



Société Anonyme au capital de 662 631 920 €uros
Siège social : 30, avenue Kléber - 75116 Paris
552 043 481 RCS Paris

**Document de Référence
2009**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 01 avril 2010, 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.

SOMMAIRE

1	- RAPPORT DE GESTION	3
1.1	STRATEGIE ET PERSPECTIVES	4
1.2	ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES	9
1.3	PATRIMOINE	15
1.4	RESULTATS FINANCIERS	29
1.5	GESTION DES RISQUES	45
1.6	ACTIONNARIAT, BOURSE ET DIVIDENDE	57
1.7	DEVELOPPEMENT DURABLE	61
1.8	GERANCE - DIRECTION GENERALE	77
1.9	INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE ET A SES PARTICIPATIONS	87
2	- CONTROLE DE LA SOCIETE	91
2.1	ADMINISTRATION, DIRECTION GENERALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION	91
2.2	RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 225-37 ALINEA 6 DU CODE DE COMMERCE	129
2.3	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	153
2.4	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES, EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009	156
3	- RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	159
3.1	COMPTES CONSOLIDES	160
3.2	ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	165
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES, EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2009	208
3.4	COMPTES SOCIAUX	212
3.5	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS, EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2009	242
3.6	PROJETS DE RESOLUTIONS	245
3.7	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTION EXISTANTES OU A EMETTRE AU PROFIT DES SALARIES ET/OU DES MANDATAIRES SOCIAUX	250
4	- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	252
4.1	RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT FDL	252
4.2	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL	258
4.3	GESTION ET CONTROLE DES RISQUES JURIDIQUES	276
4.4	RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE DE FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS	276
4.5	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	281

1 - RAPPORT DE GESTION

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

A titre ordinaire,

- 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 2009,
- de soumettre à votre approbation
 - les comptes dudit exercice,
 - l'affectation du résultat, la dotation à la réserve légale et la distribution des dividendes,
 - les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce,
 - le renouvellement des mandats de commissaire aux comptes titulaire du cabinet « CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE et du commissaire aux comptes suppléant « Expertise Commissariat » ;

A titre extraordinaire,

- De donner votre autorisation au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la société.

Vos commissaires aux comptes vous donneront dans leurs rapports toutes les 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 5 mars et le 26 mars 2010 ainsi qu'au Journal Spécial des Sociétés du 25 mars 2010, 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 A), ayant opté pour le statut SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) à effet du premier janvier 2006. Elle détient au 31 décembre 2009 un patrimoine de plus de 48 000 logements, d'une valeur d'expertise de 3,4 milliards d'euros HD répartie entre la France (30%) et l'Allemagne (70%).

1.1.1.1 L'opérateur immobilier résidentiel de référence

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 2009. Elle a en effet su constituer un patrimoine résidentiel diversifié de qualité en rassemblant des actionnaires désireux d'investir à long terme sur ce segment du marché immobilier. Ce business model a su faire de FDL aujourd'hui la foncière SIIC de référence dans le secteur résidentiel.

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 Une année 2009 marquée par un fort développement patrimonial soutenu par de grands investisseurs institutionnels

Foncière Développement Logements a renforcé au second semestre 2009 sa position de foncière résidentielle de premier plan avec l'apport par MMA, Prédica et BNP de 112,3 millions d'euros d'actifs¹.

Approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 décembre 2009, ces apports en nature et en titres de SCI concernent 10 immeubles situés à Paris, en Ile-de-France et à Lyon.

¹ Valeur des immeubles

Adresse	Ville	Nombre de logements (hors loge)	Surface totale	Valorisation*
36 rue de la Convention	Paris 15ème	44	3 429 m ²	16 560 000 €
16 rue Manin	Paris 19ème	22	1 327 m ²	6 000 000 €
7/9 rue Georges Huchon	Vincennes	57	4 659 m ²	20 300 000 €
54 rue de Bagnolet	Paris 20ème	27	1 918 m ²	7 400 000 €
34 rue Vaugelas	Paris 15ème	46	1 832 m ²	10 000 000 €
11 av Emile Boutroux	Montrouge	39	2 547 m ²	8 000 000 €
45/47 rue Massena	Lyon 6ème	26	2 443 m ²	8 000 000 €
1 rue Philibert Delorme	Lyon 1er	22	2 182 m ²	6 884 000 €
9/11 place du 19 mars 1962	Issy les Moulinaux	62	3 883 m ²	17 700 000 €
12/16 rue Louis Haussmann	Versailles	21	2 313 m ²	11 500 000 €
		366	26 533 m²	112 344 000 €

* Valeur d'acquisition des immeubles

Ces immeubles récents de bonne qualité génèrent un rendement brut de 4,7%.

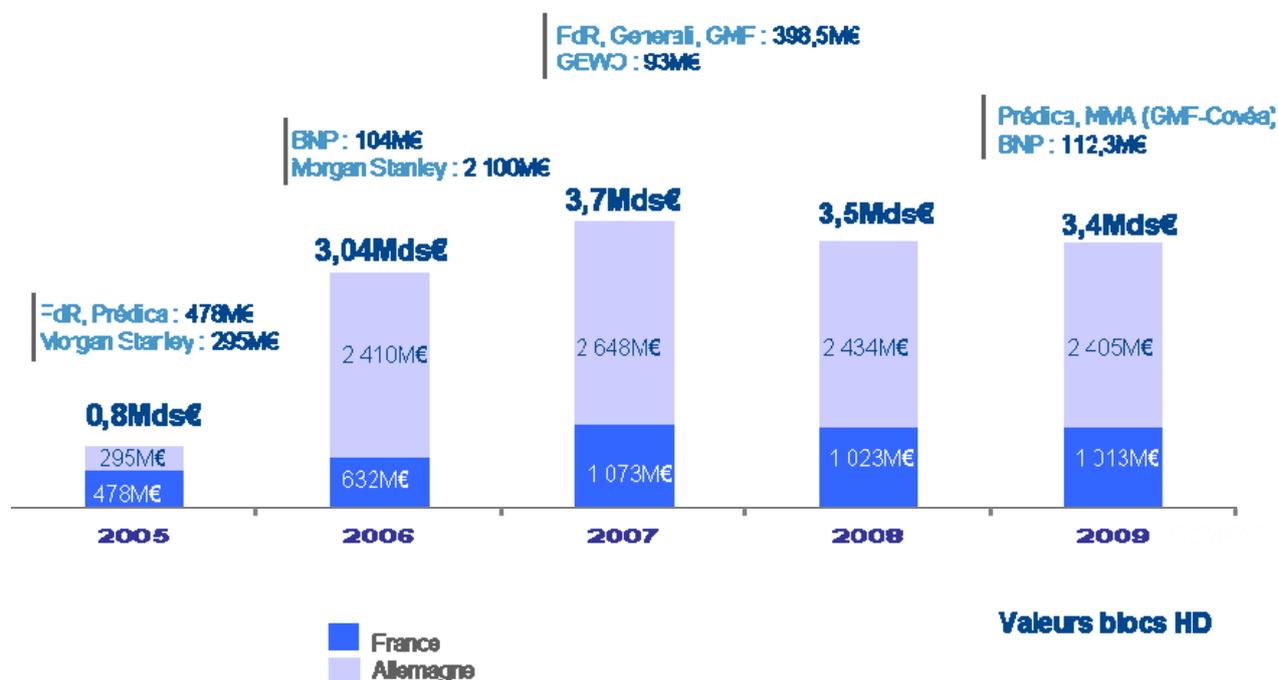
Les apports ont été rémunérés à 100% en titres Foncière Développement Logements sur la base d'un prix de 18€ par action nouvelle émise. La Société a pris par ailleurs un engagement de conservation de ces actifs pendant cinq ans au titre de l'article 210 E du Code Général des Impôts.

