>297 482</b>
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	2 331	4 256	6 587	2 459	863	3 322
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	0		0	37 091	1 335	38 426
<b>Total produits financiers</b>	<b>2 331</b>	<b>4 256</b>	<b>6 587</b>	<b>39 550</b>	<b>2 198</b>	<b>41 748</b>
Charges d'intérêt sur opérations de financement	-72 318	-26 907	-99 225	-74 637	-9 709	-84 346
Charges financières d'actualisation	-2 268	-864	-3 132	-1 544	-329	-1 873
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	-94 482	-16 482	-110 964	0	0	0
Charges nettes financières des provisions	0		0	0	13	13
<b>Total charges financières</b>	<b>-169 068</b>	<b>-44 253</b>	<b>-213 321</b>	<b>-76 181</b>	<b>-10 025</b>	<b>-86 206</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-166 737</b>	<b>-39 997</b>	<b>-206 734</b>	<b>-36 631</b>	<b>-7 827</b>	<b>-44 458</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>-217 937</b>	<b>-1 915</b>	<b>-219 852</b>	<b>195 578</b>	<b>57 446</b>	<b>253 024</b>
Impôts exigibles	-2 818		-2 818	-1 325	-1	-1 326
Impôts différés	29 653		29 653	58 471		58 471
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-191 102</b>	<b>-1 915</b>	<b>-193 017</b>	<b>252 724</b>	<b>57 445</b>	<b>310 169</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	1 844	1	1 845	-2 950	2	-2 948
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>-189 258</b>	<b>-1 914</b>	<b>-191 172</b>	<b>249 774</b>	<b>57 447</b>	<b>307 221</b>

**3.2.7 PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

A l'exception de la dissolution de la Soie Limited en novembre, il n'y a pas de modification de périmètre au cours de l'exercice 2008.

Pour rappel, les entrées de périmètre au sein de la consolidation FDL en cours de l'exercice 2007 ont été les suivants :

- Acquisition le 30 octobre 2007 de la société Gewo Datteln . Le résultat consolidé ne prenait donc en compte que deux mois d'activité.
- Acquisition des SCI St jacques et Dulud le 30 novembre 2007. Le résultat consolidé ne prenait donc en impact que le mois de décembre 2007.
- Acquisition des titres de FDR Logements le 11 décembre 2007. Le résultat consolidé ne prenait donc en impact que le résultat de la date d'acquisition au 31 décembre 2007.

**Type de consolidation :** Intégration globale pour toutes ces sociétés

<u>Société concernée</u>	<u>Siège social</u>	<u>% d'intérêts</u>
FDL	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
FDL Deutschland	46, avenue Foch, 57000 Metz	100.00
FDR Deutschland	46, avenue Foch, 57000 Metz	90.00
FDL Régions	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
Batisica	Luxembourg	99.0936
Palier Imméo	Allemagne	99.0936
Palier Kennedy	Allemagne	99.0936
Gewo Datteln	Allemagne	72.7347
GFR Immobilien Gmbh	Allemagne	99.0936
SCI Iméfa 7	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 14	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 21	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 30	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 41	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 59	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 65	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 71	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 75	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 86	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 88	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 90	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 93	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 97	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Iméfa 98	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Féderpierre Malraux	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Nortier Neuilly	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Bagatelle Courbevoie	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Féderpierre Inkermann	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Suresnes 2	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI 25,rue Abbé Carton	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI 40, rue Abbé Groult	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI 24-26, rue Duranton	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI 25, rue Gutenberg	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Le Chesnay 1	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Maisons 1	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Montrouge 2	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Montrouge 3	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Rueil 1	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Saint-Maurice 2	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Saint-Jacques	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00
SCI Dulud	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100.00

### **3.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 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 la Gérance. 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**

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières. Ces conditions sont décrites dans la note 1.6 de l'annexe des comptes. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance nos propres appréciations :

- La note « 3.2.3. Immobilisations corporelles et immeubles de placement » de l'annexe relative aux règles et méthodes d'évaluation précise que le patrimoine de Foncière Développement Logements 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 les experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertise obtenues au 31 décembre 2008.
  
- La note « 3.2.11 Instruments dérivés et instruments de couverture » de l'annexe, relative aux règles et 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 le 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.

### III – Vérification spécifique

Nous avons également procédé 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.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 mars 2009

### Les commissaires aux comptes

<b>MAZARS</b>	DENIS GRISON
<b>CONSEIL AUDIT &amp; SYNTHÈSE</b>	SOPHIE DUVAL
<b>CHRISTIAN LEFEVRE</b>	

### 3.4 Comptes Sociaux

#### 3.4.1 Bilan Social

BILAN au 31 Décembre 2008  
( Avant répartition )

en euros

ACTIF	Exercice 2008			Exercice 2007 Net	PASSIF	Exercice 2008	Exercice 2007
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Immobilisations incorporelles :					Capital [dont versé 600 719 340 KE]	600 719 340	600 719 340
Frais d'établissement			0	0	Primes d'émission, de fusion, d'apport	496 777 841	556 843 307
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	57 565	54 766	2 798	14 317	Ecart de réévaluation	3 503 886	3 503 886
Fonds commercial (1)			0	0	Ecart d'équivalence		
Autres			0	0	Réserves :		
Immobilisations corporelles :					Réserve légale	14 284 533	14 231 560
Terrains	139 097 994		139 097 994	146 678 438	Réserves statutaires ou contractuelles		
Constructions	302 640 428	27 251 381	275 389 047	309 441 909	Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		
Installations techniques, matériel et outillage industriels					Autres	25 150	
Autres	130 889	112 080	18 809	42 483	Rapport à nouveau	18 794 907	1 059 441
Immobilisations corporelles en cours	10 223 477		10 223 477	8 298 151	Résultat de l'exercice		
Avances et acomptes			0	0	Subvention d'investissement		
Immobilisations financières :					Provisions réglementées	9 143 124	4 912 565
Participations	1 048 943 943	0	1 048 943 943	1 041 305 341	<b>Total I</b>	1 143 248 781	1 181 270 099
Créances rattachées à des participations	0		0	1 494 317	<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Titres immobilisés de portefeuille			0	0	Produit des émissions de titres participatifs		
Autres titres immobilisés	1		1	1	Avances conditionnées		
Prêts	30 000 000		30 000 000	30 000 000	<b>Total I bis</b>	0	0
Autres	1 614 445	392 094	1 222 350	1 101 153	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>Total I</b>	1 532 708 742	27 810 321	1 504 898 421	1 538 376 111	Provisions pour risques	1 044 959	388 959
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					Provisions pour charges	978 477	1 047 635
Stocks et en cours :					<b>Total II</b>	2 023 436	1 436 594
Matières premières et autres approvisionnements					<b>DETTES</b>		
En cours de production [biens et services]					Dettes financières :		
Produits intermédiaires et finis					Emprunts obligataires convertibles		
Marchandises					Autres emprunts obligataires		
Avances et acomptes versés sur commandes					Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	410 320 027	402 230 918
Créances d'exploitation :					Emprunts et dettes financières diverses	2 953 445	38 433 287
Créances Clients et Comptes rattachés	12 223 906	1 340 472	10 883 434	8 220 482	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6 621 998	5 193 009
Autres	77 312 976		77 312 976	88 331 142	Dettes d'exploitation :		
Valeurs mobilières de placement :					Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 992 607	3 159 347
Actions propres	180 709		180 709	1 053 589	Dettes fiscales et sociales	212 879	427 379
Autres titres			0	0	Autres	1 009 197	10 858 756
Instruments de trésorerie			0	0	Dettes diverses :		
Disponibilités	14 433 643		14 433 643	7 741 637	Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	443 156	112 406
Charges constatées d'avance (3)	81 146		81 146	43 638	Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		
<b>Total II</b>	104 232 380	1 340 472	102 891 908	105 390 488	Autres	40 323 141	4 422 784
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					Instruments de trésorerie		
Primes de remboursement des emprunts (IV)	3 358 339		3 358 339	3 777 982	Produits constatés d'avance		
Ecart de conversion Actif (V)					<b>Total III</b>	465 876 450	464 837 887
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>	1 640 299 460	29 150 793	1 611 148 667	1 647 544 580	Ecart de conversion Passif (IV)		
(1) Droit au bail					<b>TOTAL GENERAL (I+II bis+III+IV)</b>	1 611 148 667	1 647 544 580
					(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		

### 3.4.2 Compte de résultat social

COMPTE DE RESULTAT - Exercice 2008

en euros

POSTES	Exercice 2008	Exercice 2007	POSTES	Exercice 2008	Exercice 2007
<b>Produits d'exploitation</b>			<b>Produits financiers :</b>		
Ventes de marchandises			De participation	4 131 558	1 494 317
Production vendue (biens et services)	26 327 321	17 412 065	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	337	
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b> <i>dont à l'exportation</i>			Autres intérêts et produits assimilés	10 537 659	7 741 384
Production stockée			Reprises sur provisions et transferts de charges	10 121 667	3 029 585
Production immobilisée			Différences positives de change		
Produits nets partiels sur opérations à long terme			Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	33 207	122 620
Subventions d'exploitation			<b>Total V</b>	<b>24 824 428</b>	<b>12 387 905</b>
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	4 988 850	1 123 797	<b>Charges financières :</b>		
Autres produits	49 559	96 144	Dotations aux amortissements et aux provisions	1 061 094	1 166 977
<b>Total I</b>	<b>31 365 730</b>	<b>18 632 006</b>	Intérêts et charges assimilées	24 982 489	9 772 353
<b>Charges d'exploitation</b>			Différences négatives de change	13 232	
Achats de marchandises			Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	26 098 781	10 939 330
Variation de stock			<b>Total VI</b>	<b>26 098 781</b>	<b>10 939 330</b>
Achats de matières premières et autres approvisionnements			<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>-1 274 354</b>	<b>1 448 576</b>
Variation de stock			<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-III+IV+V-VI)</b>	<b>4 845 994</b>	<b>-10 872 488</b>
* Autres achats et charges externes	9 040 662	9 474 181	<b>Produits exceptionnels :</b>		
Impôts, taxes et versement assimilés	2 437 587	2 055 149	Sur opérations de gestion	346 859	364 991
Salaires et traitements	401 796	328 639	Sur opérations en capital	73 033 516	53 560 181
Charges sociales	148 981	169 480	Reprises sur provisions et transferts de charges	297 112	66 994
Dotations aux amortissements et aux provisions :			<b>Total VII</b>	<b>73 677 486</b>	<b>53 992 167</b>
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	11 178 962	7 410 538	<b>Charges exceptionnelles :</b>		
Sur immobilisations : dotations aux provisions	1 082 331	10 223 941	Sur opérations de gestion	1 129 182	70 763
Sur actif circulant : dotations aux provisions	593 149	335 606	Sur opérations en capital	54 293 355	38 249 446
Pour risques et charges : dotations aux provisions	219 754	747 117	Dotations aux amortissements et aux provisions	4 306 036	3 740 029
Autres charges	142 161	208 419	<b>Total VIII</b>	<b>59 728 573</b>	<b>42 060 238</b>
<b>Total II</b>	<b>25 245 382</b>	<b>30 953 070</b>	<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>13 948 913</b>	<b>11 931 929</b>
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>6 120 347</b>	<b>-12 321 064</b>	<b>Participation des salariés aux résultats (IX)</b>		
<b>Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun :</b>			<b>Impôts sur les bénéfices (X)</b>		
Bénéfice ou perte transférée III			<b>Total des produits (I+II+V+VII)</b>	<b>129 867 644</b>	<b>85 012 078</b>
Pertes ou bénéfice transféré IV			<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>111 072 737</b>	<b>83 952 638</b>
			<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>18 794 907</b>	<b>1 059 441</b>

\* Y compris :  
 \_ Redevances de crédit-bail mobilier  
 \_ Redevances de crédit-bail immobilier

### 3.4.3 Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

RESULTATS FINANCIERS SOCIAUX	2004	2005	2006	2007	2008
<b>1. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social (en milliers d'euros)	1 682	15 007	548 641	600 719	600 719
Nombre des actions ordinaires existantes	168 168	375 168	13 716 037	60 071 934	60 071 934
<b>2. Opérations et résultats de l'exercice (en milliers d'euros)</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	427	472	17 669	17 412	26 327
Résultat avant impôts, participation des salariés et amortissements et provisions	130	-10 334	12 889	20 892	22 455
Impôts sur les bénéfices	2	2	0	0	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et amortissements et provisions	-10 167	-215	-8 475	1 059	18 795
Résultat distribué	50	0	0	0	0
<b>3. Résultats par action (en euros)</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	0,77	-27,55	0,94	0,35	0,37
Résultat après impôts, participation des salariés, et amortissements et provisions	-60,46	-0,57	-0,62	0,02	0,31
Dividende attribué à chaque action	0,30	0,00	3,70	1,00	1,05
<b>4. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	1	1	8	18	18
Montant de la masse salariale de l'exercice	27	23	277	329	402
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales)	12	9	-45	169	149

### 3.4.4 Annexes aux Comptes sociaux

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008. Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 1 611 148 667 euros et dégage un bénéfice de 18 794 906.98 euros.

#### 3.4.4.1 Faits marquants de l'exercice

##### 3.4.4.1.1 Evolution du patrimoine

L'activité d'investissement de FDL pour l'exercice 2008 se décompose en trois opérations :

- Livraison de l'opération Villenave d'Ornon :

Le 01 septembre 2008, le programme « Villenave d'Ornon » comprenant 63 logements a été mis en exploitation pour 11,34 M€ droits inclus. Le loyer annuel prévisionnel est de 507 K€

- Poursuite de 2 VEFA signées en 2007 situées à Manosque et Lyon :

Foncière Développement Logement a acquis un total de 85 logements en VEFA pour un investissement total de 18,6 M€ dont 9,16 M€ ont déjà été réglés au 31 décembre 2008. Les dates de livraison respectives sont juin et octobre 2009.

Comme l'année précédente, la société FDL a poursuivi une activité de désinvestissement soutenue sur l'exercice 2008.

Les cessions ont progressées de 41% par rapport à 2007 passant de 33 M€ de valeurs nettes comptables cédées en 2007 à 46,6 M€ en 2008.

En effet, 445 logements ont été vendus en 2008 (contre 356 logements en 2007) pour un montant total de 70,9 M€, ce qui a généré une plus-value de cessions nette de frais d'un montant de 21 M€ contre 16,8 M€ en 2007.

##### 3.4.4.1.2 Evolution du capital pendant l'exercice

Le capital social s'élève à 600 719 340 € au 31 décembre 2008 sans changement par rapport à celui du 31 décembre 2007.

##### 3.4.4.1.3 Environnement économique

Depuis septembre 2008 et l'accentuation des tensions sur les marchés financiers, l'Europe, marché d'exercice de Foncière Développement Logement, connaît un ralentissement économique qui rend les prévisions de croissance de la zone particulièrement incertaines. Ce schéma d'incertitude sur les PIB de la zone devrait se poursuivre en 2009, malgré les plans de relance et de soutien mis en place par les différents Etats, et comme le démontre la volatilité importante des marchés financiers observée depuis le début de l'année 2009.



L'évolution du contexte économique est l'un des critères influençant l'évaluation de nos actifs immobiliers. Les incertitudes liées au contexte économique ont d'ores et déjà été reflétées dans la valorisation au 31/12/2008 de nos actifs. Naturellement, chaque campagne d'expertise tient compte du contexte économique du moment, et les campagnes d'expertises de 2009 traduiront son éventuelle évolution. Pour plus de précisions sur les méthodologies d'évaluation de nos actifs, se référer au paragraphe 2.1

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

#### 3.4.4.1.4 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

- Un contrôle fiscal aura lieu à partir de mars 2009 et portera sur les exercices 2006 et 2007.
- Transfert des contrats de travail du personnel affecté à la gestion du Property Management logements de GFR Property, soit 29 personnes, vers FDL au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Cette opération sera réalisée moyennant un apport partiel du fonds de commerce de GFR Property évalué à 1 055 K€. Cet apport partiel a fait l'objet d'un paiement le 30 décembre 2008 et a été comptabilisé en débiteurs divers.

#### 3.4.4.2 Principes, règles et méthodes comptables

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 ;

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.

La société comptabilise les charges refacturables TTC à l'actif du bilan et les charges appelées auprès des locataires au passif du bilan. Lors des redditions de charges, ces comptes sont soldés.

Les charges locatives comptabilisées en résultat représentent uniquement les charges non refacturables et les charges liées à la vacance.

#### 3.4.4.2.1 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires ou à leur valeur d'apport. La société a opté pour l'activation des frais d'acquisition des immobilisations.

Chaque année la valeur comptable des actifs immobilisés est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, actualisée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers. Sur ces bases, une dotation pour dépréciation de 1 082 K€ a été constatée contre une reprise de 4 076 K€, ce qui porte le stock de provision à 7 887 K€ au 31/12/2008.

## COMPTABILISATION DES IMMOBILISATIONS PAR COMPOSANTS

L'approche par composant a été introduite par le règlement CRC n°2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs applicable depuis le 1er janvier 2005.

### Principe :

Si un ou plusieurs éléments constitutifs d'un actif ont chacun des utilisations différentes, ou procurent des avantages économiques à l'entreprise selon un rythme différent, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu.

### Conséquences dans les comptes sociaux :

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 propre, répartie de la façon suivante :

Patrimoine	Gros Oeuvre	T, F & M ext.	IGT	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>
Bureau	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>

Les immeubles anciens sont amortis de façon prospective sur 80 ans pour la structure et les durées définies dans le tableau ci-dessus pour les composants après application d'un coefficient de vétusté individualisé pour chaque composant.

En raison de l'état du patrimoine, un coefficient de vétusté a été déterminé pour chaque actif et chaque composant, réduisant d'autant la durée restant à amortir.

Pour les immeubles logements, il ressort pour les quatre composants les taux de vétusté suivants :

	Avant 2007	Depuis 2007
- Gros Œuvre	6.25%	5%
- Toitures, façades et menuiserie extérieures	32.50%	10%
- Installations générales et techniques	34.00%	5%
- Agencements	31.67%	10%

Pour le patrimoine historique, un coefficient de vétusté a été déterminé par actif.

#### 3.4.4.2.2 Immobilisations financières

##### **Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement**

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à la valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des provisions nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est appréciée sur la base de plusieurs critères faisant notamment intervenir l'actif net et les plus ou moins value latentes.

La société a opté pour l'activation des frais d'acquisition des titres de participation.

Suivant la loi de finance de 2007, les frais d'acquisitions des titres immobilisés font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans en linéaire.

##### **Les titres des SCI d'attribution**

###### Définition :

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, doit être 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.

Cet amortissement est soldé lors de la cession.

###### Application dans les comptes de la société :

Apporté par la fusion avec SOVAKLE, pour un montant de 13 468 K€, 6 programmes immobiliers comprenant 111 logements sont assimilables à des sociétés immobilières de copropriété transparente.

A ce titre, la valeur de la participation a été décomposée en « terrain » et « construction ». La part construction répartie en quatre composants, est ventilée et amortie suivant le même principe appliqué aux immobilisations corporelles « constructions ».

##### **Les actions propres**

###### Acquisition dans le cadre du contrat de liquidité :

Les actions propres acquises dans le cadre du contrat de liquidité géré par Exane BNP Paribas représentent 699 K€ pour un total de 51 148 titres au 31 décembre 2008 dont 24 277 titres étaient enregistrés en VMP au 31 décembre 2007. Le stock de titre a fait l'objet d'une dépréciation au 31 décembre 2008 pour 392 K€ afin d'être valorisées à 307 K€, valeur de marché à la date de clôture de l'exercice.

###### Acquisition d'actions propres en voie d'annulation :

Trois programmes de rachat de titres FDL ont été mis en place au cours du second semestre 2008. L'annulation de ces titres aura lieu en 2009 et concerne au 31 décembre 2008 un total de 49 947 titres pour

un coût d'acquisition de 476 K€. Ces titres ne font pas l'objet de dépréciation au 31 décembre 2008, toutefois, si une dépréciation avait été constatée, elle serait de 176 K€.

#### 3.4.4.2.3 Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des provisions, 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.

#### 3.4.4.2.4 Emprunts et dettes

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de convention 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 covenant indiquées dans les engagements hors bilan.

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'intérêts 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 charge ou en produit financier de l'exercice.

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.

#### 3.4.4.2.5 Frais d'augmentation de capital et d'émission d'emprunt

La société applique la méthode préférentielle en imputant les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes d'émission. Ces frais sont imputés pour leur montant net d'impôt (selon qu'ils correspondent à des opérations afférentes à un secteur taxable ou SIIC).

Les frais supportés lors de la mise en place de convention de crédit sont étalés sur la durée des emprunts.

#### 3.4.4.2.6 Provisions pour risques et charges financières

Suite à la baisse des taux d'intérêts en fin d'exercice, une provision pour risques et charges financières sur les instruments financiers (Swap, Cap et floor) d'un montant de 669 K€ a été enregistrée à la clôture 2008.

Cette provision 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).