Deux programmes neufs représentant 85 logements acquis en VEFA à Manosque et à Lyon ont par ailleurs été livrés respectivement en juillet et en novembre 2009.

Adresse	Ville	Nombre de logements (hors loge)	Surface totale	Valorisation*
Rue de Hanoi/Rue Jean Novel	Lyon	40	3 043 m ²	9 800 000 €
84, Avenue J. Giono	Manosque	45	2 954 m ²	6 640 000 €
		85	5 997 m²	16 440 000 €

* Valeur bloc 31 décembre 2009

Un développement soutenu basé sur des partenariats avec de grands institutionnels



(Valeurs blocs H.D. au 31 décembre de chaque année)

1.1.1.3 Mise en place d'une Offre Publique d'Achat Simplifiée (OPAS) au prix de 18 € par action

Compte tenu des apports d'actifs réalisés en 2009 et de la dilution qui s'ensuivait pour ses actionnaires individuels, Foncière Développement Logements a souhaité offrir à ceux-ci la possibilité de sortir du capital dans des conditions favorables. La Société a donc lancé une offre publique d'achat simplifiée sur ses propres titres dans le cadre de son programme de rachat d'actions au prix de 18€ par action qui extériorisait une prime de 42% sur le dernier cours de bourse avant dépôt du projet d'offre à l'AMF, et présentait une légère décote sur l'ANR triple net du 30 juin 2009 (de l'ordre de 6%).

Centralisée par NYSE Euronext, l'offre a été ouverte du 23 octobre au 5 novembre 2009 inclus (soit 10 jours de négociation). L'avis de résultat de l'offre a été publié par l'AMF le 17 novembre et le règlement-livraison est intervenu le 20 novembre. Foncière Développement Logements a ainsi procédé au rachat de 1 360 023 actions soit 2,2% du capital. Ces titres ont été conservés en auto détention en vue de la réalisation future d'une opération de développement.

1.1.1.4 Poursuite de l'autonomisation de la société

Désireuse de poursuivre son développement auprès de grands investisseurs institutionnels, Foncière Développement Logements a souhaité se doter de plateformes autonomes adaptées à la gestion d'un parc locatif d'envergure.

La Société a procédé à l'internalisation des équipes de Property Management rattachées auparavant à Foncière des Régions. 29 personnes ont ainsi rejoint les équipes de Foncière Développement Logements au 1^{er} janvier 2009.

Au 1er mai 2009, les fonctions financières et d'Asset Management ont également été internalisées, entraînant le transfert de 5 salariés de FDR à FDL et le transfert de 8 salariés de FDL Gestion à FDL. Une convention de frais de réseau a été mise en place, à compter du 1er mai 2009, entre FDR et FDL, portant principalement sur les fonctions juridiques, financières et de ressources humaines.

1.1.1.5 Abandon du statut de Société en Commandite par Actions Simplifiée et adoption du statut de Société Anonyme

Afin de favoriser la poursuite de son développement, la société FDL a décidé de transformer son statut social de société en commandite par actions en société anonyme avec dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Cette modification a été approuvée par le Conseil de Surveillance du 22 juillet 2009 et l'Assemblée Générale mixte du 10 novembre 2009.

1.1.1.6 Un patrimoine immobilier valorisé 3,42 milliards d'Euros au 31 décembre 2009

Au 31 décembre 2009, le patrimoine de Foncière Développement Logements est valorisé 3,42 milliards d'euros blocs hors droits (contre 3,47 milliards au 31 décembre 2008) 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 est restée stable sur le deuxième semestre (0,0%) et a décliné de - 0,5 % sur un an.

1.1.1.7 245,1 millions d'euros de ventes et accords enregistrés au 31 décembre 2009

Le montant des ventes réalisées en France et en Allemagne durant l'exercice 2009 s'établit à 191,1 millions d'euros (contre 126 millions d'euros en 2008). Après intégration des promesses de vente, ce montant atteint 245,1 millions d'euros soit une progression de + 51% par rapport au montant des cessions et accords enregistrés l'année précédente. Dans un contexte de marché difficile, ces ventes ont été réalisées à des marges supérieures de 8% en moyenne aux valeurs d'expertises à fin 2008.

Le produit des cessions a permis à la société de réduire son endettement en 2009, cet objectif étant maintenu pour l'année 2010.

Ventes et accords au 31 décembre 2009 (en millions d'euros)	Ventes	Promesses	Total
France	119,5	31,2	150,7
Allemagne	71,6	22,8	94,4
TOTAL	191,1	54,0	245,1

1.1.1.8 Progression des revenus locatifs

A périmètre constant sur un an, les loyers annualisés progressent de + 1,2% en France et de + 1,9% en Allemagne ; cette évolution résulte notamment de l'augmentation des loyers de relocation et de l'optimisation des taux d'occupation du patrimoine. Ces progressions demeurent néanmoins inférieures à celles constatées l'année précédente en France et en Allemagne (qui s'établissaient respectivement à + 3,4% et + 3%) ; l'année 2008 avait en effet bénéficié d'une forte progression des revenus locatifs du fait de l'important travail d'Asset et de Property Management réalisé sur les logements acquis fin 2007 et au cours de l'année 2008.