### 3.4.4.3 Complément d'information sur le bilan

#### 3.4.4.3.1 Actif Immobilisé

#### Variations des valeurs brutes :

en K€	Valeur 31/12/2007	acquisitions Augmentations	mises en exploitation	Diminutions Cessions	Valeur 31/12/2008
	Logiciels (1)				
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58</b>
	58				58
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>487 800</b>	<b>15 441</b>	<b>-62</b>	<b>-51 087</b>	<b>452 092</b>
Terrains (2)	146 678		2 269	-9 849	139 098
Constructions (2)	332 693		11 186	-41 238	302 640
Autres immobilisations corporelles	131				131
Immobilisations en cours (3)	361	3 014	-2 314		1 061
Avances et acomptes (3)	7 937	12 428	-11 202		9 163
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 084 022</b>	<b>1 547</b>	<b>62</b>	<b>-5 072</b>	<b>1 080 558</b>
Prêts (4)	30 000				30 000
intérêts à recevoir (4)	767	133		-767	133
Titres de participation (5)	1 039 195	238		-1 481	1 037 953
Titres des SCI d'Attributions (6)	12 232		62	-1 302	10 991
Autres titres immobilisés	0				0
Créances rattachées à des participations	1 494			-1 494	0
cautions versées	75			-7	68
Fond de roulement	259			-21	238
Participations dans les entreprises associées					
Actions propres (contrat de liquidité) (7)		699			699
Actions propres (en voie d'annulation) (8)		476			476
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>1 571 880</b>	<b>16 988</b>	<b>0</b>	<b>-56 159</b>	<b>1 532 709</b>

(1) Les immobilisations incorporelles sont composées de logiciels informatiques.

(2) Les augmentations correspondent à l'opération Villenave d'Ornon, incluant les frais d'acquisition et les commissions de valorisations de la VEFA facturées par FDL Gestion.

Les cessions d'immeubles portent essentiellement sur le patrimoine apporté par Sovaklé. Ainsi, 445 logements ont été vendus en 2008 pour un montant de 70 943 K€.

Sur les 445 logements vendus, figurent 8 ventes « en bloc » pour un total de 271 logements.

(3) Les immobilisations en cours correspondent aux travaux de valorisation du patrimoine ou grosses réparations pratiqués sur les actifs immobiliers en 2008. 2 252 K€ de travaux, achevés au 31 décembre 2008, ont été transférés dans le poste « constructions », et 62 K€ de travaux achevés ont été transférés dans le poste « SCI d'attributions ».

Tout particulièrement, la « résidence du Lucandreau » à le Barp (33) à poursuivi sur des maisons existantes des travaux de réhabilitation pour un montant total de 913 K€.

Le composant remplacé ayant été sorti pour une valeur nette comptable estimée à zéro.

Le solde des « Immobilisations en cours » comprend principalement les travaux engagés sur la réhabilitation de deux opérations : fermettes à Gif sur Yvette et Anatole de la Forge à Paris.

Le poste « Avance et Acompte » correspond aux acomptes versés sur 2 opérations de « Vente à Terme » qui sont :

- Lyon Masse Nord : 40 logements sur 2 bâtiments, situés à Lyon (6ème) pour un montant prévisionnel TTC de 10 754 K€. La date d'achèvement des travaux est prévue pour novembre 2009.

- Manosque : 45 logements sur 2 bâtiments, situés à 25 KM d'Aix-en Provence pour un montant prévisionnel TTC de 7 823 K€. La date d'achèvement des travaux est prévue pour octobre 2009.

(4) Un prêt de 30 000 K€ a été accordé à FDR ZWÖLFTE GmbH, le 1er décembre 2006 dans le cadre de l'opération Lyndon afin de financer le rachat de titres du groupe IMMEO Wohnen GmbH. Sa durée est de 10 ans, il est rémunéré à 10% l'an, soit 3 050 K€ dont un produit à recevoir de 133 K€ au 31 décembre 2008.

(5) L'augmentation des titres de participations correspond à un complément de frais sur les titres de la SCI DULUD pour 238 K€.

(6) En 2008, il a été cédé douze logements dans 4 des SCI d'attribution pour 1 726 K€, les autres diminutions correspondent à des sorties de composants.

(7) Les actions propres acquises dans le cadre du contrat de liquidité géré par Exane BNP Paribas représentent un total de 51 148 titres au 31 décembre 2008 dont 24 277 titres étaient enregistrés en VMP au 31 décembre 2007. Il a été acquis 50 831 titres au cours de l'exercice 2008 pour un montant de 693 K€ et cédé 23 960 titres pour 360 K€. Le stock de titre a fait l'objet d'une dépréciation au 31 décembre 2008 pour 392 K€ afin d'être valorisées à 307 K€, valeur de marché à la date de clôture de l'exercice.

(8) Trois programmes de rachat de titres FDL ont été mis en place au cours du second semestre 2008. L'annulation de ces titres aura lieu en 2009 et concerne au 31 décembre 2008 un total de 50 000 titres acquis dans le cadre de ces programmes. Ces titres ne font pas l'objet de dépréciation au 31 décembre 2008.

**Tableau des filiales et participations :**

Siège social		RCS	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
En K€						VB	VN					
<b>Filiales (détenues à +50%)</b>						<b>1 037 953</b>	<b>1 029 571</b>	<b>75 537</b>				<b>4 132</b>
La soie Ltd	Londres (Angleterre)											61
FDR Deutschland	Metz (57)	479 854 721	21 122	28 592	90,00%	43 110	43 110	-		-	3 260	
FDL Deutschland	Metz (57)	492 355 771	209 246	460 912	100,00%	682 422	677 441	-		-	29 296	
FDL Régions	Paris (75)	499 312 932	58 505	2 700	100,00%	59 244	59 087			5 437	2 171	
IMEFA 7	Paris (75)	348 535 212	2	-	100,00%	3 434	3 313	2 339		340	31	
IMEFA 14	Paris (75)	349 816 058	2	34	100,00%	3 140	3 023	3 791		468	22	
IMEFA 21	Paris (75)	351 978 473	2	1	100,00%	1 893	1 822	2 516		285	36	
IMEFA 41	Paris (75)	395 307 889	2	66	100,00%	2 864	2 756	3 806		397	19	
IMEFA 65	Paris (75)	401 378 542	2	151	100,00%	3 161	3 047	1 888		343	1 417	
IMEFA 71	Paris (75)	402 865 950	180	1 937	100,00%	5 416	5 283	3 667		511	71	
IMEFA 75	Paris (75)	402 864 581	278	29	100,00%	1 735	1 665	3 634		344	15	
IMEFA 90	Paris (75)	411 854 318	715	31	100,00%	1 859	1 784	3 813		400	20	
IMEFA 97	Paris (75)	415 374 248	887	3	100,00%	2 052	1 969	4 185		446	28	
IMEFA 98	Paris (75)	415 373 877	813	56	100,00%	1 308	1 256	2 668		261	28	
Fed. MALR.	Paris (75)	394 382 816	544	44	100,00%	1 990	1 911	3 695		414	16	
Nort. Neull	Paris (75)	402 765 440	289	38	100,00%	2 639	2 538	4 013		410	36	
BAG. Courb	Paris (75)	402 765 226	712	2 066	100,00%	6 835	6 650	4 764		807	177	
IMEFA 59	Paris (75)	399 179 597	744	2 995	100,00%	7 948	7 748	6 664		1 046	166	
IMEFA 93	Paris (75)	415 373 299	1 148	1 743	100,00%	4 971	4 848	4 603		590	32	
IMEFA 86	Paris (75)	411 855 083	78	3 180	100,00%	6 905	6 746	5 017		764	71	
IMEFA 88	Paris (75)	411 854 565	318	166	100,00%	2 663	2 555	5 443		568	8	
IMEFA 30	Paris (75)	381 619 253	530	65	100,00%	1 615	1 549	3 288		317	42	
FED. INKERM	Paris (75)	418 029 138	507	1 896	100,00%	6 056	5 894	5 745		701	65	
Suresnes 2	Paris (75)	414 858 910	4 121	24	100,00%	8 677	8 628	-		469	224	312
Abbé Carton	Paris (75)	433 849 254	3 013	-	100,00%	5 086	5 058	-		243	128	136
Abbé Groult	Paris (75)	433 849 585	2 556	-	100,00%	4 371	4 347	-		202	100	95
SCI Duranton	Paris (75)	433 849 460	2 855	-	100,00%	4 341	4 318	-		203	112	47
SCI Gutenberg	Paris (75)	433 860 327	2 946	-	100,00%	4 757	4 731	-		225	105	43
SCI Le Chesnay 1	Paris (75)	438 242 547	11 336	-	100,00%	16 365	16 276	-		760	331	330
SCI Maisons 1	Paris (75)	422 766 923	6 503	9	100,00%	10 704	10 645	-		538	190	179
SCI Montrouge 2	Paris (75)	419 053 988	3 175	6	100,00%	5 872	5 839	-		272	88	107
SCI Montrouge 3	Paris (75)	420 132 847	5 975	13	100,00%	11 548	11 483	-		552	266	301
SCI Rueil 1	Paris (75)	422 766 550	12 998	28	100,00%	22 219	22 096	-		1 191	509	717
SCI St Maurice 2	Paris (75)	414 858 472	5 485	11	100,00%	10 508	10 449	-		516	210	283
SCI St Jacques	Paris (75)	410 623 797	24 928	31	100,00%	41 952	41 899	-		1 729	846	1 147
SCI Dulud	Paris (75)	399 215 029	30 501	-	100,00%	38 291	37 806	-		1 586	449	373
<b>Participations (détenues entre 10 et 50 %)</b>						<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				<b>-</b>

**Variations des amortissements / provisions des actifs :**

En K€	Valeur au 31/12/2007	Diminutions			Valeur au 31/12/2008
		Dotations	Cessions	Reprises	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>43</b>	<b>12</b>			<b>55</b>
Logiciels (1)	43	12			55
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>23 339</b>	<b>11 580</b>	<b>-7 556</b>	<b>0</b>	<b>27 363</b>
Terrains					
Constructions	12 370	10 474	-3 479		19 365
Provision constructions (3)	10 881	1 082	-4 077		7 886
Autres immobilisations corporelles (2)	88	24			112
<b>Immobilisations financières</b>	<b>10 122</b>	<b>392</b>	<b>0</b>	<b>-10 122</b>	<b>392</b>
Titres de participations (4)	10 122	0	0	-10 122	0
Titres de placement					0
Prêts					0
Autres immobilisations financières (5)		392			392
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>33 504</b>	<b>11 984</b>	<b>-7 556</b>	<b>-10 122</b>	<b>27 810</b>

(1) Les logiciels sont amortis suivant le mode linéaire sur une durée de 3 ans.

(2) Les autres immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue :

- Matériel informatique et de bureau : 3 à 5 ans
- Mobilier : 10 ans

(3) La provision sur les constructions correspond à la moins value latente entre la valeur nette comptable de 8 biens immobiliers et leur valeur d'expertise au 31 décembre 2008, les plus significatives sont :

- Locaux d'activité aux Andelys (27) 832 K€
- Villenave d'Ornon 1 056 K€
- Chomel Paris 7ème 522 K€
- Charles de Gaulle Neuilly sur Seine 241 K€
- Lourmel 3 905 K€
- Général Leclerc Neuilly sur Seine 1 305 K€

Les dotations et reprises de provisions sont respectivement enregistrées dans le compte de résultat en charges et produits d'exploitation.

(4) Les provisions pour dépréciations des titres de participations ont été totalement reprises au 31 décembre 2008.

(5) Les actions propres détenues via le contrat de liquidité auprès d'Exane BNP Paribas s'élèvent à 699 K€ et ont été dépréciées à hauteur de 392 K€ pour êtres valorisées à 307 K€, valeur de marché au 31 décembre 2008.

#### 3.4.4.3.2 Actif circulant

#### Ventilation des créances par échéances :

EN K€	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un 1an
<b>Créances clients (1)</b>	<b>12 224</b>	<b>12 224</b>	
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	10 681	10 681	
Créances douteuses	1 543	1 543	
<b>Autres créances :</b>	<b>77 313</b>	<b>77 313</b>	<b>0</b>
Fournisseurs avances et acomptes	93	93	
Personnel et comptes rattachés	3	3	
Créances de TVA sur l'Etat	99	99	
Autres créances sur l'Etat	0	0	
Groupes et associés (2)	75 537	75 537	
Débiteurs divers (3)	1 581	1 581	
Produits à recevoir	0	0	
<b>TOTAL</b>	<b>89 537</b>	<b>89 537</b>	<b>0</b>

(1) Au 31 décembre 2008, les clients douteux représentent 1 543 K€ pour une provision de 1 340 K€

(2) Les comptes courants actifs correspondent à des avances de trésorerie faites aux filiales des SCI ex-PREDICA et rémunérées au taux de T4M + 0.30%.

(3) Les autres créances sont constituées essentiellement des éléments suivants :



- Les créances sur cessions d'actifs 523 K€
- Une créance sur GFR Property 1 055 K€ (prix de cession de l'apport partiel du fonds de commerce de GFR Property à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2009).

**Valeurs mobilières de placement :**

	Au 31-12-2008		Au 31-12-2007
	Montant brut au bilan	Valeur de marché	Montant brut au bilan
<b>CDN</b>	0		0
<b>SICAV</b>	181	181	919
<b>Actions propres (1)</b>			135
<b>TOTAL</b>	<b>181</b>	<b>181</b>	<b>1 054</b>

Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2008, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

(1) Les titres détenus au 31 décembre 2007 dans le cadre d'un contrat de liquidité, signé avec la Société Exane BNP Paribas, ont été transférés au 1<sup>er</sup> janvier 2008 en « autres créances immobilisées ».

**Comptes de produits à recevoir et de régularisation Actif :**

En K€	Valeur brute au bilan au 31/12/2008	Valeur brute au bilan au 31/12/2007
<b>Participation, dividende à recevoir</b>	<b>0</b>	<b>1494</b>
<b>Prêts, intérêts à recevoir</b>	<b>133</b>	<b>767</b>
<b>Créances clients et comptes rattachés (1)</b>	<b>10 332</b>	<b>8 104</b>
<b>Autres créances :</b>	<b>99</b>	<b>63</b>
- Fournisseurs, avoir à recevoir	93	60
- Etat, produits à recevoir	0	0
- Organismes sociaux	3	3
- Assurances à recevoir	3	
- autres		
- Disponibilités, intérêts à recevoir		
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>81</b>	<b>44</b>
- Charges constatées d'avance	81	44
<b>Charges à répartir</b>	<b>3 358</b>	<b>3 778</b>
- Frais d'émission d'emprunts (3)	3 358	3 778
<b>Total</b>	<b>14 003</b>	<b>14 250</b>

(1) Les créances clients correspondent :

- pour 8 754 K€ aux charges locatives à récupérer auprès des locataires. Ces charges trouvent leur contrepartie au passif du bilan, dans le poste « Avances et acomptes reçus »
- pour 238 K€ les frais de location supportés par FDL à récupérer auprès GFR Property
- pour 57 K€ la refacturation à GFR Property des locaux FDL qu'elle utilise.
- pour 1 283 K€ les prestations Asset à refacturer à Immeo Wohnen Services (filiale allemande).

(2) Les charges à répartir sont :

- les frais de mise en place de l'emprunt souscrit le 21 décembre 2005 auprès de CALYON, CREDIT FONCIER DE FRANCE et IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK pour un montant total de 1 371 K€. Ils sont amortis en linéaire ; le montant amorti pour 2008 est de 167 K€.
- les frais de mise en place de l'emprunt souscrit le 30 novembre 2007 (Stockholm 2) auprès de BECM, CREDIT FONCIER DE FRANCE, DEXIA CREDIT LOCAL, ING REAL ESTATE FINANCE et HSBC pour un montant total de 327 156 K€ dont 62 803 sont tirés par FDL Régions. Ils sont amortis en linéaire ; le montant amorti pour 2008 est de 503 K€.

#### 3.4.4.3.3 Capitaux propres

En K€	31/12/2007	Affectation résultat 2007	Autres variation de l'exercice 2008	31/12/2008
Capital social (1)	600 719	-	-	600 719
Prime d'émission	556 843	60 065	-	496 778
Ecart de réévaluation	3 504	-	-	3 504
Réserve légale	14 232	53	-	14 285
Réserve diverse	0	-	-	0
Report à nouveau	0	25	-	25
Amortissements dérogatoires (2)	4 913		4 231	9 143
Résultat	1 059	1 059	18 795	18 795
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 181 269</b>	<b>61 046</b>	<b>23 026</b>	<b>1 143 248</b>

(1) Le capital social est composé de 60 071 934 actions au 31 décembre 2008 sans changement par rapport au 31 décembre 2007.

(2) Les amortissements dérogatoires, portent sur :

- les titres de SCI d'attribution pour 762 K€
- les frais sur titres de participations (suivant loi finance 2007) 8 381 K€

Ces frais sont amortis sur 5 ans en linéaire.

## 3.4.4.3.4 Provisions

En K€	31/12/2007	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2008	Dont reprise non utilisée
<b>Provisions pour risques</b>	<b>389</b>	<b>671</b>	<b>-15</b>	<b>1 045</b>	<b>15</b>
Provisions pour litiges	15	2	-15	2	15
Provisions pour risques s/instruments financiers (1)	0	669	0	669	
Provisions pour amendes et pénalités	0			0	
Autres provisions pour risques (2)	374			374	
<b>Provisions pour charges</b>	<b>1 048</b>	<b>217</b>	<b>-287</b>	<b>978</b>	<b>283</b>
Provisions pour pensions et obligations similaires (3)	31	2	-4	29	
Provisions pour impôts	222		-222	0	222
Provisions pour grosses réparations (4)	795	215	-61	949	61
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 437</b>	<b>888</b>	<b>-302</b>	<b>2 023</b>	<b>298</b>

(1) Pour la première fois, Foncière développement Logements a doté au 31 décembre 2008 une provision pour dépréciation sur ses instruments financiers à hauteur de 669 K€. Cette provision correspond à la surcouverture chez FDL de l'emprunt Stockholm 2 détenu dans sa filiale SIIC FDL régions pour un montant de 61,6 M€.

(2) Auparavant, afin de financer les travaux nécessaires à l'entretien de son patrimoine la Sovaklé avait recours à des subventions d'investissement versées par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Le versement de ces subventions est assorti d'une obligation de garder le bien loué pendant 10 ans. En cas de cession, la subvention doit être reversée, proratisée en fonction de la durée de détention, soit une diminution d'un 1/10e par année.

(3) La provision pour Indemnités de Fin de Carrière et pour Médaille du Travail, ne concernent que les gardiens d'immeubles, seuls salariés de FDL au 31 décembre 2008.

(4) La provision pour grosses réparations concerne essentiellement le patrimoine Generali, elle se décompose de la façon suivante :

- Début 2006, il a été constaté des fissures importantes sur 2 villas dans la résidence « la Rochette des Spels » à Manosque (04). La démolition de ces villas est estimée à 45 K€. Les frais de déménagement ont été payés à hauteur de 36 K€ pour une provision à fin 2007 de 40 K€. En outre, la démolition des villas se traduira par une sortie de composants (mise au rebut) pour environ 200 K€ en valeur nette comptable ce qui se traduit par une dotation pour charges de même montant.

- Un risque a été détecté fin 2007 sur le patrimoine Generali « peinture plomb » pour un montant de 500 K€. Des études complémentaires sont en cours sur l'évaluation de ce risque d'où le maintien de cette provision au 31 décembre 2008.

- Suite aux audits techniques ascenseurs réalisés en 2008, quatre immeubles Generali sont concernés par des travaux de modernisation qui engloberont les travaux liés à la « loi SAE » (Sécurité Ascenseurs) échéance 2010 et 2013. Pour répondre à cette mise aux normes une provision de 200 K€ a été dotée au 31 décembre 2008.

## 3.4.4.3.5 Dettes

En K€	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Montant au 31/12/2008
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit : (1)					
- à deux ans maximum à l'origine	9 111	9 111			9 111
- à plus de deux ans à l'origine	401 209	2 164	219 488	179 557	401 209
Emprunts et dettes financières diverses (2)	2 953	2 953			2 953
Fournisseurs et comptes rattachés (3)	5 002	5 002			5 002
Personnel et comptes rattachés	44	44			44
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	103	103			103
Impôt sur les bénéfices	0	0			0
Taxe sur la valeur ajoutée	12	12			12
Autres impôts, taxes et versements assimilés	54	54			54
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	443	443			443
Groupe et associés (4)	40 183	40 183			40 183
Autres dettes (5)	6 762	6 762			6 762
<b>TOTAL</b>	<b>465 876</b>	<b>66 831</b>	<b>219 488</b>	<b>179 557</b>	<b>465 876</b>

(1) Les emprunts auprès des établissements de crédit (à plus de deux ans à l'origine) correspondent d'une part à :

- à une ligne de crédit souscrite auprès de CALYON, CREDIT FONCIER DE FRANCE et IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK, le 21 décembre 2005 conjointement par FDL et SOVAKLE pour un montant total de 300 M€ en 2 tranches, la tranche A pour 290 M€ et la tranche B pour 10 M€. Elle a été mise en place afin de financer les opérations d'investissement et de restructuration. Cet emprunt porte intérêts trimestriellement au taux annuel de l'EURIBOR applicable au trimestre. Une partie de la dette long terme non utilisée, a été transférée par avenant en ligne de crédit à hauteur de 76.6 M€, venant compléter une ligne de crédit existante de 10 M€. L'engagement global sur cette ligne de crédit s'élève à 72.6 M€ au 31/12/2008

Cet emprunt comporte les covenants financiers suivants qui, en cas de non-respect, pourraient entraîner son exigibilité immédiate :

- Ratio LTV : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée des actifs et l'endettement net et ne doit pas, selon les contrats, excéder 65% ;
- Ratio de couverture : ce ratio mesure le rapport entre l'Excédent Brut d'Exploitation et le montant des intérêts financiers nets (ICR). Au terme de certains contrats en cours, le ratio d'IRC doit dépasser 125%.

Les remboursements interviennent trimestriellement depuis le 31 mars 2007, le dernier versement devant être effectué le 31 mars 2014.

En raison de la promesse d'affectation hypothécaire conventionnelle sur les actifs SOVAKLE à hauteur de 400 M€, un remboursement anticipé trimestriel est effectué en fonction des cessions de ce patrimoine :

- et d'autre part à une convention de crédit conclue le 30 novembre 2007 entre la société Foncière développement logements en qualité d'emprunteur et de garant, la société FDR Logements en qualité d'emprunteur, la Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique (BECM), Crédit Foncier de France, Dexia Crédit Local et ING Real Estate Finance en qualité d'arrangeurs mandatés et de prêteurs et HSBC France en qualité d'arrangeur mandaté, agent, agent des sûretés et de prêteur d'un montant total maximum en principal de 327 156 K€ .

Cet emprunt comporte les covenants financiers suivants qui, en cas de non-respect, pourraient entraîner son exigibilité immédiate :

- Ratio LTV : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée des actifs et l'endettement net et ne doit pas, selon les contrats, excéder 65% ;

- Ratio de couverture : ce ratio mesure le rapport entre l'Excédent Brut d'Exploitation et le montant des intérêts financiers nets (ICR). Au terme de certains contrats en cours, le ratio d'IRC doit dépasser 125%.
- Ratio de couverture des suretés hypothécaires : ce ratio mesure la part de l'endettement bénéficiant de suretés inscrites au bénéfice des banques, il doit dépasser 57.5 %

Différents tirages ont été effectués :

- Le 26/11/2007 Tranche A pour 62 803 K€, tirée par FDL Régions (co-emprunteur) pour financer exclusivement et intégralement le prêt intra-groupe FDR
- Le 30/11/2007 Tranche B, pour 31 219 K€ pour financer l'acquisition des immeubles Generali et une partie des immeubles GMF
- Le 30/11/2007 Tranche C, pour 93 999 K€ pour financer l'acquisition des immeubles Generali et une partie des immeubles GMF
- Le 17/12/2007 Tranche B, pour 50 434 K€ pour financer les deux derniers immeubles GMF
- Le 29/08/2008 Tranche C, pour 35 500 K€ pour financer le remboursement du crédit-vendeur Generali.

Les remboursements interviendront trimestriellement à compter du 31 octobre 2010 pour 1 636 K€ uniquement sur la tranche D, car les autres tranches seront remboursables in fine soit le 30 novembre 2013.

En raison de la promesse d'affectation hypothécaire conventionnelle ou de nantissements donnés sur les actifs, un remboursement anticipé trimestriel est effectué en fonction des cessions de ce patrimoine

Les emprunts auprès des établissements de crédit (à moins de deux ans à l'origine) correspondent aux :

- Banques créditrices 8 906 K€
- Intérêts courus sur découvert 205 K€

(2) Les Autres dettes financières correspondent aux :

- Dépôts de garantie locataires 2 953 k€

(3) Les dettes fournisseurs correspondent pour 5 002 K€ à des factures non parvenues (détail § ci-dessous)

(4) Les dettes relatives au Groupe et associés sont composés des comptes courants avec les filiales suivantes pour un montant total de 40 183 K€ :

- |                   |           |
|-------------------|-----------|
| - Batisica        | 30 608 K€ |
| - FDR Deutschland | 301 K€    |
| - FDL Régions     | 279 K€    |
| - SCI Cardiff     | 4 742 K€  |
| - FDL Deutschland | 4 K€      |
| - SCI Generali    | 4 249 K€  |

(5) Les autres dettes sont principalement composées des provisions pour charges appelées auprès des locataires pour 6 622 K€ qui trouvent leur contrepartie à l'actif du bilan dans le poste « clients ».

## 3.4.4.3.6 Comptes de charges à payer

En K€	31/12/2008	31/12/2007
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	205	265
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (2)	5 002	14 018
Dettes fiscales & sociales	213	427
Autres dettes (3)	6 622	5 193
<b>TOTAL</b>	<b>12 042</b>	<b>19 903</b>

(1) Il s'agit des Intérêts courus sur les lignes de crédit et les découverts bancaires.

(2) Les factures non parvenues sont réparties comme suit :

- Des honoraires Asset 2008 de FDL Gestion	61 K€
- La facturation de l'indemnité GFR Ravinelle	130 K€
- Des honoraires Property 2008 de GFR Property	818 K€
- Des honoraires divers (Charges s/immeubles, CAC, Communication...)	3 993 K€

(3) Les autres dettes correspondent aux appels d'acomptes sur charges émis auprès des locataires pour 6 622 K€, les charges correspondantes sont enregistrées à l'actif du bilan sous la rubrique « Produits à recevoir sur créances clients et comptes rattachés ».

## 3.4.4.4 Analyse des postes comptes de résultat

## 3.4.4.4.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires correspond aux loyers facturés ainsi qu'aux charges refacturables qui sont essentiellement composées des refacturations aux filiales des honoraires d'Asset ainsi que des refacturations de taxes foncières sur l'activité tertiaire.

En K€	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
<b>Recettes locatives (1)</b>	<b>24 244</b>	<b>16 967</b>
- dont Activité Logement	20 376	16 553
- Dont Activité Tertiaire	3 868	414
<b>Produits annexes (2)</b>	<b>2 083</b>	<b>445</b>
<b>TOTAL</b>	<b>26 327</b>	<b>17 412</b>

(1) Les recettes locatives sont en augmentation de 43% par rapport à 2007 malgré de nombreuses ventes réalisées au cours de l'année 2008 (445 logements). Cette augmentation provient principalement des acquisitions de portefeuille GMF et Generali réalisées fin 2007. Ces portefeuilles ont contribué aux recettes locatives 2008 pour 9 M€.

(2) Les prestations de service intra-groupe correspondent à la refacturation des frais d'Asset de FDL. Pour la première fois, FDL a refacturé Immeo Wohnen Services (Allemagne) pour un montant de 1 283 K€.

## 3.4.4.2 Transferts de charges

En K€	31/12/2008	31/12/2007
Travaux		
Indemnités d'assurance	3	102
Salaires & charges gardiens refacturables	419	165
Remboursement Impôts fonciers sur cessions ou dégrèvement	205	161
<b>TOTAL Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>627</b>	<b>428</b>

## 3.4.4.3 Charges d'exploitation

En K€	31/12/2008	31/12/2007
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>9 041</b>	<b>9 474</b>
Contrats de sous traitance (1)	4 715	4 391
Locations et charges locatives non refacturées	376	651
Entretien et réparations	1 574	1 492
Rémunération d'intermédiaire et honoraires	1 736	1 800
Autres charges externes	640	1 140
<b>Impôts et taxes</b>	<b>2 438</b>	<b>2 055</b>
Taxes foncières	1 816	1 650
Autres impôts et taxes	622	405
<b>Frais de personnel</b>	<b>551</b>	<b>498</b>
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>142</b>	<b>208</b>
<b>TOTAL</b>	<b>12 171</b>	<b>12 235</b>

(1) Les contrats de sous-traitance correspondent à la facturation du Property par GFR Property pour 1 789 K€, et aux honoraires d'Asset facturés par FDL Gestion pour 2 926 K€.

## 3.4.4.4.4 Résultat financier

	31/12/2008	31/12/2007
<b>Financement</b>	<b>-16 606</b>	<b>-5 763</b>
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie (1)	7 229	3 838
Charges d'intérêts sur opérations de financement (2)	23 835	9 601
<b>Revenus des placements</b>	<b>6 271</b>	<b>5 350</b>
<b>Autres placement</b>	<b>33</b>	<b>123</b>
Produits financiers	33	123
Charges financières		
<b>Groupe</b>	<b>6 238</b>	<b>5 227</b>
Produits financiers sur Comptes Courant (3)	3 308	3 904
Charges financières sur Comptes Courant (4)	1202	171
Dividendes	4 132	1494
<b>Autres (provisions)</b>	<b>9 061</b>	<b>1 863</b>
Produits nets des provisions financières (5)	-9 061	-1863
<b>TOTAL</b>	<b>-1 274</b>	<b>1 450</b>

(1) L'arbitrage d'instruments de couverture a permis d'enregistrer des soultes pour un montant de 1.3 M€

(2) Les charges d'intérêts correspondent principalement à 23 153 K€ d'intérêts et 420 K€ de commissions sur les lignes de crédit utilisées pour le financement de la restructuration et des différentes opérations de développement.

(3) Les produits financiers sur les comptes courant sont répartis essentiellement sur les SCI EX-PREDICA

(4) Les charges financières sur les comptes courant sont répartis comme suit :

- Sur Batisica	832 K€
- Sur FDR Deutschland	9 K€
- Sur FDL Régions	44 K€
- Sur les SCI EX-CARDIF	175 K€
- Sur FDL Deutschland	18 K€
- Sur SCI Generali	124 K€

(5) Les provisions financières correspondent d'une part à la plus value nette constatée au 31 décembre sur les titres de participation qui se décompose comme suit :

- Reprise de provision sur titres FDL Deutschland	8 569 K€
- Reprise de provision sur titres SCI Saint Maurice 2	386 K€
- Reprise de provision sur titres SCI Dulud	1 167 K€

Et d'autre part à la dépréciation des instruments financiers à terme pour 669 K€ due à une sur-couverture de ses emprunts.



## 3.4.4.4.5 Résultat exceptionnel

	31/12/2008	31/12/2007
<b>Résultat sur opération en capital (1)</b>	<b>18 740</b>	<b>15 311</b>
Résultat de cession des immobilisations corporelles	23 335	18 545
Résultat de cession des immobilisations financières	-1 219	365
Honoraires sur cessions d'immobilisations	-3 376	-3 599
<b>Résultat sur opération de gestion</b>	<b>-782</b>	<b>294</b>
Produits exceptionnels de gestion courante	347	365
Charges exceptionnelles de gestion courante	-1 129	-71
<b>Provisions &amp; amortissements exceptionnels</b>	<b>-4 009</b>	<b>-3 673</b>
Reprise & transfert de charges	297	67
Dotations (2)	-4 306	-3 740
<b>Total</b>	<b>13 949</b>	<b>11 932</b>

(1) Les cessions d'actifs portent essentiellement sur les immeubles de Sovaklé.

		Prix de Vente	Commissions sur vente	VNC	Plus Values
<b>Actifs</b>	<b>445 logements</b>	70 943	3 376	46 575	20 992
<b>Sorties de composants</b>				1 033	- 1 033
<b>SCI d'Attribution</b>		1 726		1 263	463
<b>Sorties de composants</b>				39	- 39
<b>La Soie Limited</b>		4		1 481	- 1 477
<b>Actions propres</b>		360		526	- 166
		<b>73 033</b>	<b>3 376</b>	<b>50 917</b>	<b>18 740</b>

(2) Les dotations exceptionnelles correspondent aux amortissements dérogatoires des titres de SCI d'attribution pour 268 K€ et des frais sur titres de participation pour 4 038 K€.

## 3.4.4.4.6 Impôt sur les bénéfices

Au titre de l'exercice 2008, la société n'est redevable d'aucun impôt sur les sociétés en application du régime SIIC souscrit en 2006.

Ce régime 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 distribution suivantes :

- 85% du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation
- 50% 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.

### 3.4.4.5 Autres informations

#### 3.4.4.5.1 Engagements hors bilan

Portefeuille	Nom actif	type de sûretés	dette adossée	Valeur "bloc" des actifs expertisés au 31/12/2008
Prédica	Jardin Royal St Cloud	Hypothèques conventionnelles non inscrites +del assurances+cession dailly contrat de couverture	CALYON 290MEur Tr A et Tr B avenant du 22/10/07	7 700 000
Prédica	Montreuil Vincennes	Hypothèques conventionnelles non inscrites +del assurances+cession dailly contrat de couverture	CALYON 290MEur Tr A et Tr B avenant du 22/10/07	8 119 029
Prédica	SCI Imefa et autres SCI	nantissement 100% parts SCI +cession dailly des cptes courants et des contrats de couverture	CALYON 290MEur Tr A et Tr B avenant du 22/10/07	199 018 827
Sovaklé	Actifs de Logements	Hypothèques conventionnelles non inscrites +del assurances+cession dailly contrat de couverture	CALYON 290MEur Tr A et Tr B avenant du 22/10/07	237 190 198
Generali	Chomel,Pichon,Anatole de la Forge,Perronet,Charles de Gaulle	PPD +del assurances	HSBC 30/11/07	92 600 000
Generali	Niel,Marcadet, Vanves	Hypothèques NI+del assurances+ nantissement parts SCI Générali apportées	HSBC 30/11/07	28 100 000
Generali	Leclerc, St Jacques, Dulud	Nantissement parts SCI Générali apportées	HSBC 30/11/07	80 300 000
GMF	Croix Rouse, Ponthieu	Hypothèques NI+del assurances	HSBC 30/11/07	16 690 000
GMF	Loumel, de Gaulle, Leclerc	PPD +del assurances	HSBC 30/11/07	82 950 000
Orangerie	Actifs de Logements	Nantissement 100% parts SCI Orangerie+del assurances	HSBC 30/11/07	113 240 000
Coutras	1 actif	Hypothèques NI+del assurances	HSBC 30/11/07	6 550 000
Panama	Suez Pasteur	Hypothèques NI+del assurances	HSBC 30/11/07	16 500 000
<b>total valeur "bloc" des actifs hypothéqués et/ou avec PPD</b>				<b>496 399 227</b>
<b>total de la valeur "bloc" des actifs portés par des sociétés dont les titres sont nantis</b>				<b>392 558 827</b>

Les deux emprunts souscrits le 21 décembre 2005 et le 30/11/2007 sont assortis des sûretés suivantes :

Il reste un disponible de 27.6 M€ sur l'emprunt de 2005 et la totalité de la tranche D de l'emprunt de fin 2007 soit 53.2 M€ pour financer les besoins généraux de FDL et du groupe FDL.

Emprunteur à taux variable, FDL est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Pour limiter ce risque il a été mis en place des instruments de couverture (swaps, achats de caps, collar).

Banque	Ref	Adossement	Nominal	date de départ	date de maturité	taux emprunteur	taux placeur
CIAL	swap	dette hypothétique	85 M€	31/03/2006	30/12/2012	3,5100%	Euribor 3 mois
HSBC	swap	dette hypothétique	30 M€	31/12/2007	31/12/2009	4,6675%	Euribor 3 mois
HSBC	swap	dette hypothétique	50 M€	31/12/2007	31/12/2010	4,6650%	Euribor 3 mois
NATIXIS	swap	dette hypothétique	23,7 M€	07/12/2007	17/11/2015	4,5600%	Euribor 3 mois
HSBC	swap	dette hypothétique	75 M€	31/03/2008	31/12/2010	3,8125%	Euribor 3 mois
Calyon	cap	dette hypothétique	50 M€	29/12/2006	31/12/2012	4,5000%	Euribor 3 mois
Natixis	Tunnel-cap	dette hypothétique	50 M€	30/09/2007	29/06/2012	5,0000%	Euribor 3 mois
Natixis	Tunnel-floor	dette hypothétique	50 M€	30/09/2007	29/06/2012	4,4015%	Euribor 3 mois
Natixis	Tunnel-cap	dette hypothétique	60 M€	31/03/2008	31/12/2013	4,5500%	Euribor 3 mois
Natixis	Tunnel-floor	dette hypothétique	60 M€	31/03/2008	31/12/2013	3,4900%	Euribor 3 mois

#### 3.4.4.5.2 Formation professionnelle

Le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du DIF s'élève à 1 195 heures au 31 décembre 2008. Il n'y a pas eu de formation acceptée ni exécutée en 2008.

## 3.4.4.5.3 Provision indemnité départ a la retraite

Les provisions pour indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées en risques et charges au passif du bilan pour un montant de 27 K€. Ces provisions ne concernent que les gardiens d'immeubles, seuls salariés de FDL au 31 décembre 2008.

## 3.4.4.5.4 Consolidation

**Société consolidante**

Les comptes de FDL sont consolidés par intégration globale dans le périmètre de consolidation du groupe FONCIERE DES REGIONS.

**Eléments concernant les entreprises liées :**

en K€	Avec des entreprises détenues à plus de 50%	Avec des entreprises détenues à moins de 50%	Autres entreprises liées
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 037 953</b>	-	<b>30 133</b>
Participations	1 037 953	-	
Provisions sur participations	-		
Prêts			30 133
Créances rattachées à des participations	-		
<b>Créances</b>	<b>75 831</b>	-	<b>2 338</b>
Clients	295		1 283
Comptes courants	75 537		
Autres Créances	-		
Débiteurs divers	-		1 055
<b>Dettes</b>	<b>9 575</b>	-	<b>31 617</b>
Fournisseurs et comptes rattachés			1 009
Comptes courants	9 575		30 608
<b>Produits</b>	<b>18 295</b>	-	<b>4 400</b>
Contrats de prestations fournies	743		1 340
Produits de participations	4 132		
Produits financiers - intérêts et produits assimilés	3 298		3 060
Produits financiers - reprises de provisions s/titres	10 122		
<b>Charges</b>	<b>370</b>	-	<b>6 429</b>
Charges d'exploitation			4 715
Charges financières - dotations aux provisions s/titres			-
Charges financières - intérêts et charges assimilées	370		832
Charges exceptionnelles - commissions sur ventes			882

## 3.4.4.5.5 Effectif moyen au cours de l'exercice

	2008	2007
Cadres		
Agents de maîtrise		
Gardiens d'immeubles	16	16
	16	16

## 3.4.4.5.6 Rémunérations allouées aux organes de direction

Aucune rémunération n'a été versée directement par la société aux membres des organes d'administration et de direction. L'information des rémunérations versées au travers des prestations de services ne peut être fournie, s'agissant d'un montant global de prestations refacturées.

Des jetons de présence ont été votés lors de l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires du 25 avril 2007 pour un montant de 70 K€ pour l'exercice 2007 et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision. Le montant réel distribué fin décembre 2008 est de 43 320 € en raison d'un nombre moindre de réunion que prévue.

### **3.5 Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIERE DEVELOPPEMENT 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 la Gérance. 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**

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières. Ces conditions sont décrites dans la note 1.3 de l'annexe des comptes. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance nos propres appréciations :

- 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 2.1 de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans cette même note, la 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.
  
- Par ailleurs, les titres de participation figurant à l'actif du bilan de votre société sont évalués selon les modalités présentées dans la note 2.2 de l'annexe aux 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.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et méthodes comptables suivies par votre société, nous nous sommes assurés du bien fondé du traitement comptable de ces différentes opérations.

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.

## **III - Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé 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 de la Gérance et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,

- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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.

Fait à Courbevoie et à Paris, le 25 mars 2009

**Les commissaires aux comptes :**

<b>MAZARS</b>	DENIS GRISON
<b>CONSEIL AUDIT &amp; SYNTHÈSE</b>	SOPHIE DUVAL
<b>CHRISTIAN LEFEVRE</b>	



## 3.6 Projets de résolutions

### ORDRE DU JOUR

#### A TITRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes sociaux au 31 décembre 2008 – Quitus au gérant
- Approbation des comptes consolidés au 31 décembre 2008
- Affectation du résultat – Dotation à la Réserve Légale – Distribution de dividende
- Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées à l'article L226-10 du code de commerce
- Renouvellement du mandat de Monsieur Pierre DAP en qualité de membre du Conseil de surveillance
- Renouvellement du mandat de Monsieur Michel PARIAT en qualité de membre du Conseil de surveillance
- Renouvellement du mandat de la société Cardif Assurances Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance
- Autorisation à consentir au gérant à l'effet d'opérer sur les actions de la société;

#### A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Renouvellement de l'autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation de capital de la Société par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Renouvellement de l'autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes dans la limite de 10 M€ ;
- Autorisation donnée au gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 M€ ;
- Autorisation à consentir au gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société ;
- Modification des articles 10 et 11 des statuts relatifs à « la mission » et à « la rémunération du gérant » ;
- Modification de l'article 12 des statuts relatif à la « Constitution du Conseil de surveillance » ;
- Modification de l'article 19 des statuts relatif aux « Assemblées Générales » ;
- Modification de l'article 25 des statuts relatif à « l'affectation du bénéfice » ;
- Pouvoirs.