Au 31 décembre 2009, Foncière Développement Logements bénéficie néanmoins d'une baisse significative de la vacance en France puisque le taux de vacance des actifs en exploitation s'établit à 2,5%, contre 2,9% au 31 décembre 2008 ; Outre-rhin, celui-ci se maintient à un taux faible de 1,7%.

1.1.1.9 ANR au 31 décembre 2009 : 19 €uros /action

L'ANR triple net hors instruments financiers de couverture s'établit au 31 décembre 2009 à 1 322 millions d'euros soit 20,4€ par action, stable sur six mois mais en diminution de 5,6% sur l'exercice. Après valorisation des instruments financiers de couverture, l'ANR triple net s'établit à 1 234 millions d'euros, soit 19€ par action.

1.1.1.10 Renforcement de la structure financière et amélioration des indicateurs financiers

Le renforcement des fonds propres à hauteur de 112,3 millions d'euros obtenu en contrepartie des apports d'actifs rémunérés en titres de la Société et la baisse des emprunts bancaires d'environ 90 millions d'euros sur l'année ont permis d'améliorer la structure financière avec un ratio de dette nette sur valeur d'actifs qui s'établit à 55,9% au 31 décembre 2009 contre 58,5% au 31 décembre 2008 pour un covenant bancaire à 65% pour le plus restrictif.

La dette bancaire qui s'élève à 1 998 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 2 087 millions d'euros au 31 décembre 2008 présente un taux moyen de 4,01% contre 4,43% l'année précédente, pour une maturité moyenne de 4,1 ans et un taux de couverture ferme de 101%.

Le ratio d'ICR consolidé (EBE sur résultat net financier) en nette amélioration s'établit à 1,71 au 31 décembre 2009 contre 1,57 au 31 décembre 2008, pour un covenant bancaire de 1,25 pour le plus restrictif.

1.1.2 Perspectives

Dans un marché résidentiel incertain et difficile, Foncière Développement Logements a confirmé au cours de l'année 2009 la validité et la pérennité de son business model. La Société affiche en effet une

progression de son résultat net récurrent de + 8% et propose ainsi de distribuer un dividende de 1,05 € par action au titre de l'année 2009.

Par ailleurs, Foncière Développement Logements compte poursuivre en 2010 les actions entreprises afin de renforcer sa structure financière tant par la réalisation de nouvelles opérations d'apports d'actifs que par la diminution de son endettement, notamment en Allemagne. Associées à la poursuite de ses efforts en termes d'amélioration des résultats opérationnels (diminution de la vacance, progression des loyers de relocation et maîtrise des charges notamment), ces actions devraient permettre à la Société de faire progresser son résultat net récurrent au cours de l'année 2010.

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 2009

1.2.1.1 Un contexte contrasté sur le marché français

La sortie de la France de la récession au 2ème trimestre 2009, n'a pas entraîné d'embellie économique capable de susciter l'investissement des ménages. Le contexte de 2009 a incité à la prudence plus qu'aux achats importants. Les craintes des particuliers sur l'évolution de leur situation personnelle sont nombreuses et encouragent de ce fait plutôt l'épargne que la réalisation de nouveaux projets.

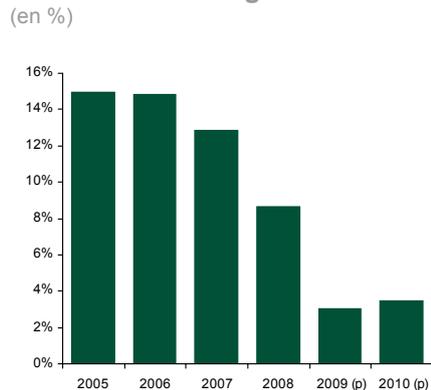
L'évolution de la demande solvable des ménages reste incertaine. Les salaires reçus et le pouvoir d'achat ont pâti de l'atonie du marché du travail et leur croissance devrait demeurer limitée en 2010.

Pourtant, les conditions d'emprunt se sont à nouveau améliorées en 2009 avec des taux d'emprunt très bas, proches de 4 % tout au long de l'année. Par ailleurs, la durée de remboursement des prêts est plus courte : 18 ans en moyenne, contre 22 il y a 2 ans. En effet, jusqu'en 2008, la tendance était à l'allongement de la durée de remboursement. Les nouveaux crédits se signaient souvent pour 20 ou 30 ans et l'emprunt sur 50 ans (intergénérationnel) était envisagé.

Le faible coût du crédit demeure indéniablement un facteur de soutien du marché résidentiel.

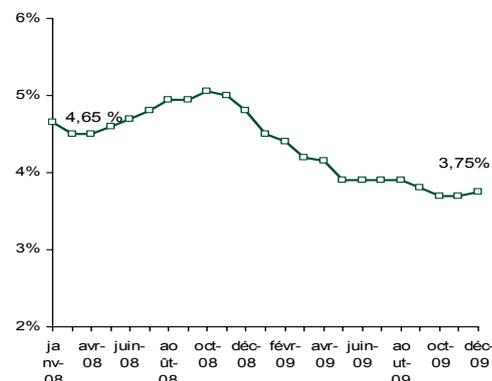
Le point bas de la crise économique semble atteint, ce qui laisse entrevoir le retour d'une croissance modérée. Le contexte apparaît ainsi plus favorable à l'évolution du nombre de transactions résidentielles.

Taux de croissance des encours de crédits à l'habitat aux ménages (en %)



– Source Crédit Agricole

Taux d'emprunt pour un excellent dossier sur 15 ans



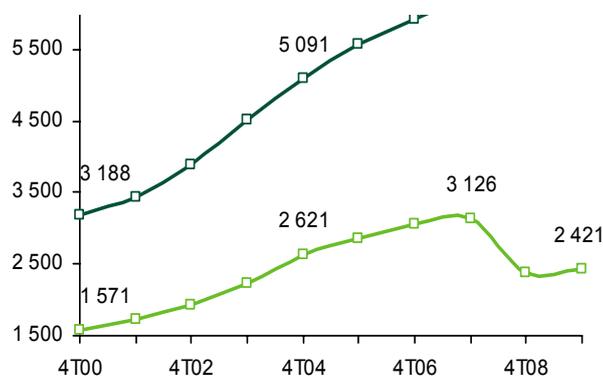
– Source : Meilleurstaux.com

1.2.1.1.1 Le marché de l'ancien

L'effondrement des prix annoncé par certains n'a pas eu lieu. En 2009, les prix de l'immobilier ancien se sont ajustés, de façon modérée. Au 4^{ème} trimestre 2009, une baisse du prix moyen français de 3,4% a été actée, comparativement au 4^{ème} trimestre 2008.