**A TITRE ORDINAIRE****3.6.1 Première résolution**

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008 – Quitus au gérant

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 gérant et du rapport du conseil de surveillance, et connaissance prise du rapport général des commissaires aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 comprenant le bilan et les comptes de résultats ainsi que leurs annexes, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports et qui laissent apparaître un bénéfice de 18 794 906,98 €.

L'assemblée générale donne quitus au gérant de sa gestion pour l'exercice écoulé.

**3.6.2 Deuxième résolution**

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du gérant, du rapport du conseil de surveillance et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008, comprenant le bilan et les comptes de résultats consolidés ainsi que leurs annexes, 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 2008 qui s'établit à - 193 017 K€ dont - 191 172 K€ part du groupe.

**3.6.3 Troisième résolution****Affectation du résultat – Dotation à la Réserve Légale - Dividendes**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, ayant constaté l'existence d'un bénéfice d'un montant de 18 794 906,98 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 augmenté du report à nouveau antérieur de 25 150,00 € formant un résultat distribuable de 18 820 056,98, décide, sur proposition du gérant, l'affectation suivante :

- |   |                        |
|---|------------------------|
| • Dotation à la Réserve légale (5% du Bénéfice)   | 939 745,35 €           |
| • Dividende préciputaire, conformément à l'article 25 alinéa 4 des statuts, de l'associé commandité au titre de l'exercice 2008 : | 500 000,00 €           |
| • Distribution de dividendes aux actionnaires :   | <u>17 380 311,63 €</u> |

**Total des affectations :** **18 820 056,98 €**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires décide, sur proposition du gérant, de procéder à la distribution d'un dividende de 1,05 € par action, aux 60 010 336<sup>20</sup> actions de la Société composant le capital social prélevé :

- A hauteur de 17 380 311,63 € sur le résultat de l'exercice après affectation susvisée
- A hauteur de 13 032 759 € sur le compte « Prime de fusion »
- A hauteur de 32 597 782,17 € sur le compte « Primes d'émission ».

L'Assemblée Générale décide que, conformément aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

Ce dividende sera mis en paiement à compter du 22 avril 2009. Sur la base de l'intégralité des actions composant le capital à ce jour et sous réserve de l'application éventuelle de l'article 9 des statuts aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi distribué un dividende total de 63 010 852,8€ ouvrant droit à un abattement de 40% lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques assujetties à l'impôt sur le revenu, conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts et n'ouvre pas droit à cet abattement dans les autres cas.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code Général des Impôts s'élève à 30 913 071 €.

Conformément à la loi, l'assemblée générale constate que 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
2007	60 071 934	1,00	abattement de 40% pr personnes physiques
2006	4 589 506	3,70 €	abattement de 40% pr personnes physiques
2005	4 589 506	0	-

### 3.6.4 Quatrième résolution

#### Approbation des conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu le rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 226-10 du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

<sup>20</sup> Suite à l'annulation de 61 598 actions auto-détenues par FDL par décision du gérant commandité en date du 6 mars 2009, le nombre d'actions composant le capital de FDL est passé de 60 071 934 à 60 010 336 titres.

### 3.6.5 Cinquième résolution

#### Renouvellement du mandat de M. Pierre Dap

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du conseil de surveillance de **Monsieur Pierre Dap** arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de **Monsieur Pierre Dap** en qualité de membre du conseil de surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin 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 2011 ; **Monsieur Pierre Dap** a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions de membre du conseil de surveillance de la Société et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper.

### 3.6.6 Sixième résolution

#### Renouvellement du mandat de M. Michel Pariat

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du conseil de surveillance de **Monsieur Michel Pariat** arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de **Monsieur Michel Pariat** en qualité de membre du conseil de surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin 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 2011 ; **Monsieur Michel Pariat** a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions de membre du conseil de surveillance de la Société et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper et, qu'il satisfaisait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts.

### 3.6.7 Septième résolution

#### Renouvellement du mandat de la société Cardif Assurances Vie

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du conseil de surveillance de la société **Cardif Assurances Vie** arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de **Cardif Assurances Vie** en qualité de membre du conseil de surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin 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 2011.

### 3.6.8 Huitième résolution

#### Autorisation à consentir au gérant à l'effet d'opérer sur les actions de la société pour une période de 18 mois soit jusqu'au 9 octobre 2010

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Gérant, autorise la Société, en application des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement n°2273/2002 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, pour une période de dix-huit mois à compter de la date de la présente assemblée, à réaliser des opérations sur ses propres actions, dans la limite de 10% du capital social.

Le prix maximum d'achat ne devra pas être supérieur à 100 euros par action et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 200.000.000 euros.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement d'actions, les prix indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant et après l'opération. Les actions pourront être acquises, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, y compris le cas échéant de gré à gré, par cession de blocs ou par l'utilisation de produits dérivés, en vue notamment de :

- (i) la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- (ii) de la conservation et de la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la Société ;
- (iii) leur annulation ;
- (iv) l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou
- (v) de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfragable tel que prévu par la directive européenne 2003/6/CE.

La mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions pourra survenir même en période d'offre publique.

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à l'effet de passer tous ordres de bourse, d'opérer par rachat de blocs et cession par tous moyens des actions ainsi acquises et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution des décisions qui seront prises dans le cadre de la présente autorisation.

La présente autorisation remplace l'autorisation donnée par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 29 novembre 2007.

### 3.6.9 Neuvième résolution

**Renouvellement de l'autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital social de la Société, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la limite d'une valeur nominale de 250 000 000 €, pour une durée de 26 mois soit jusqu'au 9 juin 2011**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance des rapports du gérant, du conseil de surveillance et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

- 1- délègue au gérant, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, 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, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux ;
- 2- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital 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 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros), 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 ;

- 3- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ;
- 4- décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
- 5- décide que 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 ;
- 6- décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, le gérant aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ; 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 gérant pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :
  - (i) limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
  - (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;
  - (iii) offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;
- 7- constate 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 auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ; et
- 8- décide que le gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - (i) déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
  - (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
  - (iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;

- (iv) 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 mois ;
- (v) 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 ;
- (vi) 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 ;
- (vii) 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 et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé 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 modifier corrélativement les statuts ;
- (viii) 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, pour 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 ;
- (ix) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les émissions de titres qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- (x) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2007 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

### 3.6.10 Dixième Résolution

#### **Autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour une durée de 26 mois, soit jusqu'au 9 juin 2011.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du gérant, du conseil de surveillance et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1. délègue au gérant, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 228-92 du Code de commerce, 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, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, par voie d'appel public à l'épargne, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux ;
2. 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 20 000 000 € (vingt millions d'euros), 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 ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros) fixé par la neuvième résolution de la présente assemblée ;
3. décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 10 000 000 € (dix millions d'euros) ou à la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global applicable aux valeurs mobilières représentatives de créances de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) fixé par la troisième résolution de la présente assemblée ;
4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre, étant entendu que le gérant pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai et selon les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce ;
5. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;



6. décide que la souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;
7. constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ; et
8. décide que le gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en oeuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
  - (i) déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
  - (ii) fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
  - (iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;
  - (iv) 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 mois ;
  - (v) 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 ;
  - (vi) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
  - (vii) 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 et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé 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 modifier corrélativement les statuts ;
  - (viii) 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, pour 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 ;

(ix) 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

(x) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

### 3.6.11 Onzième Résolution

**Autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour une durée de 26 mois, soit jusqu'au 9 juin 2011.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et après avoir pris connaissance des rapports du gérant et du conseil de surveillance :

1. délègue au gérant, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-I du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des neuvième et dixième résolutions de la présente assemblée, pendant un délai et selon des modalités conformes aux dispositions légales et réglementaires, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et sous réserve des plafonds prévus dans la résolution en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;
2. décide que la présente autorisation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
3. décide que le montant nominal des augmentations de capital et des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur les plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société fixés par la résolution de la présente assemblée en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée.

### 3.6.12 Douzième résolution

**Renouvellement de l'autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes dans la limite de 10 M€ pour une durée de 26 mois soit jusqu'au 9 juin 2011.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance des rapports du gérant et du conseil de surveillance :

1. délègue au gérant, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, 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, bénéfiques, 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 ;

2. 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 10 000 000 € (dix millions d'euros), 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 ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros) fixé par la troisième résolution de la présente assemblée ;
3. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
4. 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
5. décide que le gérant aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

(i) déterminer, dans 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 ;

(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 la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et

(vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2007 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée».

### 3.6.13 Treizième résolution

**Autorisation donnée au gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 M€, pour une durée de 26 mois soit jusqu'au 9 juin 2011.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du gérant, du conseil de surveillance, et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3332-18 à L.3332-24 du Code du travail :

1. délègue au gérant l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera d'un montant nominal maximal de 10 000 000 € (dix millions d'euros) par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société 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 qui en remplissent, en outre, les conditions éventuellement fixées par le gérant ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par la présente assemblée générale et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital ;
2. décide de supprimer, en faveur des bénéficiaires susvisés, 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 ;
3. décide, en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des premiers 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 en application des articles L. 3332-18 à L.3332-24 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ;
4. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
5. décide que dans les limites fixées ci-dessus, le gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en oeuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - (i) arrêter, dans les limites fixées ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de valeurs mobilières ;
  - (ii) déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
  - (iii) procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
  - (iv) fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
  - (v) prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne d'entreprise ou la modification de plans existants ;
  - (vi) arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions ou attributions gratuites 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 ;
  - (vii) 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 ;
  - (viii) 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 la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
  - (ix) modifier les statuts en conséquence et, plus généralement, faire le nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2007 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

### 3.6.14 Quatorzième résolution

#### **Autorisation à consentir au gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Gérant, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre de l'autorisation donnée sous la huitième résolution.

Conformément à la loi, la réduction ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre mois.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Gérant pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 29 novembre 2007. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

### 3.6.15 Quinzième Résolution

#### **Modification des articles 10 et 11 des statuts**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du gérant, décide de modifier :

Le paragraphe 3 de l'article 10 « Gérance » des statuts dont la nouvelle rédaction sera la suivante :

#### **Article 10 – Gérance**

« 3) Chaque gérant assume la direction de la société et à ce titre est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblés d'actionnaires et au conseil de surveillance. »

Le reste de l'article 10 demeure inchangé.

L'article 11 des statuts de la société de la société qui aura désormais la rédaction suivante :

#### **Article 11 – Rémunération de la gérance**

Le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à 1 million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constaté au 31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence est l'indice au 31 décembre 2008.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la Société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, à des prestataires de services extérieurs.

### 3.6.16 Seizième Résolution

#### Modification de l'article 12 des statuts

##### **Article 12 – Constitution du Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, prenant acte de la modification des articles L 225-25 et L 225-72 du Code de Commerce, conformément à la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, et après avoir pris connaissance du rapport du gérant, décide de modifier le §4 de l'Article 12 des statuts de la Société, qui sera désormais rédigé comme suit :

« 4) Chaque membre du conseil de surveillance devra être propriétaire d'une action au moins de la Société ; il aura, à compter de sa nomination, six mois pour acquérir ces actions au cas où il n'en serait pas déjà propriétaire lors de sa nomination ; si au cours de ses fonctions, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de six mois.

Le reste de l'Article 12 demeure inchangé.

### 3.6.17 Dix-septième résolution

#### Modification de l'article 19 des statuts

##### **Article 19 – Assemblées générales**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément au Décret du 11 décembre 2006, et après avoir pris connaissance du rapport du gérant, décide de modifier le §4) de l'Article 19 des statuts de la Société, dont le premier alinéa sera désormais rédigé comme suit :

« 4) Chaque actionnaire aura un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente conformément aux dispositions légales et réglementaires. »

Le reste de l'Article 19 demeure inchangé.

### 3.6.18 Dix-huitième résolution

#### Modification de l'article 25 des statuts

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du gérant, décide de modifier l'article 25 des statuts dont la nouvelle rédaction sera la suivante :

##### **Article 25 - Affectation du bénéfice**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice (le « Bénéfice ») ou la perte de l'exercice.

Sur le Bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est d'abord prélevé, en tant que de besoin, le montant nécessaire pour constituer le fonds de réserve légale en application de la loi.

Le bénéfice distribuable est constitué par le Bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, il est d'abord prélevé une somme égale à € 500.000 (cinq cent mille euros) qui est versée au commandité ès-qualité. Dans l'hypothèse où le bénéfice distribuable d'un

exercice ne permettrait pas de verser intégralement au commandité le dividende ci-dessus visé, la somme restant à verser au commandité sur ce dividende précipitaire sera prélevée par priorité sur le bénéfice distribuable des exercices suivants et ce, sans limitation. Les actionnaires ne pourront bénéficier d'aucun dividende au titre d'un exercice donné tant que le dividende précipitaire de cet exercice et les dividendes précipitaires des exercices précédents, alloués au commandité, n'auront pas été intégralement versés à ce dernier.

Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs actions.

**Conformément à la loi, les dividendes peuvent faire l'objet d'un paiement en actions, les modalités et délais de mise en paiement des dividendes votés par l'assemblée générale sont déterminés conformément aux textes en vigueur.**

L'Assemblée Générale peut toutefois, sur proposition de la gérance, décider le prélèvement sur la part revenant aux actionnaires dans le solde des bénéfices, des sommes qu'elle juge convenable de fixer pour être reportées à nouveau ou pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves extraordinaires, généraux ou spéciaux.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur le Bénéfice de l'exercice.

L'assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de toutes sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes des réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués ; dans la mesure où les réserves distribuées auront été constituées au moyen de prélèvements effectués sur la part de bénéfices revenant aux actionnaires seuls, la distribution des dividendes correspondante sera effectuée au seul profit des propriétaires d'actions proportionnellement aux nombres d'actions appartenant à chacun d'eux.

Les dividendes sont mis en paiement aux époques et lieux désignés par la gérance dans un délai maximum de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice sous réserve de la prolongation de ce délai par justice.

### 3.6.19 Dix-neuvième résolution

#### **Pouvoirs**

Pour l'accomplissement des formalités prévues par la loi, tous pouvoirs sont donnés aux porteurs de copies ou extraits du procès-verbal de la présente Assemblée.

### 3.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social sans suppression du droit de souscription

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 255-135 et L. 228.92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Gérant de la compétence de décider une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder un montant total de 250 000 000 euros et le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ne pourra excéder un montant total de 1 000 000 000 d'euros.

Le nombre de titres à créer en vertu de la 9ème résolution pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 11ème résolution.

Votre Gérant vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider d'une ou plusieurs augmentations de capital par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital sans suppression du droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Gérant d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114 et R.225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 de l'organe compétent relatif à cette opération les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Les modalités de détermination du prix des titres de capital à émettre n'étant pas présentées dans le rapport du Gérant, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur ce point.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Gérant, en cas d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 mars 2009

#### Les commissaires aux comptes

<b>MAZARS</b>	DENIS GRISON
<b>CONSEIL AUDIT &amp; SYNTHÈSE</b>	SOPHIE DUVAL
<b>CHRISTIAN LEFEVRE</b>	



### 3.8 Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-135 et L. 228.92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Gérant de la compétence de décider une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, opération sur laquelle vous êtes amenés à vous prononcer.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder un montant de 20 000 000 d'euros et s'imputera sur le plafond global de 250 000 000 euros fixé par la 9<sup>ème</sup> résolution. Le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ne pourra excéder un montant de 10 000 000 d'euros et s'imputera sur le plafond global applicable aux valeurs mobilières représentatives de créances de 1 000 000 000 d'euros fixé par la 9<sup>ème</sup> résolution.

Le nombre de titres à créer en vertu de la 9<sup>ème</sup> résolution pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 11<sup>ème</sup> résolution.

Votre Gérant vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux titres de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Gérant d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114, et R.225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Les modalités de détermination du prix des titres de capital à émettre n'étant pas présentées dans le rapport du Gérant, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur ce point.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Gérant.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 mars 2009

#### Les commissaires aux comptes

<b>MAZARS</b>	DENIS GRISON
<b>CONSEIL AUDIT &amp; SYNTHÈSE</b>	SOPHIE DUVAL
<b>CHRISTIAN LEFEVRE</b>	

### **3.9 Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise avec suppression de droit préférentiel de souscription,**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants et L.228-92 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Gérant de la compétence de décider une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription et pour un montant maximal de 10 000 000 €, opération sur laquelle vous êtes amenés à vous prononcer.

Cette émission est réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 à L.3332-24 du Code du travail.

Votre Gérant vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription au titre de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Gérant d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114 et R.225-117 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 qui vous est faite et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 de l'organe compétent 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'augmentation de capital 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 Gérant.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Gérant.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 mars 2009

#### **Les commissaires aux comptes**

<b>MAZARS</b>	DENIS GRISON
<b>CONSEIL AUDIT &amp; SYNTHÈSE</b>	SOPHIE DUVAL
<b>CHRISTIAN LEFEVRE</b>	

### 3.10 Rapport des Commissaires aux Comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions achetées (Art. L. 225-209 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS, et en exécution de la mission prévue à l'article

L. 225-209, al. 7, 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.

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 sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L225-209 al. 7 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale (8ème résolution) et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre Gérant vous demande de lui déléguer au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par périodes de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 mars 2009

#### Les commissaires aux comptes

<b>MAZARS</b>	DENIS GRISON
<b>CONSEIL AUDIT &amp; SYNTHÈSE</b>	SOPHIE DUVAL
<b>CHRISTIAN LEFEVRE</b>	

## 4 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 4.1 Renseignements généraux concernant Foncière Développement Logements

#### 4.1.1 Dénomination sociale (depuis le 22 décembre 2005)

Foncière Développement Logements (anciennement dénommée « LA SOIE »).

#### 4.1.2 Forme juridique

Constituée sous la forme d'une société anonyme à conseil d'administration, Foncière Développement Logements 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.

Les commissaires aux comptes sont :

Le Groupe Conseil Audit & Synthèse, Monsieur Christian Lefèvre et le cabinet Mazars et Guérard.

#### 4.1.3 Siège social

30 avenue Kléber - 75208 PARIS CEDEX 16.

#### 4.1.4 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

#### 4.1.5 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 en commandite par actions soumise au droit français.

#### 4.1.6 Lieu où les documents sociaux peuvent être consultés

Les documents sociaux (dont les statuts de la société) peuvent être consultés au siège social : 30 avenue Kleber - PARIS 16<sup>ème</sup>.

Sur le site internet : [www.fdllogements.fr](http://www.fdllogements.fr)

Sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

#### 4.1.7 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 :

A 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.

A 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,

A 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 intra-groupe 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.

#### 4.1.8 Droits des commanditaires

Les droits des actionnaires commanditaires sont régis par le droit commun.

#### 4.1.9 Droits et statut des associés commandités (article 18 des statuts)

L'unique associé commandité de la Société, également gérant de la Société, est la société FDL Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 46, avenue Foch, 57000 Metz immatriculée au RCS de Metz sous le n° 485 008 207.

Les droits des commandités sont régis par le droit commun et par les dispositions statutaires suivantes : Aux termes de l'article 20-4 des statuts : « A l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du conseil de surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite assemblée générale ordinaire. »

Aux termes de l'article 21-3 des statuts : « Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci. »

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

#### 4.1.10 Exercice social

Chaque exercice social de la Société commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

#### 4.1.11 Répartition statutaire des bénéfices

##### 4.1.11.1 Affectation et répartition des bénéfices (article 25 des statuts)

Sur le bénéfice distribuable, il est d'abord prélevé une somme égale à 500 000 euros qui est versée à l'associé commandité es-qualité. Ce dividende préciputaire est cumulatif.

Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les actionnaires commanditaires étant précisé que les bénéfices exonérés provenant des opérations de location d'immeubles sont obligatoirement distribués à hauteur de 85 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et que les bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières bénéficiant du régime SIIC sont obligatoirement distribués à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation, conformément au régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées auquel la société Foncière Développement Logement a opté.

Aux termes de l'article 25 des statuts :

« Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice (le « Bénéfice ») ou la perte de l'exercice.

Sur le Bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est d'abord prélevé, en tant que de besoin, le montant nécessaire pour constituer le fonds de réserve légale en application de la loi.

Le bénéfice distribuable est constitué par le Bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, il est d'abord prélevé une somme égale à

500 000 euros qui est versé à l'associé commandité es-qualité. Dans l'hypothèse où le bénéfice distribuable d'un exercice ne permettrait pas de verser intégralement au commandité le dividende ci-dessus visé, la somme restant à verser au commandité sur ce dividende préciputaire sera prélevée par priorité sur le bénéfice distribuable des exercices suivants et ce, sans limitation.

Les actionnaires ne pourront bénéficier d'aucun dividende au titre d'un exercice donné tant que le dividende préciputaire de cet exercice et les dividendes préciputaires des exercices précédents, alloués au commandité, n'auront pas été intégralement versés à ce dernier.

Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs actions.

L'assemblée générale peut toutefois, sur proposition de la gérance, décider le prélèvement sur la part revenant aux actionnaires dans le solde des bénéfices, des sommes qu'elle juge convenable de fixer pour être reportées à nouveau ou pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves extraordinaires, généraux ou spéciaux.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur le Bénéfice de l'exercice.

L'assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de toutes sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes des réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués ; dans la mesure où les réserves distribuées auront été constituées au moyen de prélèvements effectués sur la part de bénéfices revenant aux actionnaires seuls, la distribution des dividendes correspondante sera effectuée au seul profit des propriétaires d'actions proportionnellement aux nombres d'actions appartenant à chacun d'eux.

Les dividendes sont mis en paiement aux époques et lieux désignés par la gérance dans un délai maximum de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice sous réserve de la prolongation de ce délai par justice. »

#### 4.1.12 Assemblées générales

#### **4.1.12.1 Convocation – Admission – Quorum – Majorité (articles 19 à 21 des statuts)**

Les assemblées générales d'actionnaires sont convoquées soit par la gérance, soit par le conseil de surveillance, ou par toute autre personne disposant de ce droit en vertu de la loi ou des statuts. Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les convocations sont effectuées dans les formes et délais prévus par la loi et les règlements.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et selon les délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la gérance et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

L'assemblée générale ordinaire annuelle examine le rapport de gestion préparé par la gérance ainsi que les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, discute et approuve les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les statuts et par la loi. En outre, l'assemblée générale ordinaire annuelle et toute autre assemblée générale ordinaire peut nommer et démettre les membres du conseil de surveillance, nommer les commissaires aux comptes et se prononcer sur toutes questions de sa compétence incluses dans l'ordre du jour de l'assemblée, à l'exception de toutes celles relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. L'assemblée générale ordinaire, réunie sur deuxième convocation, délibère valablement quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités à l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du conseil de surveillance.



Les délibérations des assemblées générales ordinaires sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette assemblée.

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications des statuts dont l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire est requise par la loi en vigueur.

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote. L'assemblée, réunie sur deuxième convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Par exception, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité des commandités.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

#### **4.1.12.2 Droit de vote (article 19 des statuts)**

Chaque actionnaire a un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente, tel qu'arrêté au cinquième jour ouvrable précédant l'assemblée.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les assemblées ordinaires et par le nu-propriétaire dans les assemblées extraordinaires.

#### **4.1.13 Franchissement de seuils statutaires (article 9 bis des statuts)**

Les statuts prévoient une obligation de déclaration de franchissement de seuil à la hausse dès qu'un actionnaire commanditaire viendra à détenir au moins 1 % des droits de vote de Foncière Développement Logements, cette déclaration devant être renouvelée chaque fois qu'un nouveau seuil de 1 % sera franchi.

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.

A 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.

#### **4.1.14 Identification des détenteurs de titres au porteur et actionnaires étrangers (article 8 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.

## **4.2 Renseignements de caractère général concernant le capital**

### **4.2.1 Droits et obligations attachés aux actions (article 9 et 9 ter 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 présents statuts.
- 3) Toute personne possédant une ou plusieurs actions est tenue par les présents 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.

5)

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 droit 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 indemnitaires 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.

#### **Article 9 ter - Dividendes versés à certains actionnaires**

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 exonérés 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 au paragraphe 4) de l'article 9 ci-dessus, 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 mise 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 au paragraphe 4) de l'article 9 ci-dessus. 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.

#### **4.2.2 Capital social**

A compter du 6 mars 2009, le capital social est fixé à la somme de 600 103 360 euros, divisé en 60 010 336 actions de 10 euros de nominal chacune, tout de même rang et entièrement libérées.

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.

Au 31 décembre 2008, le capital social de la société était de 600 719 340 euros

#### 4.2.3 Forme et cession des actions (article 8 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 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 précédent cette assemblée générale.

#### 4.2.4 Transmission des actions (article 8 des statuts)

Les actions sont librement cessibles et transmissibles selon les modalités par la loi et les règlements en vigueur. La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement de compte à compte.

#### 4.2.5 Instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

#### 4.2.6 Autorisation d'augmentation du capital social

L'Assemblée Générale du 25 avril 2007, dans sa **troisième résolution** ci-après reproduite, a délégué à la gérance la faculté de décider l'augmentation du capital social de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la limite d'une valeur nominale de 250 000 000 €, pour une durée de 26 mois soit jusqu'au 25 juin 2009

#### 4.2.7 « Autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de 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, et après avoir pris connaissance des rapports du gérant et du conseil de surveillance et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1- délègue au gérant, en application des dispositions des articles l. 225-129, l. 225-129-2 et l. 228-92 du code de commerce, 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, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société (autres que des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux ;

2- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital 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 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros), 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 ;

3- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ;

4- décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;

5- décide que 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 ;

6- décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, le gérant aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;

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 gérant 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 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 ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;

constate 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 auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ; et

7- décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, le gérant aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;

8- décide que le gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en oeuvre 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 mois ;
- 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 prix 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 ;
- 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 ;

- 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 et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé 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 modifier corrélativement les statuts ;
- 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, pour 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 ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les émissions de titres qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2006 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée. »

L'assemblée générale du 25 avril 2007, dans sa **quatrième résolution** ci-après reproduite, a délégué à la gérance la faculté de décider l'augmentation du capital social de la Société, par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes dans la limite de 10 M€, pour une durée de 26 mois soit jusqu'au 25 juin 2009

#### 4.2.8 « Autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes.



L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance des rapports du gérant et du conseil de surveillance :

1. délègue au gérant, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du code de commerce, 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 ;
2. 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 10 000 000 € (dix millions d'euros), 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 ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros) fixé par la troisième résolution de la présente assemblée ;
3. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
4. 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
5. décide que le gérant aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - 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 ;
  - fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
  - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;

- 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 ;
- 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 la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 29 mars 2006 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée. »

L'assemblée générale du 25 avril 2007, dans sa **cinquième résolution**, reproduite ci-dessous, a délégué à la gérance la faculté de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 M€, pour une durée de 26 mois soit jusqu'au 25 juin 2009.

#### 4.2.9 « Autorisation donnée au gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise »

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du gérant, du conseil de surveillance, et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 443-1 et suivants du Code du travail :

1. délègue au gérant l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera d'un montant nominal maximal de 10 000 000 € (dix millions d'euros) par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société 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 qui en remplissent, en outre, les conditions éventuellement fixées par le gérant ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par la présente assemblée générale et ne s'imputera sur aucun autre plafond

global d'augmentation de capital ;

2. décide de supprimer, en faveur des bénéficiaires susvisés, 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 ;
3. décide, en application de l'article L. 443-5 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des premiers 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 en application de l'article L. 443-6 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ;
4. décide que le gérant pourra prévoir l'attribution à titre gratuit d'actions ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (autre que des actions de préférence), étant entendu que (i) l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement ou, le cas échéant, de la décote, ne pourra pas excéder les limites légales et réglementaires et (ii) les actionnaires de la Société renoncent à tout droit (notamment d'attribution) sur les titres susceptibles d'être émis gratuitement en application la présente résolution ;
5. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
6. décide que dans les limites fixées ci-dessus, le gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en oeuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - arrêter, dans les limites fixées ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de valeurs mobilières ;
  - 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 délégation, 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 d'entreprise ou la modification de plans existants ;
  - arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions ou attributions gratuites 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 ;

- déterminer, s'il y a lieu, le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite ci-dessus fixée, le ou les postes des capitaux propres où elles sont prélevées ainsi que les conditions de leur attribution ;
- 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 ;
- 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 la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, plus généralement, faire le nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2006 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée. »

#### 4.2.10 Autres titres donnant accès au capital

Néant.

#### 4.2.11 Nantissements, garanties, sûretés

En garantie d'un prêt consenti à Foncière des Régions, un pool de banques ayant pour agent Natixis, Foncière des Régions a consenti un gage de compte d'instrument financier portant sur 13 731 100 actions détenues par Foncière des Régions dans le capital de Foncière Développement Logements.

Le nombre de titres FDL nantis par FDR est plus important au 31 décembre 2007 par rapport au 31 décembre 2006 pour deux raisons :

1. Le nominal du titre FDL a été divisé par quatre donc il faut multiplier par quatre ce qui avait été nanti à la signature du contrat Séville ( 3 432 775 x 4 = 1 3731 100) ;

2. Le financement a été rechargé en sûretés à l'effet d'augmenter le crédit : FDR a nanti en direct 2 566 760 titres FDL supplémentaires et indirectement 2 290 428 titres FDL détenus par sa filiale COETLOSQUET.

Au 31 décembre 2008, FDR a nanti au total, directement et indirectement 18 588 288 titres FDL.

**Sûretés au 31 décembre 2008:**

<b>Nom société</b>	<b>Portefeuille</b>	<b>Nom actif</b>	<b>Type de sûretés</b>	<b>Dettes adossées</b>
FDL Allemagne	KENNEDY	Divers actifs	Hypothèques	NATIIXIS 210MEur du 16/11/05 +avenant du29/11/06
	LYNDON	Divers actifs	Hypothèques+ del assurances+nantissement des sociétés emprunteuses	Morgan Stanley 1 430MEur
FDL France	Prédica	Jardin Royal St Cloud	Hypothèques conventionnelles non inscrites +del assurances+cession dailly contrat de couverture	CALYON TrA et TrB avenant du 22/10/07
	Prédica	Montreuil Vincennes	Hypothèques conventionnelles non inscrites +del assurances+cession dailly contrat de couverture	CALYON TrA et TrB avenant du 22/10/07
	Prédica	SCI Imefa et autres SCI	nantissement 100% parts SCI +cession dailly des cptes courants et des contrats de couverture	CALYON TrA et TrB avenant du 22/10/07
	Sovaklé	Actifs de Logements	Hypothèques conventionnelles non inscrites +del assurances+cession dailly contrat de couverture	CALYON TrA et TrB avenant du 22/10/07
<b>Nom société</b>	<b>Portefeuille</b>	<b>Nom actif</b>	<b>Type de sûretés</b>	<b>Dettes adossées</b>
FDR Logements	ex FDR	Cheuvreul, Gorjus, Metz Bon Secours, le Clos de Francheville, Gallois, Pierre Hardie, Cours Léopold	nantissement 100% parts FDR Logements + del assurances	HSBC 30/11/07

FDR Logements	ex FDR	Les Hauts Noyers, Crillon, Huguerie, Pe y Berland, l'Orangerie, Ehrmann, rue du Dôme, St Jean, Berne, Maréchaux, Gutenberg, Forêt Noire, 16 Vosges	PPD + nantissements 100% parts FDR logements + del assurances	HSBC 30/11/07
FDR Logements	ex FDR	Moncey	hypothèque NI + del assurances + nantissement parts FDL Régions détenues par FDL + caution FDL	HSBC 30/11/07
FDL France	Generali	Chomel, Pichon, Anatole de la Forge, Perronet, Charles de Gaulle	PPD + del assurances	HSBC 30/11/07
FDL France	Generali	Niel, Marcadet, Vanves	Hypothèques NI + del assurances	HSBC 30/11/07
FDL France	Generali	Leclerc, St jacques, Dulud	Nantissement 100% parts SCI Dulud et Saint Jacques	HSBC 30/11/07
FDL France	GMF	Croix Rousse, Ponthieu	Hypothèques NI + del assurances	HSBC 30/11/07
		Lourmel, de Gaulle, Leclerc	PPD + del assurances	HSBC 30/11/07
FDL	Orangerie	plusieurs actifs	nantissement 100% parts SCI Orangerie + del assurances	HSBC 30/11/07
FDL	Coutras	1 actif	Hypothèque NI + del assurances	HSBC 30/11/07
FDL	Panama	Suez Pasteur	Hypothèque NI + del assurances	HSBC 30/11/07

#### 4.2.12 Pacte d'actionnaires

- Convention entre actionnaires de Foncière Développement Logements ( FDL) entre Foncière des Régions, Prédica, La Fédération Continentale, ACM Vie SA, GMF Vie et GMF Assurances :

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
- les transferts d'actions à l'intérieur d'un groupe

Cette convention demeurera en vigueur pour une première période de 5 ans puis sera renouvelée tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation avec un préavis de 6 mois.

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.

2. Le 12 mars 2008, Morgan Stanley Real Estate Funds a cédé l'intégralité de ses actions qui ont été reclassées auprès des actionnaires du tour de table de la société. Le pacte d'actionnaires signé le 1<sup>er</sup> décembre 2006 entre FDL et Elysées Holding SARL, société contrôlée par les fonds gérés par Morgan Stanley a pris fin de plein droit à compter du 12 mars 2008, comme le stipulait la convention, Morgan Stanley ne détenant plus aucune action FDL.

#### 4.2.13 Répartition du capital et des droits de vote

##### 4.2.13.1 Evolution de la répartition au cours des 3 derniers exercices

L'évolution du capital au cours de l'exercice 2008 est détaillée dans le rapport de gestion au § 1.6.1

L'Actionnariat au 31 décembre 2008 est le suivant :

DENOMINATION DES ACTIONNAIRES	SIEGE	NBRE D' ACTIONS	NBRE de DROITS DE VOTE	%	% groupe
FONCIERE DES REGIONS	46 Avenue Foch 57000 METZ	19 380 664	19 380 664	32,26	<b>Groupe FDR 38,20</b>
SAS COETLOSQUET	17 rue du Coëtlosquet 57000 METZ	3 566 340	3 566 340	5,94	
GMF ASSURANCES	76 rue de Prony 75017 PARIS	1 485 164	1 485 164	2,47	<b>Groupe GMF/Covea 14,78</b>
GMF VIE	76 rue de Prony 75017 PARIS	5 825 641	5 825 641	9,70	
Covea	12 rue Boissy D'Anglas 75008 Paris	1 499 234	1 499 234	2,49	
Assistance Protection Juridique	12 rue du centre 96196 Noisy Le Grand	70 000	70 000	0,12	
PREDICA	50/56 rue de la Procession 75015 PARIS	8 282 176	8 282 176	13,79	<b>13,79</b>
CARDIF ASSURANCE VIE	4, rue des frères Caudon 92858 Rueil Malmaison Cedex	6 863 552	6 863 552	11,43	<b>Groupe BNP 11,43</b>
GENERALI VIE	11, Boulevard Haussmann 75009 PARIS	4 836 934	4 836 934	8,05	<b>Generali 10,26</b>
GENERALI IARD	11, Boulevard Haussmann 75009 PARIS	1 327 522	1 327 522	2,21	
-ACM VIE	34 rue de Wacken 67000 STRASBOURG	4 201 488	4 201 488	6,99	
BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST	10 Quai de Queyries 33100 BORDEAUX	239 800	239 800	0,40	
BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE	3 rue François de Curel 57000 METZ	665 640	665 640	1,11	
PUBLIC		1 827 779	1 827 779	3,04	
<b>TOTAL</b>		60 071 934	60 071 934	100	

Rappel sur les exercices antérieurs :

Suite aux opérations d'apport intervenues les 30 novembre et 11 décembre 2007, l'actionnariat de Foncière Développement Logements a évolué depuis le 31 décembre 2006 de la manière suivante :

**Répartition du capital au 31 décembre 2007 :**

DENOMINATION DES ACTIONNAIRES	NBRE D' ACTIONS	%	% groupe
FONCIERE DES REGIONS	<b>19 260 689</b>	<b>32,06</b>	<b>Groupe FDr 38,00%</b>
SAS COETLOSQUET	3 566 340	5,94	
ELYSEE HOLDING SARL	6 235 008	10,38	
CARDIF ASSURANCE VIE	4 988 012	8,30	
GMF ASSURANCES	<b>835 164</b>	<b>1,39</b>	<b>Groupe GMF 8,56%</b>
GMF VIE	<b>4 285 641</b>	<b>7,14</b>	
Assistante protection Juridique	<b>20 000</b>	<b>0,03</b>	
GENERALI VIE	<b>4 836 934</b>	<b>8,05</b>	<b>Generali 9,09%</b>
<b>GENERALI IARD</b>	<b>627 522</b>	<b>1,04</b>	
ACM VIE	3 001 488	5,00	
PREDICA	8 282 176	13,79	
BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE	665 640	1,11	
BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST	239 800	0,40	
PUBLIC	<b>3 227 520</b>	<b>5,37</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>60 071 934</b>	100	

	<b>Répartition du capital au 31 décembre 2006 :</b>		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Foncière des Régions	4 074 965	29,71	29,71
Prédica	2 070 544	15,102	15,10
ACM Vie	750 372	5,47	5,47
GENERALIE VIE (ex Fédération Continentale)	746 776	5,44	5,44
GMF Vie	800 539	5,84	5,84
GMF Assurances	133 791	0,98	0,98
Elysées Holding SARL	1 558 752	11,36	11,36
CARDIF Assurance Vie	1 247 003	9,09	9,09
SAS Coetlosquet	891 585	6,50	6,50
Banque Populaire de Lorraine	166 410	1,21	1,21
Banque Populaire de l'Ouest	59 950	0,44	0,44



Public	1 215 350	8,86	8,86
--------	-----------	------	------

	Répartition au 31 décembre 2005			Répartition au 31 décembre 2004		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote (*)
FINACOR				66 261	39,4	38,9
Vincent TISSIER				12 027	7,2	7,1
Muriel VIBERT				8 742	5,2	5,1
Autres actionnaires				81 138	48,2	48,9
Sovaklé	162 014	43,18	43,18			
Foncière des Régions	90 039	24	24			
Prédica	60 087	16,02	16,02			
ACM Vie	18 958	5,05	5,05			
La Fédération Continental	18 958	5,05	5,05			
GMF Vie	15 167	4,04	4,04			
GMF Assurances	3 791	1,01	1,01			
Public	6 154	1,64	1,64			

(\*) Situation reconstituée à la connaissance de la Société.

En date du 2 novembre 2005 :

La société Sovaklé a franchi à la hausse les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 1/3, 50 % et 2/3 du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 82,4 % du capital et 81,4 % des droits de vote.

En date du 21 décembre 2005 :

La société Sovaklé a franchi à la hausse le seuil de 90 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 91,32 % du capital et 90,22 % des droits de vote.

En date du 22 décembre 2005

La société Sovaklé a franchi à la baisse les seuils de 90 %, 2/3 et 50 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 42,94 % du capital et des droits de vote.

La société Foncière des Régions a franchi à la hausse le seuil de 5 %, 10 %, 15 % et 20 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 23,99 % du capital et des droits de vote.

La société Prédica a franchi à la hausse les seuils de 5 %, 10 % et 15 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 16,02 % du capital et des droits de vote.

La Fédération Continentale a franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 5,05 % du capital et des droits de vote.

La société Assurance du Crédit Mutuel Vie a franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits et a ainsi atteint 5,05 % du capital et des droits de vote.

La société GMF Vie a franchi à la hausse les seuils statutaires de 4 % par tranches successives de 1 % jusqu'à atteindre 4,04 % du capital et des droits de vote.

La société Azur Vie a franchi le seuil statutaire de 1 % et a ainsi atteint 1,01 % du capital et des droits de vote.

### ***Seuils statutaires***

#### En date du 31 mars 2006

La société ACM Vie SA a franchi à la baisse les seuils de 5% du capital et de droits de vote et a ainsi atteint 0,4 % du capital et des droits de vote.

La société Foncière des Régions a franchi à la hausse les seuils de 24 %, du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 74 % du capital et des droits de vote.

#### En date du 1<sup>er</sup> décembre 2006

La société Cardif Assurances vie a franchi à la hausse les seuils de 9% du capital et de droits de vote et a ainsi atteint 9,1 % du capital et des droits de vote.

La société Elysées Holding SARL a franchi à la hausse les seuils de 10% du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 11,37 % du capital et des droits de vote.

La société Prédica a franchi à la baisse les seuils de 1 % du capital et des droits de vote passant ainsi de 23,79 % pour atteindre 15,11 % du capital et des droits de vote.

La société Crédit Agricole SA( société mère de Prédica) a franchi à la baisse les seuils de 1 % du capital et des droits de vote passant ainsi de 23,79 % pour atteindre 15,11 % du capital et des droits de vote.

En date du 6 décembre 2006

La société Foncière des Régions a franchi à la baisse les seuils de 74 %, du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 69 % du capital et des droits de vote.

La société Foncière des Régions a franchi à la baisse les seuils de 69 %, du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 29 % du capital et des droits de vote.

La société Coëtlosquet a franchi à la hausse les seuils de 1 %, du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 9 % du capital et des droits de vote.

En date du 12 décembre 2006

La société Coëtlosquet a franchi à la baisse les seuils de 9, 8, 7%, du capital et des droits de vote.