En revanche, l'activité en 2009, a accusé un recul de 15%. Alors que les vendeurs ont maintenu leurs prix, les acheteurs s'attendaient à ce qu'ils baissent de manière significative. Au final, 550 000 ventes ont eu lieu en 2009, contre 650 000 en 2008.

Prix des appartements anciens (en €/m²)



Source : Fnaim

1.2.1.1.2 Le marché du neuf

Malgré un recul significatif des permis de construire et des mises en chantier, l'année 2009 a été marquée par un rebond de l'activité sur le marché du logement neuf. En effet, en 2009, 106 300 logements ont été vendus en France ce qui représente une progression de 34% par rapport à 2008.

Fin 2009 le prix des logements neufs affiche une hausse de 4,2% par rapport au 4^{ème} trimestre 2008. Pour autant, l'année 2009 a été marquée par une légère baisse des prix jusqu'au 3^{ème} trimestre. Les conditions financières et les aides de l'Etat à l'acquisition et notamment le dispositif Scellier (60% des ventes) ont soutenu le marché.

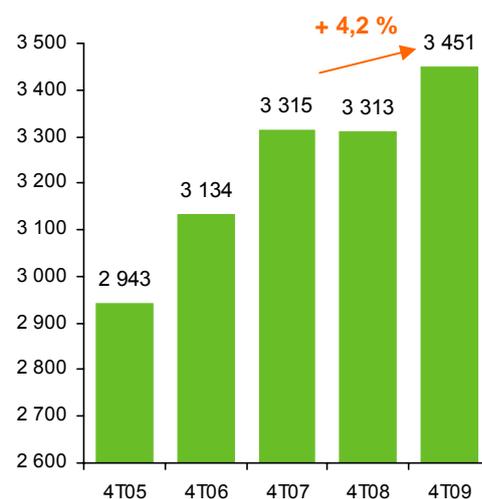
Les conditions de financement n'ont jamais été aussi bonnes depuis 30 ans pour les primo-accédants qui peuvent cumuler de nombreuses aides publiques.

La réactivité des promoteurs, qui ont su « vendre » le dispositif Scellier, a permis de déstocker de nombreux logements. Certains marchés français pourraient manquer de logements neufs compte tenu de la forte baisse des stocks et des mises en chantier en 2009. Le délai d'écoulement théorique est passé, en un an, de 21 mois à moins de 8 mois. Cette situation encourage les promoteurs à se repositionner sur de nouveaux terrains et recrée des tensions sur les prix du foncier.

Le marché du neuf en quelques chiffres (source: MEEDAAT)

	4T06	4T07	4T08	4T09	Évolution annuelle
Mises en chantier	99 400	100 000	83 100	85 500	↗ 3%
Ventes	32 700	28 600	15 300	26 200	↗ 71%
Stocks	79 000	102 500	111 000	69 000	↘ -38%
Délai d'écoulement appartements neufs (en mois)	7,25	10,63	21,4	7,61	↘ -65%

Prix des appartements neufs en France (en €/m²)



Source : MEEDDAT

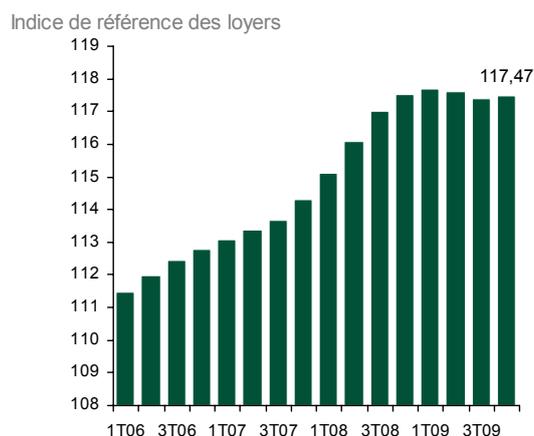
1.2.1.1.3 Le marché locatif

Pour la première fois depuis 10 ans, l'évolution trimestrielle de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) a été négative en août 2009, avec - 0,1% contre + 0,8% en 2008. Cet épisode, à évolution négative, aura été de courte durée puisqu'au 4^{ème} trimestre 2009 l'IRL affiche à nouveau une évolution positive, avec + 0,1%.

Bien que modérée, la baisse des valeurs locatives concerne tous les types de logements et la majorité des grandes villes en France. Ainsi, les loyers moyens de Rennes, Bordeaux, Marseille et Grenoble tendent à la baisse alors que ceux de Lille, Lyon et Nice, par exemple, sont encore à la hausse en 2009. Le loyer moyen de Paris, en hausse annuelle de 0,5%, s'élevait fin 2009 à 29 €/m².

Le marché locatif ne subit donc pas de fort ajustement.

Évolution de l'Indice de Référence des Loyers



Source : Fnaim

1.2.1.1.4 Le marché de l'investissement

En dépit d'une forte demande, le nombre de transactions est resté limité. Face à un « repricing » qui a eu du mal à se faire, le bilan de l'activité 2009 est à la baisse. La crise a écarté les investisseurs habitués à faire appel à l'effet de levier pour réaliser leurs opérations, à la faveur de ceux qui bénéficient de fonds propres et d'une bonne capacité à s'endetter.

Les institutionnels ont été des acteurs actifs sur le marché de l'investissement. Ils ont réalisé, entre autres, de nombreuses ventes réciproques de portefeuilles d'immeubles, pour bénéficier d'avantages fiscaux et extérioriser de la plus-value.

Les opérateurs sociaux ont également été présents en 2009, malgré des prix d'acquisition plafonnés. En effet, en contrepartie de prix de vente modérés, les vendeurs peuvent obtenir des avantages fiscaux. Le plan de cohésion sociale incite fortement les opérateurs sociaux à investir et ce fut le cas en 2009 avec 30 000 logements acquis par ces derniers.

Quelques « family offices », motivés par la sécurité que procure « la pierre » résidentielle par rapport aux marchés financiers, ont acquis des immeubles en bloc, grâce à leurs fonds propres et leur capacité à s'endetter auprès des banques. Ils ont aussi arbitrés certains biens pour récupérer des liquidités.

Au total, les transactions ont atteint en 2009 le montant de 4,3Mds€, dont 0,7 Md€ pour les institutionnels, 0,4 Md€ pour les investisseurs privés et 3,2 Mds€ (dont 2,5 Mds€ pour l'opération Icade/SNI) pour les bailleurs sociaux.

Le taux de rendement « prime », en croissance depuis plusieurs années, affiche une relative stabilité depuis le 3^{ème} trimestre 2009.

1.2.1.1.5 Etat 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. 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.

En 2009, les institutionnels ont privilégié les flux cash par le biais des ventes en bloc. En 2010, les propriétaires devraient davantage privilégier la rentabilité de la vente par lots par rapport à la rapidité de la vente en bloc moins rémunératrice.

2010 devrait être une année de transition qui pourrait déboucher sur une reprise de l'activité dans l'ancien. Dans le neuf, la probabilité d'une remontée des prix se profile mais pourrait constituer un frein à la reprise de l'activité.

1.2.2 L'Activité logements en Allemagne en 2009

Ce marché, caractérisé par une grande stabilité au cours des quinze dernières années, 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.

Après un fort ralentissement de l'activité immobilière constaté depuis 2008, le second semestre 2009 a été marqué par le retour des grands investisseurs européens sur le marché allemand caractérisé par une grande stabilité des valeurs associées à des rendements élevés.

1.2.2.1 Le Marché immobilier allemand

A la différence des autres pays européens, l'Allemagne n'a pas connu une croissance rapide de son marché immobilier après la crise des années 1990 qui a frappé la plupart des pays européens. Le poids économique du processus de réunification, la stabilité de la démographie alliée à un faible niveau de la consommation des ménages sont autant d'éléments ayant contribué à une certaine atonie des 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 sont demeurés stables.

L'Allemagne possède pourtant 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, avec une liquidité accrue des actifs ainsi qu'un potentiel de rendement en capital important.

Le marché immobilier allemand caractérisé par des loyers bas et par des rendements élevés des actifs (compris entre 6% et 7%) a attiré ces dernières années de nombreux investisseurs étrangers. Il s'agit principalement des fonds de private equity anglo-saxons qui ont pris le relais des sociétés publiques et privées lesquelles ont souhaité externaliser leur immobilier résidentiel dans un contexte de crédit favorable.

1.2.2.2 Les grandes tendances de l'année 2009

L'économie allemande a souffert, comme ses homologues, de la crise financière mondiale mais est rapidement sortie de la récession au deuxième trimestre de l'année 2009.

La stabilité des prix du logement depuis la crise financière est due en partie aux facteurs suivants : premièrement, les prêts hypothécaires ont été stables, à la fois en anticipant et en suivant la crise financière mondiale (actuellement au même niveau qu'il y a un an), deuxièmement, il n'y a pas eu de « boom » de la construction. Les investissements dans le secteur résidentiel en tant que part du produit intérieur brut sont à 5,5% et sont en-dessous de leur moyenne à long terme (6,5% depuis 1991) et cela depuis le premier trimestre 2001.

Enfin, les mesures d'urgence du gouvernement pour soutenir l'économie, comme le plan à court terme en faveur des salariés ont limité l'augmentation du chômage, qui est actuellement en train de baisser (à 7,5%, soit en dessous du « pic » de juin de 7,7%). Le plan prend en compte les salariés à plein temps qui acceptent de travailler à temps partiel pour ne pas être licenciés, le gouvernement compensant la baisse de leurs revenus.

1.2.2.3 Le marché de l'accession neuf et ancien

La croissance du nombre de ménages venant compenser la stabilité démographique alimente depuis plusieurs années une pénurie de logements neufs. Moins de 150 000 logements neufs ont été livrés en 2009, pour des besoins en logements estimés par les experts à 400 000 unités. Les prix des logements neufs ont donc légèrement progressé de + 0,5% en moyenne.

L'évolution du marché de l'ancien a été marquée par une stabilité du nombre des transactions ainsi qu'une légère baisse des prix au niveau national : - 1,4%. Les zones rurales et les régions de l'Est connaissant une baisse marquée compensée par une hausse dans les principales métropoles régionales.

1.2.2.4 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 2009, le secteur locatif allemand affiche globalement des performances supérieures à l'inflation : selon une étude récente, les loyers de relocation du secteur

résidentiel auraient progressé en 2009 en moyenne de +1,2% sur l'ensemble du pays pour une inflation s'établissant à +0,4%.

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.

La bonne tenue du marché locatif se traduit par une baisse du nombre de logements vacants : - 100 000 unités pour un taux de vacance s'établissant dans les régions de l'Ouest à moins de 3%.

1.2.2.5 Le marché de l'investissement

Avec un volume de transactions en progression par rapport à 2008 (hors vente de la société LEG NRW), le marché de l'investissement résidentiel représente une part croissante de l'investissement immobilier total. Près de 3,3 milliards d'euros ont été investis en 2009, marquant le retour des investisseurs institutionnels locaux sur ce marché.

Les prévisions 2010 concernant le marché résidentiel en Allemagne s'éclaircissent et ceci en partie grâce à la prolongation jusqu'en 2010 des mesures publiques d'aide aux salariés qui devaient s'arrêter fin 2009. Par ailleurs, d'autres facteurs entrent en ligne de compte comme l'amélioration du marché de l'emploi et les fondamentaux économiques.

En effet, les données européennes concernant l'activité manufacturière ont montré que la production allemande par personne a augmenté à la vitesse la plus rapide depuis février 2006, du fait de l'amélioration du secteur industriel.

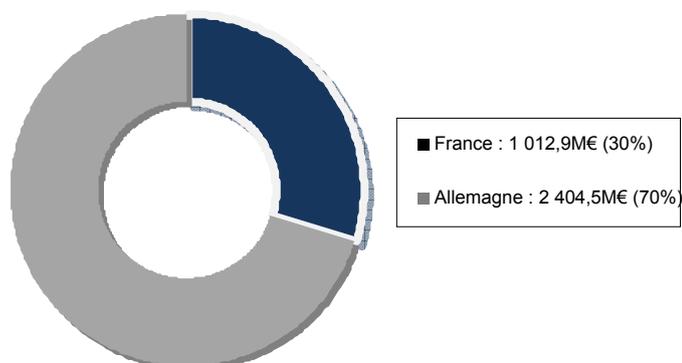
Le rebond dans l'économie coïncide également avec des perspectives de chômage en baisse, qui ont atteint en décembre leur plus bas niveau depuis décembre 2008, selon la Commission Européenne.

1.3 Patrimoine

Au 31 décembre 2009, les 48 170 logements détenus par Foncière Développement Logements en France et en Allemagne sont valorisés **3 417,4 millions d'euros « bloc » hors droits** (contre 3 476,2 millions d'euros au 31 décembre 2008).