En date du 6 septembre 2007

La société CITADEL a franchi à la hausse le seuil de 1% du capital et des droits de vote

En date du 14 décembre 2007

La société Crédit agricole SA a franchi indirectement et passivement à la baisse les seuils de 15% et 14 % du capital et des droits de vote à la suite de l'augmentation de capital réalisée par FDL. De même sa filiale Prédica a franchi directement et passivement à la baisse les seuils de 15% et 14% du capital et des droits de vote.

***Seuils légaux***

En date du 31 mars 2006

La société ACM Vie SA a franchi à la baisse le seuil de 5% du capital et de droits de vote et a ainsi atteint 0,4 % du capital et des droits de vote.

Le groupe Foncière des Régions a franchi à la hausse les seuils des 2/3 et 50 %, du capital et des droits de vote.

En date du 1<sup>er</sup> décembre 2006

La société Prédica a franchi à la baisse le seuil de 20 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 15,11 % du capital et des droits de vote.

La société Crédit Agricole SA( société mère de Prédica) a franchi à la baisse le seuil de 20 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 15,11 % du capital et des droits de vote.

Le groupe Foncière des Régions a franchi à la baisse les seuils des 2/3 et 50 %, du capital et des droits de vote.

Les sociétés GMF vie et GMF Assurance ont franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 6,82 % du capital et des droits de vote.

La société ACM VIE a franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 5,47 % du capital et des droits de vote.

La société Elysées Holding SARL a franchi à la hausse les seuils de 5 % et 10% du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 11,37 % du capital et des droits de vote.

#### En date du 14 décembre 2007

La société Crédit agricole SA a franchi indirectement et passivement à la baisse le seuil de 15% du capital et des droits de vote à la suite de l'augmentation de capital réalisée par FDL. De même sa filiale Prédica a franchi directement et passivement à la baisse le seuils de 15% du capital et des droits de vote.

#### En date du 12 mars 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 s 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.

#### **4.2.13.2 Offre publique d'achat**

Une offre publique d'achat a été déposée auprès de l'Autorité des Marchés financiers le 23 novembre 2005 et a fait l'objet d'un avis de dépôt n° 205C1982 en date du 23 novembre 2005. L'Autorité des Marchés Financiers a déclaré recevable ce projet le 1<sup>er</sup> décembre 2005 par un avis n°205C2078.

L'offre concernait 29 649 actions La Soie, soit l'intégralité des actions non détenues par SOVAKLÉ et était valable du 15 décembre 2005 au 29 décembre 2005.

Au 31 décembre la société SOVAKLÉ détenait 162 014 actions.

Aucune offre publique d'achat n'a été réalisée en 2006, 2007 ni en 2008.

#### **4.2.13.3 Contrôle**

Sovaklé était en 2005 le premier actionnaire commanditaire de Foncière Développement Logements avec 43,18 % du capital et des droits de vote. FDL Gestion, filiale à 100 % de Foncière des Régions, est gérant et unique associé commandité de Foncière Développement Logements.

Sovaklé a été fusionnée avec FDL avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Au 31 décembre 2006 Foncière des Régions était le premier actionnaire commanditaire de Foncière Développement Logements avec 29,71 % du capital et des droits de vote. FDL Gestion, filiale à 100 % de Foncière des Régions, demeurait gérant et unique associé commandité de Foncière Développement Logements.

Au 31 décembre 2007 Foncière des Régions était toujours le premier actionnaire commanditaire de Foncière Développement Logements avec 32,06 % du capital et des droits de vote. FDL Gestion, filiale à 100 % de Foncière des Régions, demeurait gérant et unique associé commandité de Foncière Développement Logements.

Au 31 décembre 2008 Foncière des Régions est toujours 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, reste gérant et unique associé commandité de Foncière Développement Logements.

#### **4.2.14 Programme de rachat d'actions**

Jusqu'à l'assemblée générale du 29 mars 2006, la société ne disposait pas d'un programme de rachat d'actions.

Un programme de rachat d'actions avait été voté lors des assemblées générales des 29 mars et 30 novembre 2006. Deux nouvelles autorisations ont été votées lors des assemblées des 25 avril 2007 et 29 novembre 2007, la dernière a prévu la possibilité de réduire le capital par annulation des actions auto-détenues par la société. Par principe, chaque nouvelle autorisation annule la précédente. La dernière autorisation qui annule celle du 25 avril 2007 prévoit notamment que la société est autorisée à opérer sur ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social, pour une période de 18 mois à compter de la date de l'assemblée. Le prix d'achat ne devra pas être supérieur à 100 € 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 des titres. Ce prestataire agréé intervient en toute indépendance dans le cadre de la Charte AFEI. En application de la réglementation le programme de rachat d'actions ne pourra entrer en vigueur qu'après obtention du visa de l'AMF.

Faisant application de cette délégation dans le cadre du contrat de liquidité conclu le 13 juillet 2006, visé ci-dessous, le gérant a mis en œuvre ce programme, par décision du 29 janvier 2008. Conformément aux modalités définies par l'assemblée du 30 novembre 2006, une somme de 1 000 000,00 € a été affectée audit contrat de liquidité

Faisant application de la délégation accordée, par l'Assemblée du 29 novembre 2007, au gérant pour réaliser des opérations sur les propres actions de FDL, le gérant a mis en œuvre trois programmes de rachat d'actions avec possibilité d'annuler les actions auto-détenues par la société, sur les périodes suivantes :

Du 13 juin au 30 septembre 2008, du 7 août au 30 novembre 2008 et du 1<sup>er</sup> décembre 2008 au 28 février 2009.

#### 4.2.15 Évolution du capital social

##### ***Evolution du capital en 2005***

Le nombre d'actions de la Société était demeuré inchangé depuis 1999 jusqu'au 22 décembre 2005.

Consécutivement à l'augmentation de capital réservée à Foncière des Régions et ses Partenaires décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 22 décembre 2005, il a été créé 207 000 actions nouvelles souscrites comme suit :

<b>Bénéficiaire</b>	<b>Nombre d'actions</b>
Foncière des Régions	90 039
Prédica	60 087
La Fédération Continentale	18 958
ACM Vie	18 958
	68 160
GMF Assurances	3 791
<b>Total</b>	<b>207 000</b>

Consécutivement aux opérations d'augmentation de capital, la nouvelle répartition du capital est la suivante :

	31/12/2005
--	------------

	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Sovaklé	162 014	43,18	43,18
Foncière des Régions	90 039	23,99	23,99
PREDICA	60 087	16,02	16,02
ACM Vie	18 958	5,05	5,05
LA FEDERATION CONTINENTALE	18 958	5,05	5,05
GMF Vie	15 167	4,04	4,04
GMF Assurances	3 791	1,01	1,01
Public	6 154	1,64	1,64
<b>TOTAL</b>	<b>375 168</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### ***Evolution du capital en 2006***

Consécutivement à la fusion absorption de Sovaklé par Foncière Développement Logements approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 29 mars 2006 :

- il a été créé en rémunération des apports, 3 344 736 actions nouvelles de 40 € de valeur nominale entièrement attribuées à l'actionnaire de la société Sovaklé, à savoir Foncière des Régions, portant le capital à 148 796 160 € ;
- il a été annulé 162 014 actions FDL figurant parmi les actifs transmis par la société Sovaklé, ramenant le capital à 142 315 600 € ;
- il a été créée 1 031 616 actions nouvelles de 40 € de valeur nominale entièrement attribuées à la société Prédica, portant le capital à 183 580 240 €.

Consécutivement aux apports approuvés par l'Assemblée Générale Mixte du 30 novembre 2006 :

- de 11 Sci par la société Cardif Assurances Vie à Foncière Développement Logements, il a été créée en rémunération de ses apports, 599 521 actions nouvelles de 40 € de valeur nominale entièrement attribuées à la société Cardif Assurances Vie augmentant le capital de 23 980 840 € ;
- de 19 009 913 parts sociales de FDR Deutschland SARL par FDR, il a été créé en rémunération de ses apports, 641 690 actions nouvelles de 40 € de valeur nominale entièrement attribuées à FDR augmentant le capital de 25 667 600 €, le capital a été porté à 233 228 680 €.

Consécutivement à la décision du gérant en date du 1<sup>er</sup> décembre 2006, en application de la délégation de pouvoirs conférée par l'assemblée générale du 30 novembre 2006, d'augmenter le capital de 252 716 520 € il a été créé 6 317 913 actions nouvelles. Le capital a été porté de 233 228 680 € à 485 945 200 €.

Consécutivement à la décision du gérant en date du 1<sup>er</sup> décembre 2006, en application de la délégation de pouvoirs conférée par l'assemblée générale du 30 novembre 2006, d'augmenter le capital de 62 350 080 € il a été créé 1 558 752 actions nouvelles entièrement attribuées à Elysée holding SARL. Le capital a été porté à 548 295 280 €.

Consécutivement à la décision du gérant en date du 29 décembre 2006, en application de la délégation de pouvoirs conférée par l'assemblée générale du 30 novembre 2006, il a été constaté l'augmentation de capital de 346 200 € par émission de 8 655 actions nouvelles. Le capital a été porté de 548 295 280 € à **548 641 480 €** divisé en 13 716 037 actions de 40 € de valeur nominale.

Consécutivement aux opérations d'augmentation de capital, la nouvelle répartition du capital avec les principaux actionnaires est la suivante :

DENOMINATION DES ACTIONNAIRES	SIEGE	NBRE D' ACTIONS	%
FONCIERE DES REGIONS	46 Avenue Foch 57000 METZ	4 074 965	29,71
PREDICA	50/56 rue de la Procession 75015 PARIS	2 070 544	15,11
ELYSEE HOLDING SARL	20 rue de la Poste L-2346 LUXEMBOURG	1 558 752	11,36
CARDIF ASSURANCE VIE	5 Avenue Kléber 75116 PARIS	1 247 003	9,09
SAS COETLOSQUET	17 rue du Coëtlosquet 57000 METZ	891 585	6,50
GMF VIE	76 rue de Prony 75017 PARIS	800 539	5,84
ACM VIE	34 rue de Wacken 67000 STRASBOURG	750 372	5,47
LA FEDERATION CONTINENTALE	11, Boulevard Haussmann 75009 PARIS	746 776	5,44
BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE	3 rue François de Curel 57000 METZ	166 410	1,21
GMF ASSURANCES	76 rue de Prony 75017 PARIS	133 791	0,98
BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST	10 Quai de Queyries 33100 BORDEAUX	59 950	0,44
NOVAE	46 avenue Foch – 57000 METZ	12 000	0,09
PUBLIC		1 203 350	8,86
<b>TOTAL</b>		<b>13 716 037</b>	<b>100</b>

### ***Evolution du capital en 2007***

Aux termes des décisions de l'assemblée générale mixte du 29 novembre 2007 ; la société FDL a été bénéficiaire d'apports d'immeubles et de parts sociales qui ont entraîné les augmentations de capital suivantes :

- il a été créé en rémunération de l'apport de la SCI des « 52-52bis Bd St Jacques et 6 rue Leclerc » et de 3 immeubles résidentiels en Ile de France appartenant au groupe Generali : 2 477 352 titres nouveaux de 10 € de valeur nominale attribués à :



- Generali Vie à hauteur de 1 849 830 ;
  - et à Generali IARD 627 522 augmentant le capital de 24 773 520 €.
- il a été créé en rémunération de l'apport de 2 immeubles résidentiels situés à Paris et à Lyon appartenant à GMF Vie, 583 485 actions nouvelles de 10 € de valeur nominale entièrement attribuées à la société GMF Vie augmentant le capital de 5 834 850 €

Ces deux premières augmentations ont été constatées par la décision du gérant en date du 30 novembre 2007, en application de la délégation de pouvoirs conférée par l'assemblée générale du 29 novembre 2007, il a été créé 3 060 837 actions nouvelles. Le capital a été porté de 548 641 480 € à 579 249 850 €.

- il a été créé en rémunération de l'acquisition auprès de FDR d'un portefeuille de 21 immeubles à usage de logements par voie d'apport en nature de l'intégralité des titres de FDR Logements : 2 146 949 actions nouvelles de 10 € de valeur nominale entièrement attribuées à FDR augmentant le capital de 21 469 490 €,

Cette dernière augmentation de capital a été constatée par la décision du gérant en date du 11 décembre 2007, en application de la délégation de pouvoirs conférée par l'assemblée générale du 29 novembre 2007, il a été créé 2 146 949 actions nouvelles entièrement attribuées à FDR. Le capital a été porté de 579 249 850 € à **600 719 340 €**

#### Evolution du capital depuis sept ans :

Date	Nombre d'actions	Capital social
31/12/2002	168 168	1 681 680 €
31/12/2003	168 168	1 681 680 €
31/12/2004	168 168	1 681 680 €
31/12/2005	375 168	15 006 720 €
31/12/2006	13 716 037	548 641 480 €
31/12/2007	60 071 934	600 719 340 €
31/12/2008	60 071 934	600 719 340 €

#### La répartition du Capital au 31.12.2008 :

DENOMINATION DES ACTIONNAIRES	SIEGE	NBRE D' ACTIONS	%	% groupe
FONCIERE DES REGIONS	46 Avenue Foch 57000 METZ	19 380 664	32,26	<b>Groupe FDR 38,20</b>
SAS COETLOSQUET	17 rue du Coëtlosquet 57000 METZ	3 566 340	5,94	
GMF ASSURANCES	76 rue de Prony 75017 PARIS	1 485 164	2,47	<b>Groupe GMF/Covea 14,78</b>
GMF VIE	76 rue de Prony 75017 PARIS	5 825 641	9,70	
Covea	12 rue Boissy D'Anglas 75008 Paris	1 499 234	2,49	
Assistance Protection Juridique	12 rue du centre 96196 Noisy Le Grand	70 000	0,12	<b>13,79</b>
PREDICA	50/56 rue de la Procession 75015 PARIS	8 282 176	13,79	

CARDIF ASSURANCE VIE	4, rue des frères Caudon – 92858 Rueil Malmaison Cedex	6 863 552	11,43	<b>Groupe BNP 11,43</b>
GENERALI VIE	11, Boulevard Haussmann 75009 PARIS	4 836 934	8,05	<b>Generali 10,26</b>
GENERALI IARD	11, Boulevard Haussmann 75009 PARIS	1 327 522	2,21	
-ACM VIE	34 rue de Wacken 67000 STRASBOURG	4 201 488	6,99	
BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST	10 Quai de Queyries 33100 BORDEAUX	239 800	0,40	
BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE	3 rue François de Curel 57000 METZ	665 640	1,11	
PUBLIC		1 827 779	3,04	
<b>TOTAL</b>		<b>60 071 934</b>	100	

#### 4.2.16 Dividendes distribués au cours des sept dernières années

Exercice	Dividende net	Avoir fiscal	Dividende brut
31 décembre 2001	0,76 €	0,38 €	1,14 €
31 décembre 2002	0,30 €	0,15 €	0,45 €
31 décembre 2003	0,30 €	0,15 €	0,45 €
31 décembre 2004	0,30 €	0,15 €	0,45 €
31 décembre 2005	-	-	-
31 décembre 2006	3,70 €	40% pour personnes physiques assujetties à IR	
31 décembre 2007	1 € (après division du nominal par 4)	40% pour personnes physiques assujetties à IR	

La politique de distribution de la société prendra bien entendu en compte les dispositions prévues par la réglementation concernant les sociétés d'investissements immobiliers cotées c'est-à-dire la distribution de 85% du résultat courant et celle de 50 % des plus-values d'arbitrage.

La prescription des dividendes est celle prévue par la loi.

#### 4.2.17 Évolution du cours de l'action Foncière Développement Logements :

Les actions de la Société sont admises à la négociation sur l'Eurolist d'Euronext Paris Compartiment A (code ISIN FR0000030181)

EN 2008

Période (mois)	Nombre de titres échangés dans le mois	Capitaux échangés	Cours en €		
			Plus haut	Plus Bas	Dernier
janv-08	101 063	1 862 250	20,2	17,8	18
févr-08	610 924	11 579 779	20	18	19,9
mars-08	19 125	346 521	20	16	17,95
avr-08	88 690	1 716 196	20,4	17,55	17,99
mai-08	13 689	246 350	18,5	17,85	18
juin-08	19 327	339 966	18	17,1	17,5
juil-08	20 349	321 677	17,49	13,9	13,9
août-08	33 425	467 996	14,7	13,1	14,4
sept-08	29 637	409 664	14,4	12,45	12,45
oct-08	21 453	234 930	12,6	9,75	10,45
nov-08	52 375	371 183	10,45	5,95	6,2
déc-08	960 831	5 665 545	6,35	5,1	6

PERIODE ANTERIEURE A 2008

Période (mois)	Nombre de titres échangés dans le mois	Capitaux échangés	Cours en €		
			Plus haut	Plus Bas	Dernier
déc-05	97 440	1 673 238	17.18	15.51	16.25
janv-06	1 312	22 833	18.6	15.25	18.6
févr-06	348	6 210	18.6	17.07	18.57
mars-06	1 792	33 024	21.25	15.78	21.25
avr-06	1 088	20 417	21.25	16.75	17.4
mai-06	1 780	33 098	20.5	15.75	16.82
juin-06	116	1 919	16.84	16.5	16.5
juil-06	116	1 900	16.5	16.31	16.5
août-06	188	3 180	16.95	16.21	16.94
sept-06	980	16 611	17.1	16.31	17.1
oct-06	10 320	247 158	26.75	17.09	25.52
nov-06	2 628	67 576	26.25	25.25	25.98
déc-06	5 120	140 626	31.98	24.45	30.95
janv-07	2 912	84 933	31.5	27.48	27.52
févr-07	3 112	91 528	31.75	27.5	30
mars-07	1 908	58 178	32	28.75	28.75
avr-07	4 296	124 249	31.25	27	27.25
mai-07	64 014	1 699 519	28.49	25.11	25.5
juin-07	60 146	1 439 330	25.7	21.01	22.18
juil-07	239 065	5 335 115	23	21	21.8
août-07	756 606	16 057 316	22.36	20.51	21.61
sept-07	120 303	2 548 177	21.61	20.85	21.1
oct-07	74 799	1 555 645	21.3	19.8	20.6
nov-07	873 110	16 208 830	20.6	16.41	18
déc-07	142 564	2 575 058	19.6	17.71	19.5

(Source : Euronext)

- Montant des capitaux échangés : il est calculé sur la base du cours de clôture pour toute journée ayant fait l'objet d'au moins une transaction sur titres
- Cours le plus haut : correspond au cours le plus élevé du titre constaté durant le mois
- Cours le plus bas : correspond au cours le moins élevé du titre constaté durant le mois
- Dernier : correspond au cours de clôture du dernier jour du mois

### 4.3 Gestion et contrôle des risques voir le § 1 5 4

#### Risques Juridiques

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique et fiscale. Composée de juristes spécialisés en droit des affaires, en fiscalité et en droit immobilier, la Direction juridique et fiscale s'assure du respect des réglementations applicables aux opérations que réalisent les sociétés du groupe.

### 4.4 Renseignements relatifs à l'activité de Foncière Développement Logements

#### 4.4.1 Présentation de la Société

##### Historique

La Soie (aujourd'hui Foncière Développement Logements) a été fondée en 1897 de la réunion de plusieurs sociétés de moulinage. Spécialiste de fils en pure soie, la société s'est orientée au début du 20<sup>ème</sup> siècle sur des fils artificiels, puis, après la 2<sup>ème</sup> 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 (Prédica, 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 €).

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 € 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.

Au cours de cette Assemblée Générale, La Soie s'est transformé 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 Prédica, d'un portefeuille d'actifs immobiliers composé de 22 immeubles, soit 767 logements pour une surface totale de 59 300 m<sup>2</sup>.
- FDL a par ailleurs absorbé, le 29 mars 2006 (avec effet rétroactif au 1er 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, comprenant 361 logements pour une surface totale de 25 669 m<sup>2</sup>, situés essentiellement à Paris et en région parisienne.

Acquisitions 2006 en Allemagne :

- Foncière Développement Logements, a acquis le 1er 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 plateforme de gestion de plus de 300 personnes.
- FDL a acquis auprès de Foncière des Régions un patrimoine de 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 la société a poursuivi sont 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 270logements à Datteln.