Patrimoine total en valeur bloc hors droits au 31 décembre 2009

3417,4M€HD



1.3.1 Patrimoine France

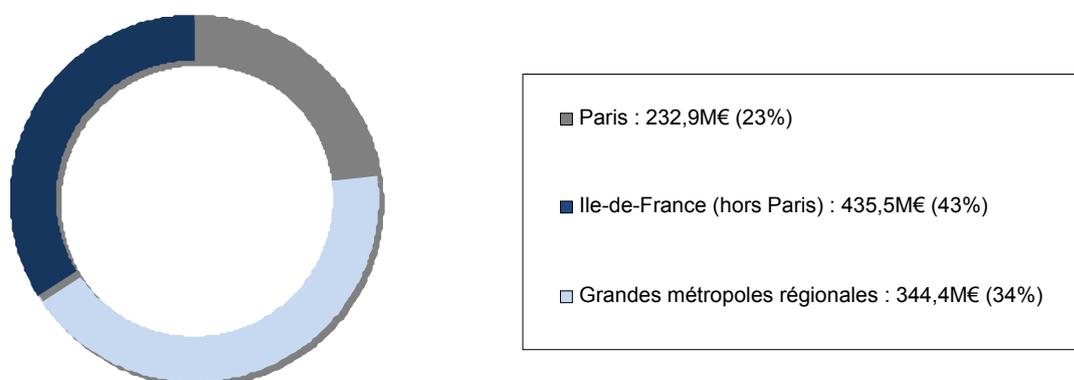
Au 31 décembre 2009, Foncière Développement Logements détient en France **3 869 logements** ainsi que 103 lots à usage tertiaire (bureaux, locaux professionnels et commerces en pied d'immeubles) **valorisés 1 012,9 millions d'euros** bloc hors droits contre 1 022,6 millions d'euros au 31 décembre 2008.

1.3.1.1 Répartition géographique

Les actifs détenus par Foncière Développement Logements sont répartis (en valeur bloc hors droits) à hauteur de 23% à Paris, 43% en Ile-de-France et 34% dans les grandes métropoles régionales.

Répartition géographique du patrimoine France

Total : 1012,9 M€HD



Présente notamment à Lyon, Marseille, Toulouse et Bordeaux ainsi que dans leur proche périphérie, Foncière Développement Logements poursuit une politique 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 2009, les actifs détenus par Foncière Développement Logements en France génèrent un loyer annualisé de 46,6 millions d'euros, soit un taux de rendement de 4,6% par rapport à la valeur d'expertise bloc hors droits et un loyer mensuel moyen de 11,8 €/m².

Au 31 décembre 2008, le loyer annualisé total s'élevait à 45,8 millions d'euros, soit 11,7€/m², et générait un rendement de 4,5%. A périmètre constant ces recettes locatives ont connu une progression annuelle de + 1,2%.

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 2,5% au 31 décembre 2009 contre 2,9% 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 2009.

1.3.1.2.3 Délai moyen de relocation

Le délai moyen de relocation des logements détenus par la Société s'élève à 76 jours pour l'exercice 2009.

1.3.1.2.4 Turn-over

Au 31 décembre 2009, le taux de turn-over des locataires constaté sur l'ensemble des actifs détenus en France s'élève à 13,5%, stable par rapport à l'année précédente.

1.3.1.2.5 Impayés

Au 31 décembre 2009, le montant total des loyers et charges impayés s'élève à 3 613K€ (contre 3 122 K€ au 31 décembre 2008), dont 256 K€ de retards de paiement². Les impayés seuls (hors retards de paiement) s'élèvent à 3 357K€, soit 5,5% du loyer annualisé charges comprises³.

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.

² Les retards de paiement sont constitués des impayés hors contentieux inférieurs à 3 mois

³ Charges forfaitisées à 30% du loyer

1.3.1.2.6 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 :

2,9 millions d'euros TTC ont été affectés au cours de l'année 2009 (contre 3,5 millions d'euros en 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 hors travaux de valorisations :

Le montant des travaux d'investissement réalisés au cours de l'exercice s'élève à 3,5 millions d'euros (contre 3,0 millions d'euros en 2008). Il s'agit principalement de travaux de grosses réparations immobilisables.

Travaux de valorisation (hors opérations de développement) :

1,1 millions d'euros TTC ont été employés par Foncière Développement Logements en 2009 en vue de la réalisation de travaux de valorisation sur son patrimoine. Sont notamment concernés plusieurs actifs sis au Barp, à Gif sur Yvette ainsi qu'à 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.

1.3.1.2.7 Politique d'arbitrages

Opérateur résidentiel de long terme, FDL mène sur son patrimoine une politique d'arbitrages mesurée mais active en ne délivrant aucun congé pour vente auprès de ses locataires. Au cours de l'année 2009, les ventes ont concerné 11,4% du patrimoine détenu en France contre 6,5% au cours de l'année 2008. Cette augmentation notable s'explique notamment par la réalisation de quelques ventes en bloc et par la volonté de Foncière Développement Logements de faire diminuer son endettement consolidé.

La réalisation de 112,3 M€ d'apports d'actifs fin 2009 a permis toutefois de limiter l'impact des ces ventes sur le patrimoine qui est resté globalement stable entre 2009 et 2008.

1.3.1.2.8 Synthèse : liste des actifs de Foncière Développement Logements en France

Région	Ville	Nombre de logements	Surfaces résidentielles (en m ²)
CENTRE OUEST	MONTS	10	1 146
CENTRE OUEST	SAINT AVERTIN	9	959
CENTRE OUEST	TOURS	9	949
Total CENTRE OUEST		28	3 054
GRAND EST	DIJON	1	86
GRAND EST	IS SUR TILLE	3	287
GRAND EST	METZ	59	6 095
GRAND EST	STRASBOURG	50	3 906
Total GRAND EST		113	10 374
ILE DE FRANCE	ANTONY	27	1 816
ILE DE FRANCE	ARCUEIL	9	566
ILE DE FRANCE	ASNIERES	19	1 256
ILE DE FRANCE	AULNAY SOUS BOIS	3	167
ILE DE FRANCE	BAGNEUX	6	340
ILE DE FRANCE	BALLANCOURT SUR ESSONNE	4	382
ILE DE FRANCE	BOULOGNE	13	1 111
ILE DE FRANCE	BOULOGNE BILLANCOURT	54	3 479
ILE DE FRANCE	BOURG LA REINE	76	5 082
ILE DE FRANCE	BRETIGNY SUR ORGE	21	1 287
ILE DE FRANCE	BURES SUR YVETTE	8	538
ILE DE FRANCE	CHATILLON	14	1 015
ILE DE FRANCE	CHEVREUSE	2	146
ILE DE FRANCE	CHILLY MAZARIN	1	85
ILE DE FRANCE	CHOISY LE ROI	1	55
ILE DE FRANCE	CLAMART	38	2 709
ILE DE FRANCE	COURBEVOIE	123	8 105
ILE DE FRANCE	ENGHEIN-LES-BAINS	32	2 354
ILE DE FRANCE	FONTENAY AUX ROSES	4	298
ILE DE FRANCE	FRESNES	4	323
ILE DE FRANCE	GIF SUR YVETTE	107	8 190
ILE DE FRANCE	ISSY LES MOULINEAUX	64	4 063
ILE DE FRANCE	IVRY SUR SEINE	1	63
ILE DE FRANCE	LE CHESNAY	42	3 547
ILE DE FRANCE	LES ULIS	8	739
ILE DE FRANCE	LEVALLOIS	21	1 449
ILE DE FRANCE	L'HAY LES ROSES	9	704
ILE DE FRANCE	LIMEIL BREVANNES	1	73
ILE DE FRANCE	MAISON LAFFITTE	35	2 700
ILE DE FRANCE	MASSY	34	2 173
ILE DE FRANCE	MENNECY	1	160
ILE DE FRANCE	MONTROUGE	105	6 632
ILE DE FRANCE	NEUILLY S/ SEINE	123	9 940
ILE DE FRANCE	NEUILLY SUR SEINE	52	3 990
ILE DE FRANCE	ORSAY	1	96
ILE DE FRANCE	PALAISEAU	5	570
ILE DE FRANCE	RIS ORANGIS	4	276
ILE DE FRANCE	RUEIL MALMAISON	78	5 844
ILE DE FRANCE	SAINT CLOUD	12	1 451
ILE DE FRANCE	SAINT MAURICE	46	2 743
ILE DE FRANCE	SAINT MICHEL SUR ORGE	2	129
ILE DE FRANCE	SAINT VRAIN	1	151
ILE DE FRANCE	SCEAUX	1	105
ILE DE FRANCE	SURESNES	34	1 893
ILE DE FRANCE	VERRIERES LE BUISSON	1	113
ILE DE FRANCE	VERSAILLES	21	2 313
ILE DE FRANCE	VILLEBON SUR YVETTE	5	530
ILE DE FRANCE	VINCENNES	69	5 085
ILE DE FRANCE	VITRY SUR SEINE	4	229
ILE DE FRANCE	WISSOUS	6	431
Total ILE DE FRANCE *		1 352	97 494

* Hors Paris

Région	Ville	Nombre de logements	Surfaces résidentielles (en m²)
NORD OUEST	ANDELYS	1	220
NORD OUEST	CHERBOURG	15	1 541
Total NORD OUEST		16	1 761
PARIS	PARIS	527	38 820
Total PARIS		527	38 820
PROVENCE ALPES COTE AZUR	AIX EN PROVENCE	308	24 171
PROVENCE ALPES COTE AZUR	BAGNOLS SUR CEZE	39	3 931
PROVENCE ALPES COTE AZUR	JOUQUES	11	1 025
PROVENCE ALPES COTE AZUR	MANOSQUE	177	13 049
PROVENCE ALPES COTE AZUR	Marseille	98	6 927
PROVENCE ALPES COTE AZUR	MEYRARGUES	1	70
PROVENCE ALPES COTE AZUR	MONTPELLIER	37	2 795
PROVENCE ALPES COTE AZUR	PERTUIS	40	3 309
PROVENCE ALPES COTE AZUR	ROQUEMAURE	11	1 191
PROVENCE ALPES COTE AZUR	VENELLES	48	4 882
PROVENCE ALPES COTE AZUR	VILLENEUVE LES AVIGNON	1	134
PROVENCE ALPES COTE AZUR	VINON SUR VERDON	10	616
PROVENCE ALPES COTE AZUR	NICE	21	1 150
Total PROVENCE ALPES COTE AZUR		802	63 249
RHÔNE ALPES	FONTAINE	11	922
RHÔNE ALPES	FRANCHEVILLE	3	316
RHÔNE ALPES	GIERES	3	284
RHÔNE ALPES	GRENOBLE	56	4 326
RHÔNE ALPES	LYON	401	32 123
RHÔNE ALPES	MEYLAN	2	190
RHÔNE ALPES	MEYLAN	72	4 378
RHÔNE ALPES	SAINT EGREVE	12	1 222
RHÔNE ALPES	SEYSSINET	15	1 066
Total RHÔNE ALPES		575	44 827
SUD OUEST	ANGOULEME	6	288
SUD OUEST	BORDEAUX	150	12 131
SUD OUEST	COUTRAS	32	2 678
SUD OUEST	GRADIGNAN	1	84
SUD OUEST	LA TESTE DE BUCH	11	1 021
SUD OUEST	LE BARP	52	5 021
SUD OUEST	MERIGNAC	15	1 632
SUD OUEST	PESSAC	19	2 303
SUD OUEST	TALENCE	5	470
SUD OUEST	TOULOUSE	102	7 794
SUD OUEST	VILLENAVE D'ORNON	63	4 130
Total SUD OUEST		456	37 552
Total FRANCE		3 869	297 132

1.3.2 Patrimoine Allemagne

1.3.2.1 Situation géographique

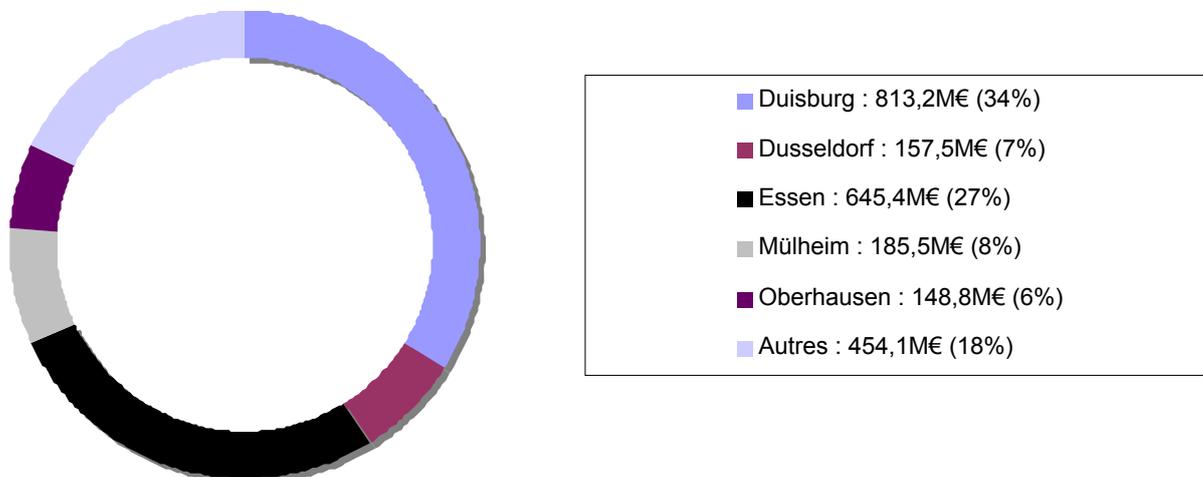
Les actifs détenus en Allemagne par Foncière Développement Logements sont situés à l'Ouest du pays, dans la région de la Ruhr, qui présente une population d'environ 5 millions d'habitants, soit le tiers de la population de l'Etat Fédéral de Rhénanie du Nord- Westphalie, le plus dense d'Allemagne.

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 que Thyssen Krupp Technologies, Aldi, Tengelmann, RAG...

Au 31 décembre 2009, Foncière Développement Logements détient 44 301 logements en Allemagne, représentant environ 2,9 millions de mètres carrés. 62% d'entre eux sont répartis entre les deux grandes villes de Duisburg et d'Essen. La Société détient également 166 lots à usage tertiaire (commerces en pieds d'immeubles essentiellement).

Répartition géographique du patrimoine Allemand

Total : 2404,5 M€HD



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 de 64,6 m².

1.3.2.2.2 Conditions d'occupation

La gestion du patrimoine allemand est réalisée localement par la société Immeo Wohnen Service GmbH détenue à 100% via Immeo Wohnen GmbH qui emploie au 31 décembre 2009, 334⁴ personnes réparties entre les bureaux d'Oberhausen et de Stuttgart. Elle assure des missions de gestion locative principalement pour FDL et accessoirement 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 pouvant mettre fin au bail que dans les cas suivants :

- 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,

⁴ Hors étudiants, apprentis, personnes en préretraite et congés parentaux

- 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 les loyers pratiqués avec une ventilation selon la localisation, l'année de construction, l'état du bâti et le niveau d'équipement du logement (Mietspiegel). 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 2009, les actifs détenus en Allemagne par Foncière Développement Logements sont valorisés **2 404,5 millions d'euros** « bloc » hors droits au 31 décembre 2009 et 2 985,3 millions d'euros « détail », contre respectivement 2 454,5 et 2 968,2 millions d'euros au 31 décembre 2008.

1.3.2.4 Indicateurs de gestion

1.3.2.4.1 Recettes locatives

Les loyers annualisés au 31 décembre 2009 au titre du patrimoine allemand représentent 165,9 millions d'euros (4,8€/m²/mois), soit un taux de rendement brut de 6,9% hors droits. Le loyer annualisé constaté au 31 décembre 2008 s'élevait à 168,5 millions d'euros, soit un taux de rendement hors droits de 6,8%. A périmètre constant (hors acquisition des actifs détenus par la Société GEWO à Datteln) ces loyers ont connu une progression annuelle de + 1,9% en 2009.

1.3.2.4.2 Loyers subventionnés

Le patrimoine détenu par Foncière Développement Logements en Allemagne compte environ 15% de lots subventionnés. Parmi eux un tiers environ verra le régime de la convention à laquelle il est soumis expirer dans les cinq ans à venir.

1.3.2.4.3 Vacance

Au 31 décembre 2009, le taux de vacance des actifs en exploitation détenus en Allemagne s'élève à 1,7%, stable par rapport à l'année précédente.

1.3.2.4.4 Impayés

Au 31 décembre 2009, les impayés constatés sur l'intégralité du portefeuille allemand s'élèvent à 3 447K€ (contre 2 941 K€ au 31 décembre 2008), soit 1,6% des loyers annualisés charges comprises⁵.

1.3.2.4.5 Turn-over

Le taux de turn-over⁶ constaté au cours de l'année 2009 sur le patrimoine s'élève à 10,2% contre 10,5% en 2008.

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 135 jours contre 120 jours en 2008. Cette augmentation résulte essentiellement de la stratégie de la Société qui s'est recentrée sur la réduction de la vacance long-terme.

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.

Au cours de l'année 2009, ce sont ainsi près de 15,9 millions d'euros (contre 16,1 millions d'euros en 2008) qui ont été affectés par Foncière Développement Logements à la réalisation de travaux d'entretien et 30,7 millions d'euros (contre 31,6 millions d'euros en 2008) en vue de la réalisation de travaux d'investissement.

1.3.2.5 Politique d'arbitrages

En tant qu'opérateur immobilier long terme, Foncière Développement Logements a souhaité adopter une politique d'arbitrages mesurée de son patrimoine. Au cours de l'année 2009, 2,4% du patrimoine en valeur ont été cédés, contre 1,3% en 2008.

⁵ Forfaitisées à 30% des loyers

⁶ 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.

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

Ville	Nombre de logements	Surfaces résidentielles (en m²)
Duisburg	17 298	1 099 547
Essen	10 182	673 735
Mülheim	3 397	207 504
Oberhausen	2 693	178 772
Düsseldorf	2 196	129 098
Gelsenkirchen	1 182	80 107
Dinslaken	972	67 833
Hattingen	814	60 364
Remscheid	774	50 165
Datteln	2 243	144 405
Others	2 550	168 136
Total	44 301	2 859 665

1.3.3 Valorisation du patrimoine et actif net réévalué

1.3.3.1 Expertises

La valeur hors droits du patrimoine au 31 décembre 2009 ressort à **3 417,4 millions d'euros en valeur bloc hors droits**. Il représente 1 012,9 millions d'euros en France et 2 404,5 millions d'euros en Allemagne.

Un patrimoine de 3,4Mds€HD au 31 décembre 2009

(M€)	Valeur d'expertise Bloc (HD) 31-12-2009	Valeur d'expertise Détail (HD) 31-12-2009	Variation 6 mois	Variation 1 an	Taux de Rendement (*) 31-12-2008	Taux de Rendement (*) 31-12-2009
France	1 012,9	1 245,8	- 0,9%	- 2,5%	4,5%	4,6%
Allemagne	2 404,5	2 985,3	+ 0,4%	+ 0,3%	6,8%	6,9%
Total	3 417,4	4 231,1	0,0%	-0,5%	