Acquisitions 2008 :

(cf. 1.2.1.2 et Patrimoine Foncière Développement Logements au 1.3)

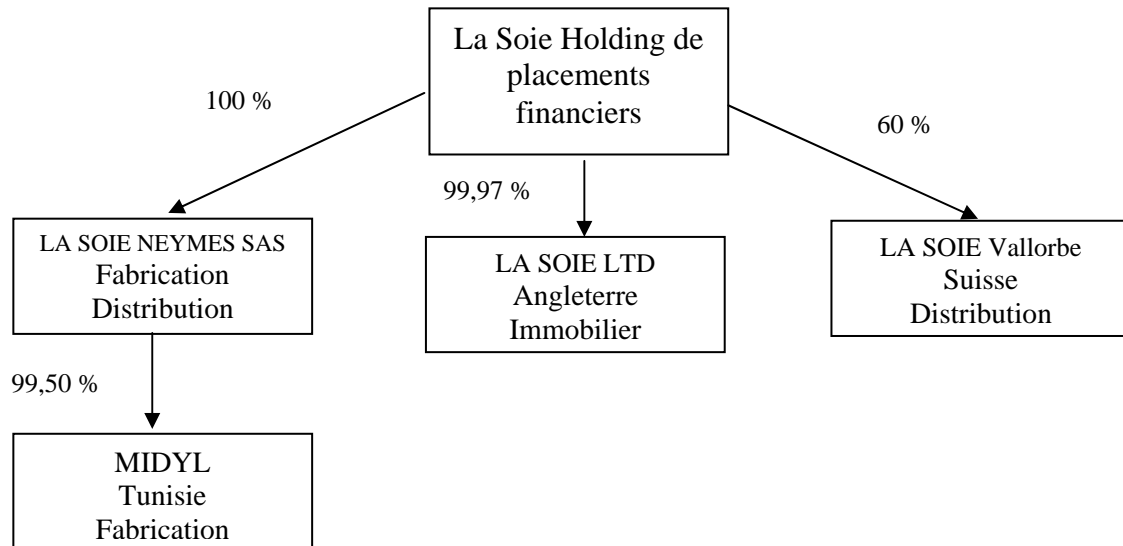
#### 4.4.2 Position Concurrentielle

Foncière Développement Logements est un « pure player » résidentiel à dimension européenne intervenant sur deux marchés : La France et l'Allemagne. Peu d'opérateurs immobiliers présentent à ce jour ces caractéristiques combinées.

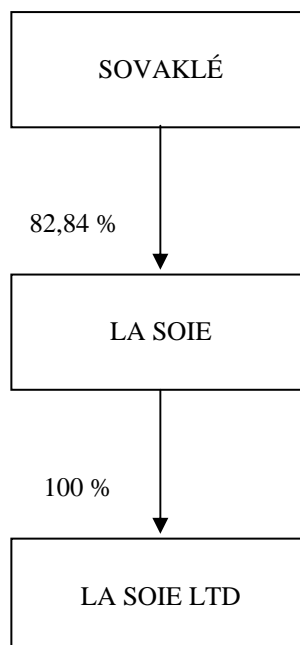
Les principaux acteurs intervenant sur son secteur d'activité de l'immobilier résidentiel sont :

- En France : Gecina et Icade
- En Allemagne : Deutsche Wohnen et Gagfah

#### 4.4.3 Organigramme juridique de la Société jusqu'au 29 juillet 2005

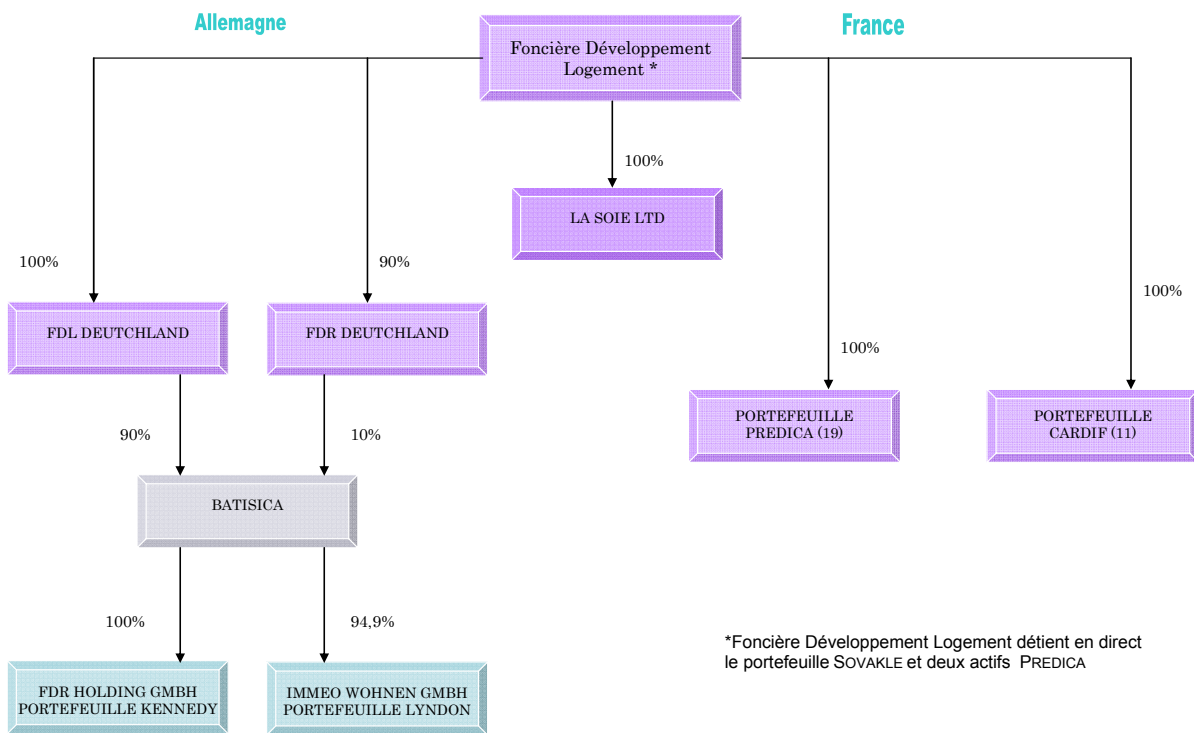


#### 4.4.4 Organigramme juridique de la Société au 2 novembre 2005

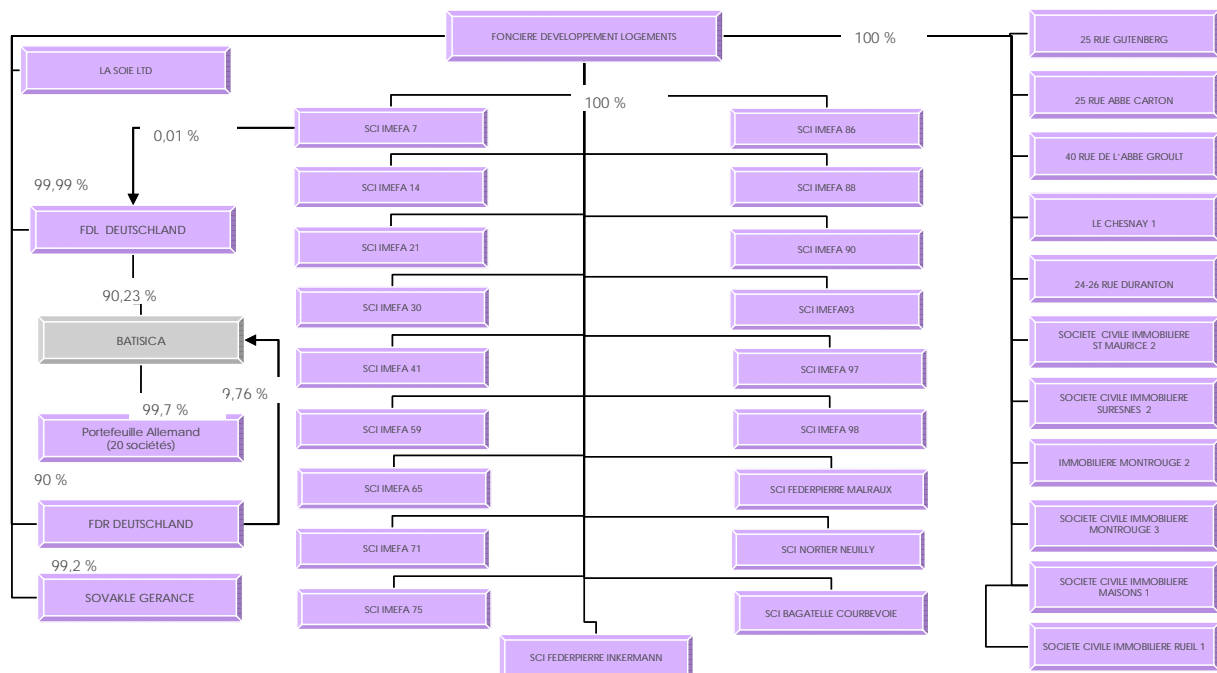




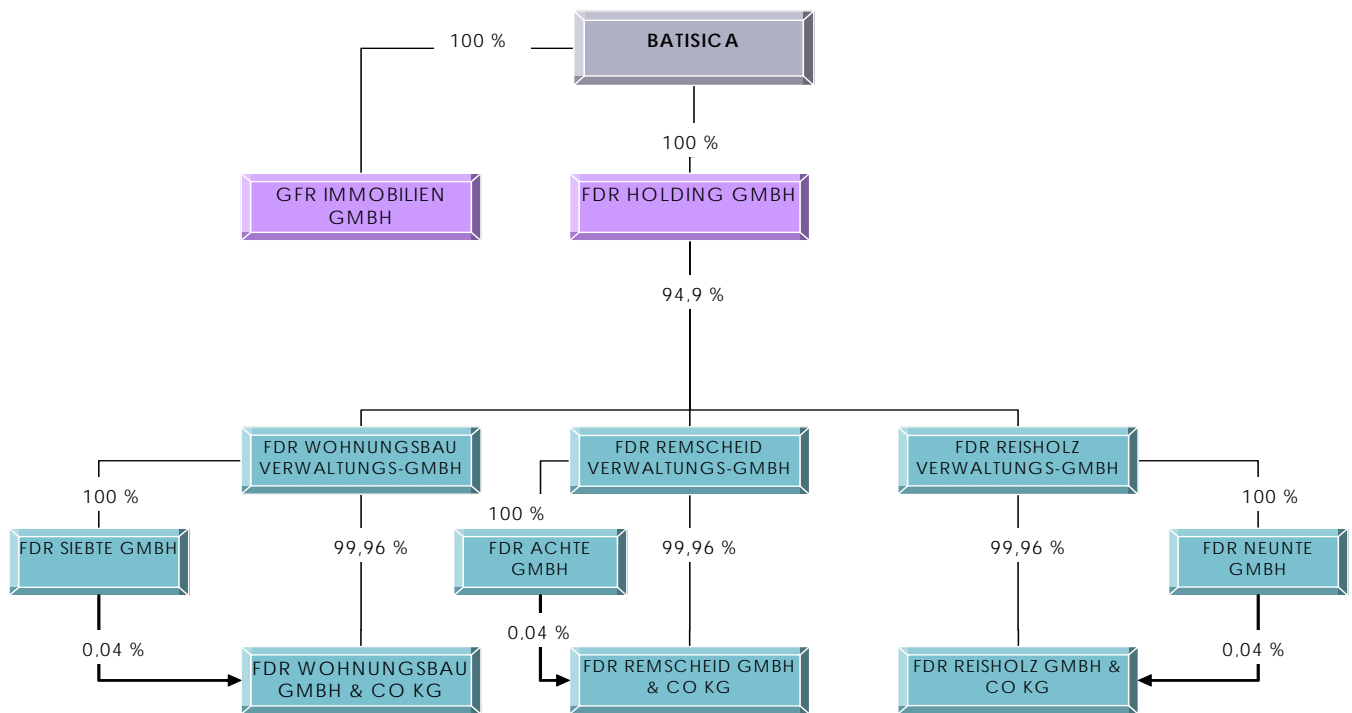
#### 4.4.5 Organigramme simplifié de la société au 31 décembre 2006



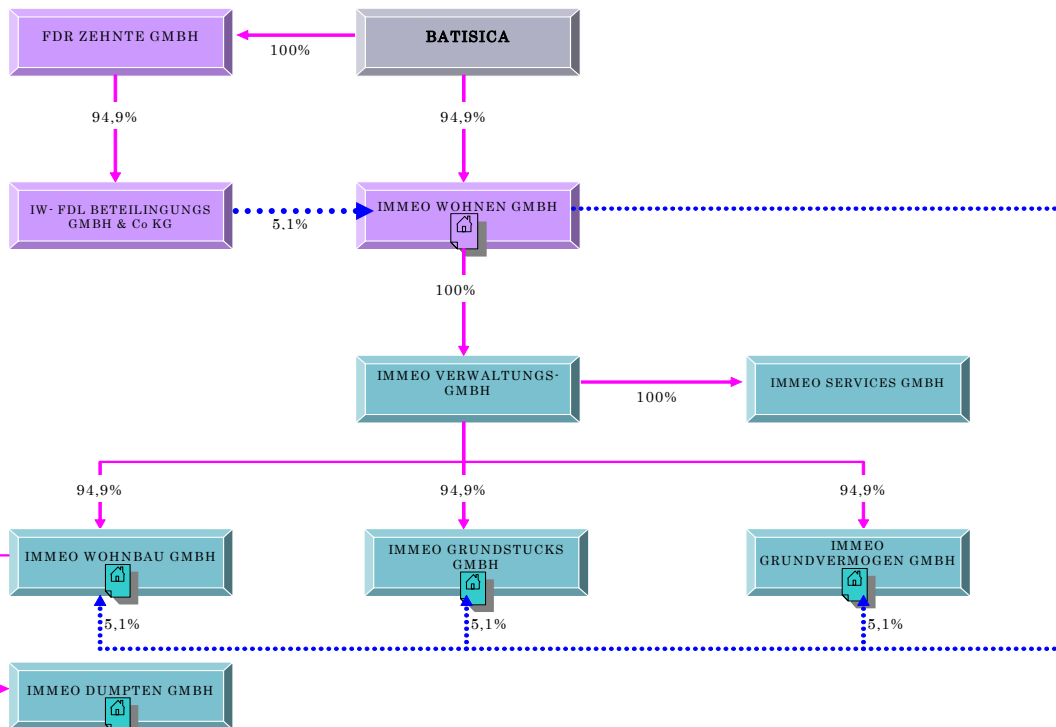
#### 4.4.6 Organigrammes juridiques de la Société au 31 décembre 2006



**PORTEFEUILLE ALLEMAND DE 20 SOCIETES : PERIMETRE Allemand « KENNEDY » : 11 Sociétés**



**PERIMETRE Allemand « IMMEO » : 9 Sociétés**



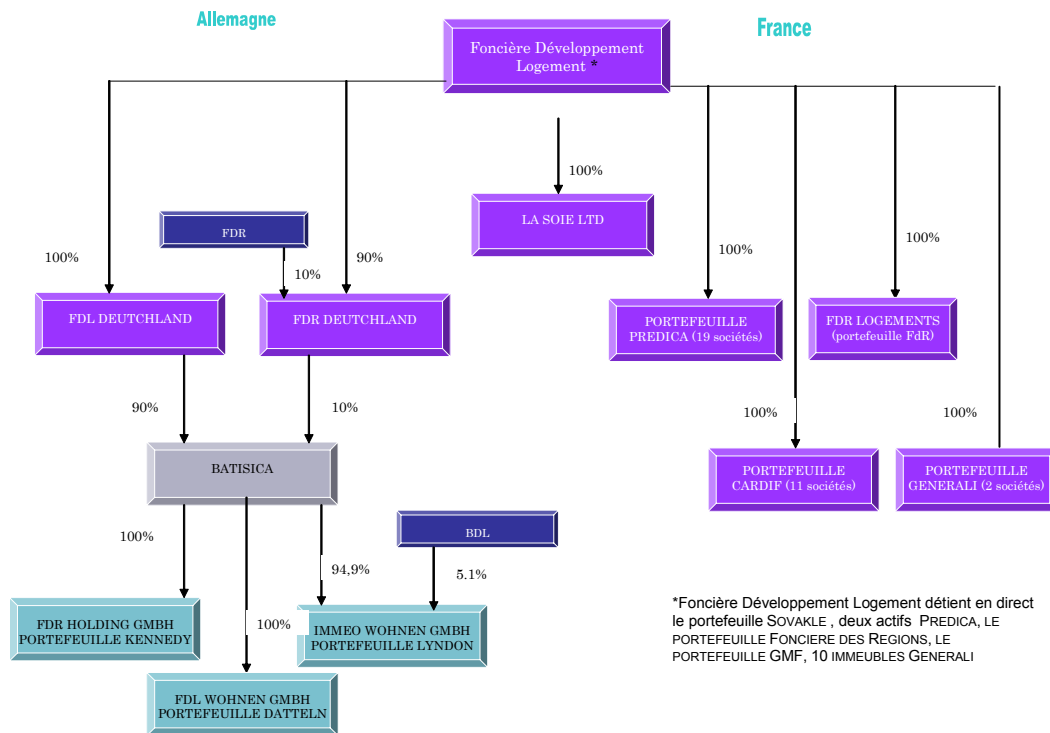
**Sociétés porteuses d'actifs**

#### 4.4.7 Organigrammes Juridiques de la société au 31-12-2007 :

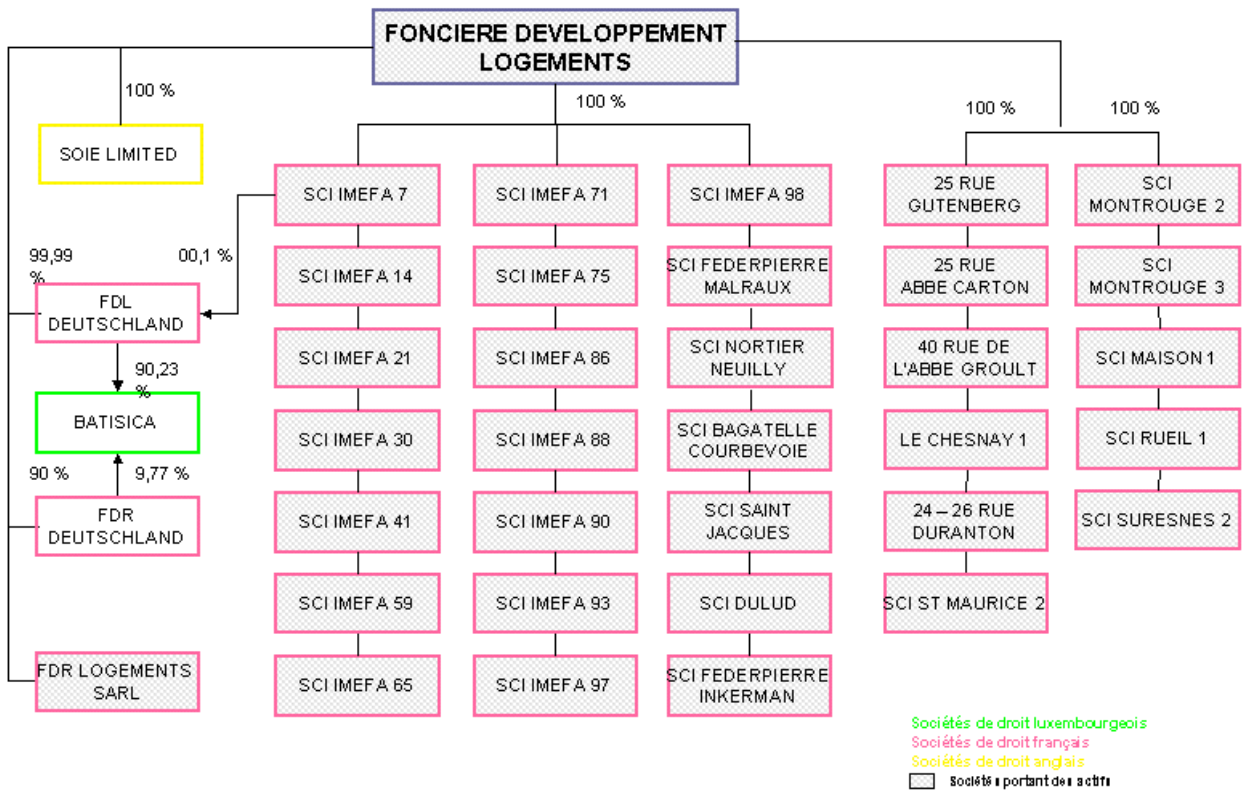
En 2007, afin de poursuivre son développement, Foncière Développement Logements a réalisé les opérations suivantes :

- acquisition auprès de Foncière des Régions d'un portefeuille de 21 immeubles à usage de logements, par voie d'apport en nature de l'intégralité des titres de la société FDR Logements ;
- acquisition auprès du Groupe Generali de la pleine et entière propriété par voie d'apports en nature, de 3 immeubles résidentiels en Ile-de-France et de l'intégralité des titres composant le capital de la société SCI 52 et 52 bis boulevard Saint-Jacques & 6 rue Leclerc ; et par voie de cessions directes ou indirectes d'un portefeuille de 5 immeubles résidentiels situés à Paris et à Neuilly sur Seine et de l'intégralité des titres composant le capital de la société SCI 26-28 rue Jacques Dulud, elle-même propriétaire d'un immeuble résidentiel ;
- acquisition auprès du Groupe GMF, de la pleine et entière propriété par voie d'apports en nature, de 2 immeubles résidentiels situés à Lyon ou à Paris et par voie de cessions, d'un portefeuille de 3 actifs résidentiels situés à Paris ou à Neuilly sur Seine.

#### Organigramme consolidé simplifié



Organigramme France





#### **4.4.9 Description du patrimoine de Foncière Développement Logements**

Le patrimoine de Foncière Développement Logements est décrit dans le paragraphe 1.3 du présent document.

#### **4.4.10 Effectif**

En France la société emploie 28 salariés

En Allemagne, via le rachat de sociétés IMMEO, l'effectif est de 390 salariés, 314 personnes en équivalent temps plein.

#### **4.4.11 Litiges, arbitrages et faits exceptionnels**

Il n'existe à la connaissance de Foncière Développement Logements aucun litige, arbitrage ou fait exceptionnel susceptible d'affecter de manière significative l'activité, le patrimoine, les résultats ou la situation financière de la Société.

#### **4.4.12 Condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années**

À la connaissance de la Société, aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre des membres actuels du Conseil de Surveillance ou de Direction.

#### **4.4.13 Faillite, mise sous séquestre au cours des cinq dernières années**

À la connaissance de la société, aucun des membres actuels des organes de Surveillance 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 de Surveillance ou de Direction.

#### **4.4.14 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 de Surveillance ou de Direction par des autorités statutaires ou réglementaires,).

#### 4.4.15 Conflits d'intérêts – Liens familiaux

Il n'existe pas de liens de parenté entre les membres composant le Conseil de Surveillance de Foncière Développement Logements.

En l'état actuel nous ne disposons pas d'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

### 4.5 Responsable du Document de référence

Monsieur Thierry Beaudemoulin, Président de FDL Gestion, Gérant de Foncière Développement Logements

Attestation du responsable du document de référence :

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence 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 comprise dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant en page P.3 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 et 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.

Les informations historiques financières présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui ne contiennent ni observations, ni réserves et qui figurent dans le présent document :

- §3.3 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 qu'ils ont émis le 25 mars 2008
- §3.5 pour le rapport sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008 qu'ils ont émis le 25 mars 2008 «

Le Gérant, FDL GESTION,  
Représenté par Monsieur Thierry BEAUDEMOULIN,  
Président.

#### 4.5.1 Responsable du contrôle des comptes

Les commissaires aux comptes.

Les mandats de commissaires aux comptes titulaires de la Société sont assurés par :

Mazars et Guérard  
Exaltis – 61 rue Henri Regnault  
92075 La Défense Cedex  
représenté par Monsieur Denis Grison.

Cabinet Conseil Audit & Synthèse  
5 rue Alfred de Vigny  
75008 Paris  
Représenté par Sophie Duval

Suite à la fusion intervenue entre les sociétés Conseil Audit & Synthèse et Groupe PIA, nous vous informons du changement de dénomination sociale du commissaire aux compte titulaire Groupe PIA, devenue Conseil Audit & Synthèse.

En conséquence, le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la Société est poursuivi par la société Conseil Audit & Synthèse sous sa nouvelle dénomination sociale.

Monsieur Christian Lefèvre  
22 avenue Trudaine  
75009 Paris

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.

Conseil Expertise Commissariat  
40 avenue Hoche  
75008 Paris

Monsieur Bertrand Foussier  
336 rue Saint Honoré  
75001 Paris

#### 4.5.2 Responsable de l'information

Marjolaine Alquier  
Secrétaire Général  
Téléphone : 01 58 97 52 25  
Adresse : 30 avenue Kléber 75116 Paris  
Email : marjolaine.alquier@fdr.fr



### 4.5.3 DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (art 221-1-1 du règlement général de l'AMF)

#### 4.5.3.1 Publications au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO)

##### Date de publication : 2006

04/01/2006	Droits de vote au 22/12/2005
11/01/2006	Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2005
20/02/2006	Avis conjoint du projet de fusion de SOVAKLÉ par FDL
20/02/2006	Avis de réunion valant avis de convocation des actionnaires
22/02/2006	Chiffre d'affaires consolidé comparé au 31 décembre 2005
24/02/2006	Nouvelle avis de projet de fusion SOVAKLÉ/FDL au nom de FDL annulant l'avis conjoint
13/03/2006	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 29/03/2006
12/04/2006	Droits de vote au 29/03/2006
15/05/2006	Chiffre d'affaires consolidé comparé au 31 mars 2006
07/07/2006	Comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2005
02/08/2006	Chiffre d'affaires consolidé comparé au 30 juin 2006
27/10/2006	Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2006
30/10/2006	Avis de réunion des actionnaires
03/11/2006	Chiffre d'affaires consolidé comparé au 30 septembre 2006
13/11/2006	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 30/11/2006
15/12/2006	Droit de vote au 30/11/2006
15/12/2006	Droit de vote au 01/12/2006

##### Date de publication : 2007

07/02/2007	Chiffres d'affaires consolidés comparés au 31 décembre 2006
16/03/2007	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 25/04/2007
06/04/2007	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 25/04/2007
04/05/2007	Droits de vote au 25/04/2007

16/04/2007	Comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2007
04/05/2007	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés
11/05/2007	Chiffres d'affaires consolidés comparés au 31 mars 2007
10/08/2007	Chiffres d'affaires consolidés comparés au 30 juin 2007
20/08/2007	Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2007
24/10/2007	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 29 novembre 2007
09/11/2007	Chiffres d'affaires consolidés comparés au 30 septembre 2007
12/11/2007	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 29/11/2007

#### 4.5.3.2 Date de publication en 2008

13/02/2008	Chiffres d'affaires consolidés comparés au 31 décembre 2007
7/03/2008	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 16/04/2008
31/03/2008	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 16/04/2008
4/04/2008	Comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2007
19/05/2008	Chiffres d'affaires consolidés comparés au 31 mars 2008
21/05/2008	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés
06/08/2008	Chiffres d'affaires consolidés comparés au 30 juin 2008
22/08/2008	Publication des comptes semestriels

#### 4.5.3.3 Publications sur le site Internet de l'AMF

Depuis le 20 janvier 2007<sup>21</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

<sup>21</sup> Source : communiqué AMF en date du 14 février 2007, <http://www.amf-france.org>

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 Echos », (lesechos-comfi.fr).

#### 4.5.3.3.1 Communiqués - Pacte

22/08/2008	Publication des comptes semestriels
06/08/2008	Chiffres d'affaires consolidés comparés au 30 juin 2008
21/05/2008	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés
19/05/2008	Chiffres d'affaires consolidés comparés au 31 mars 2008
4/04/2008	Comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2007
31/03/2008	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 16/04/2008
13/02/2008	Chiffres d'affaires consolidés comparés au 31 décembre 2007
7/03/2008	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 16/04/2008
20/06/2007	Descriptif du programme de rachat d'actions
23/05/2007	Communiqué opération Generali + FdR
22/02/2007	Résultats Annuels 2006
15/01/2007	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe Foncière des Régions – hors PEE
12/01/2007	Bilan semestriel contrat de liquidité FdL
22/12/2006	Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 30 novembre 2006
11/12/2006	Résumé prospectus Emission et Admission
11/12/2006	FdL entreprend l'élargissement de son Flottant
19/07/2006	Descriptif du programme de rachat d'actions
19/07/2006	Déclaration de mise en œuvre du contrat de liquidité avec Exane BNP Paribas
19/07/2006	Résultats semestriels 2006
12/12/2006	Pacte Convention entre actionnaires

#### 4.5.3.3.2 Franchissement de seuil

12/12/2006	Déclaration de franchissement de seuil – Prédica
12/12/2006	Déclaration de franchissement de seuil et déclaration d'intention – Cardiff Assurance Vie
07/12/2006	Déclaration de franchissement de seuil – GMF Vie – GMF Assurance
07/12/2006	Déclaration de franchissement de seuil Assurances du Crédit Mutuel Vie
07/12/2006	Déclaration de franchissement de seuil et déclaration d'intention – Elysée Holding SARL
07/12/2006	Déclaration de franchissement de seuil – Foncière des Régions
07/04/2006	Déclaration de franchissement de seuil et déclaration d'intention - Prédica
06/04/2006	Déclaration de Participation – Foncière des Régions
06/04/2006	Déclaration de franchissement de seuil – Assurances du Crédit Mutuel Vie

4.5.3.3.3 Rapport annuel, document de référence et prospectus AMF

20 juin 2008	Document de référence 2007
28 avril 2008	Rapport Financier 2007
31 juillet 2007	Document de référence 2006
20 novembre 2006	Document de référence 2005
16 novembre 2006	Rapport Contrôle interne et Gouvernement d'entreprise
21 novembre 2006	Emission et admission
23 mars 2006	Emission et admission Fusion-absorption

#### 4.5.3.4 Publications sur le site Internet de Foncière Développement Logements ([www.fdlogements.fr](http://www.fdlogements.fr))

##### PUBLICATIONS 2008

---

- **Rapport financier annuel**

21/04/2008 : Rapport financier 2007

05/08/2008 : Document de référence 2007

- **Rapport financier semestriel**

12/08/2008 : Rapport financier semestriel 2008

- **Information trimestrielle**

12/11/2008 : Chiffre d'affaires à fin septembre 2008

13/05/2008 : Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2008

- **Rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise**

31/12/2008 : Adhésion aux recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

- **Descriptif du programme de rachat d'actions propres**

05/02/2008 : Descriptif du programme de rachat d'actions propres

- **Communiqués publiés au titre de l'information permanente**

19/02/2009 : Résultats annuels 2008

24/07/2008 : Résultats au premier semestre 2008

16/04/2008 : Nomination du président du Conseil de Surveillance de FDL

13/03/2008 : Renforcement de l'actionnariat dans le capital de FDL

20/02/2008 : Résultats annuels 2007

- **Communiqué précisant les modalités de mise à disposition du prospectus**

21/04/2008 : Mise à disposition du rapport financier 2007

05/08/2008 : Avis de mise à disposition du document de référence 2007

- **Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale**

01/04/2008 : Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 avril 2008

- **Récapitulatif mensuel des rachats d'actions**

05/02/2008 : Descriptif du programme de rachat d'actions propres

## **PUBLICATIONS ANTERIEURES A 2008**

---

- **Communiqués de presse**

- 30 Novembre 2007  
« FDL finalise l'acquisition de près de 500 millions d'euros d'actifs en France et en Allemagne »
- 20 Août 2007  
« FDL - Acquisition de 2 270 logements dans le Nord de l'Allemagne »
- 26 Juillet 2007  
« Résultats semestriels : FDL poursuit son développement »
- 12 Juillet 2007  
« FDL investit plus de 360 M€ en France »
- 30 Avril 2007  
« Foncière Développement Logements acquiert 98 logements à Marseille »
- 23 Février 2007  
« Résultats annuels 2006 »
- 22 Février 2007  
« Résultats Annuels 2006 : Présentation aux Analystes »

- **Rapport annuel, document de référence et prospectus AMF**

- Prospectus FDL Document E suite au visa de l'AMF en date du 14 décembre 2007
- Document de référence 2006
- Rapport annuel 2006
- Document de référence 2005

- **Information périodique**

- 31 Octobre 2007  
Rapport semestriel 2007
- 31 Août 2007  
Rapport de Gestion 1er Sem. 2007
- 26 Juillet 2007  
Résultats semestriels 2007
- 22 Février 2007  
Résultats Annuels 2006 : Présentation aux Analystes

## TABLE DE CONCORDANCE ET DE REFERENCE

Afin de faciliter la lecture du rapport annuel enregistré comme document de référence, la table thématique suivante permet d'identifier les principales informations requises par le règlement européen.(CE) 809/2004 de la commission du 29 Avril 2004

<b><u>Nature de l'information</u></b>	<b>Paragraphe et N° de la page</b>
<b>1. Personnes responsables</b>	
1.1 Personnes responsables des informations	4.5.1 & 4.5.2 pages 246 4.5 pages 245
1.2 Déclarations des personnes responsables	
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>	
2.1 Noms et adresses	4.5.1 page 246
2.2 Démissions / non renouvellements	N/A
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	
3.1. Présentation des informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur	3.4.3 page 157 1.4.2 page 28 1.4.2.5 page 31
3.2. Périodes intermédiaires	N/A
<b>4. Facteurs de risque</b>	
4.1 Risques juridiques	1.5. pages 32
4.2 Risques juridiques et fiscaux en cours	1.5.4 page 32 , 1.5.5 page 33
4.3 Risques industriels et environnementaux	1.5.6 page 35
4.4 Risques de liquidité et covenants	1.7.1. page 44 1.5.7.2 page 36
4.5 Risques de marché Taux	3.2.4.5 page 136 1.5.7.1 page 36 3.2.3.2.14 page 126 3.2.4.5.3 page 138 3.2.4.5.4 page 138 3.2.4.5.5 page 139
4.6 Risques de marché Change	1.5.8 page 36
4.7 Risques de marché Actions	1.5.18 page 39
4.8 Dérivé de crédit	N/A
4.9 Assurances	1.5.2 page 32 1.5.14 page 38
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1 Histoire de la Société	4.4.1 page 235
5.1.1 Raison et nom de la Société	4.1.1 202
5.1.2 Lieu et n° d'enregistrement de la Société	4.1.4 page 202
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de la Société	4.1.5 page 202
5.1.4 Siège social et forme juridique de la Société	4.1.2 & 4.1.3 page 202
5.1.5 Développements de l'activité de la Société	4.4.1. page 235
5.2 Investissements	1.1.1.2 page 4 et suivantes 1.1.1.2 page 4 et suivantes
5.2.1 Principaux investissements réalisés durant l'exercice	3.4.4.3.1 page 163 3.4.4.1.1 page 158

5.2.2 Principaux investissements en cours	1.1.1.2 page 4 1.2.1.2 page 9
5.2.3 Principaux investissements à réaliser dans l'avenir	1.2 page 6 1.2.1.2 page 9
<b>6. Aperçu des activités</b> 6.1 Principales activités 6.1.1 Opérations effectuées par la Société durant l'exercice 6.1.2. Nouveau produit ou service important lancé sur le marché 6.2 Principaux Marchés  6.3. Evènements exceptionnels 6.4 Dépendance 6.5 Position concurrentielle	1.2 page 6 1.1.1.2 page 4 et suivantes N/A 1.2.1.1 page 6 1.2.2.1 page 9  N/A N/A 4.4.2 page 237
<b>7. Organigramme</b> 7.1 Description du Groupe  7.2 Liste des filiales importantes	4.4.3 page 238 & suivantes  1.9.1.1 page 62 3.2.7 page 152 et suivantes
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b> 8.1 Immobilisations corporelles importantes  8.2 Question environnementale	1.3 page 11 3.2.3.2.3 page 121 3.2.4.1.1 page 128 1.7.1 page 44
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b> 9.1. Situation financière  9.2. Résultat d'exploitation  9.2.1. Facteurs importants influant sensiblement sur le résultat d'exploitation 9.2.2. Etats financiers faisant apparaître un changement important du CA 9.2.3 Stratégie ayant influé sur les opérations de Foncière Développement Logements	3 et suivantes 113 1.4 page 22 et suivantes 1.4.1.4 page 26 3.1.2 page 114 3.2.4.9 page 142 1.4.1.4 page 26 1.4.1.4 page 26  1.1.1 page 4
<b>10. Trésorerie et capitaux</b> 10.1 Capitaux de l'émetteur  10.2 Flux de trésorerie 10.3. Conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur  10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux 10.5 Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	3.1.3 page 115 3.2.4.3 page 133 1.4.1.3.2.1 page 24 3.1.4 page 116 3.2.4.5 page 136 1.4.1.3.2.2 page 24  N/A N/A
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	1.9.2 page 63
<b>12. Information sur les tendances</b> 12.1. Principales tendances	1.9.4 page 63



12.2. Evénement	1.9.3 page 63
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b> 13.1 Hypothèses fondées par l'émetteur sur les prévisions 13.2 Rapport élaboré par les contrôleurs légaux stipulant leur avis sur les prévisions 13.3 Prévision élaborée sur une base comparable aux informations financières 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 N/A N/A N/A 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 direction ou de surveillance; 14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	2.1 page 65 4.4.15 page 245 & 2.3.6.4 page 104
<b>15. Rémunération et avantages</b> 15.1. Rémunération et avantages versés 15.2. Montants provisionnés	1.8.4 page 57 1.8.4.1 page 57 1.8.4.2 page 60 1.8.4.3 page 60 3.2.4.4.1 page 133
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b> 16.1. Date d'expiration du mandat 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 16.3. Informations sur le comité de l'audit et le comité d'investissement 16.4. Gouvernement d'entreprise 16.4.1 Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	2.1.3 page 66 1.9.5 page 64 2.3.1.8 page 97 et suivantes 2.1.1 page 65 2.1.2 page 65 2.1.3 page 66 2.1.4 page 88 2.4 page 110 2.5 page 112
<b>17. Salariés</b> 17.1. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, 17.2. Participations et stock options. 17.3. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	1.7.3. page 51 4.4.8 page 243 N/A 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 18.2. Principaux actionnaires de l'émetteur disposent de droits de vote différents 18.3. Contrôle 18.3.1 Autocontrôle 18.4. Accord entraînant un changement de son contrôle.	1.6.1 page 40 4.2.13 page 221 1.6.1 page 40 4.2.13.3 page 227 2 page 65 1.6.2 page 41 3.2.3.2.8 page 124 N/A

<p><b>19. Opérations avec des apparentés</b></p>	<p>1.9.5 page 64</p>
<p><b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>                  20.1. Informations financières historiques                  20.2. Informations financières pro forma                  20.3. États financiers</p> <p>20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles</p> <p>20.4.1 Attestation des contrôleurs légaux sur les informations financières historiques annuelles                  20.4.2 Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux                  20.4.3 Informations financières hors états financiers non vérifiées par les contrôleurs légaux</p> <p>20.5. Date des dernières informations financières                  20.5.1 Exercice antérieur dont les informations financières ont fait l'objet de vérifications</p> <p>20.6. Informations financières intermédiaires et autres informations                  20.6.1 Informations financières trimestrielles et semestrielles                  20.6.2 Dernière information financière antérieure vérifiée de plus de 9 mois</p> <p>20.7. Politique de distribution des dividendes                  20.7.1 Montant du dividende par action</p> <p>20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage</p> <p>20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale</p>	<p>3. pages 113 et suivantes                  3. page 113                  N/A                  3.1.1 page 113                  3.1.2 page 114                  3.4.1 page 156                  3.4.2 page 157</p> <p>3.3 page 154                  3.5 page 180                  3.3 page 154                  3.5 page 180</p> <p>2.4 page 110                  2.5 page 112                  3.7 page 198                  3.8 page 199                  3.9 page 200                  N/A                  4.5.3 page 247</p> <p>4.5.3 page 247                  4.5.3 page 247                  4.5.3 page 247                  N/A</p> <p>1.1.2 page 6                  1.1.2 page 6                  1.4.2.4 page 31</p> <p>3.2.1.5 page 118                  1.9.3 page 63                  3.2.2 page 118                  N/A</p>
<p><b>21. Informations complémentaires</b></p> <p>21.1. Capital social                  21.1.1 Montant du capital souscrit                  21.1.2 Nombre et principales caractéristiques des actions non représentatives                  21.1.3 Nombre, valeur comptable, valeur nominale des actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales                  21.1.4 Montant des valeurs mobilières convertibles                  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                  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                  21.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence</p> <p>21.2. Acte constitutif et statuts                  21.2.1 Objet social de l'émetteur                  21.2.2 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts de l'émetteur concernant les</p>	<p>3.2.4.3 page 133                  1.6.1 page 40                  4.2.13 page 221                  4.2.2 page 210                  4.2.6 page 212                  N/A                  N/A                  N/A                  N/A</p> <p>4.2.13 page 221                  4.1.6 page 203                  4.1.7 page 203                  4.1.12.1 page 206</p>

<p>membres de ses organes de surveillance                  21.2.3 Droits attachés à chaque catégorie d’actions                  21.2.4 Actions pour modifier les droits des actionnaires                  21.2.5 Conditions pour convocation des assemblées générales                    21.2.6 Dispositions dans l’acte constitutif, statuts de l’émetteur pouvant retarder ou empêcher un changement de son contrôle                  21.2.7 Dispositions dans l’acte constitutif, statuts fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée                  21.2.8 Dispositions dans l’acte constitutif, statuts régissant les modifications de capital</p>	<p>4.2.1 page 208                  4.2.1 page 208                  4.1.12.1 page 206                    4.1.12.1 page 206                    N/A                    N/A</p>
<p><b>22. Contrats importants</b>                  Rémunération du gérant</p>	<p>1.8 page 55                  1.8.4.2 page 60                  2.1.5.1.2 page 90</p>
<p><b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d’experts et déclarations d’intérêts</b>                  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</p>	<p>} 1.3.3.1 page 19                  2.1.6 page 93</p>
<p><b>24. Documents accessibles au public</b></p>	<p>4.5.3 page 247 et suivantes                  4.1.6 pages 203 et suivantes</p>
<p><b>25. Informations sur les participations</b></p>	<p>1.9.1 page 61</p>





30, avenue Kléber  
75208 Paris Cedex 16

Tél.: 33 (0)1 58 97 51 60  
Fax: 33 (0)8 21 20 14 75

[contactfdlogements@fdr.fr](mailto:contactfdlogements@fdr.fr)

[www.fdlogements.fr](http://www.fdlogements.fr)



*Foncière  
Développement  
Logements*

UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS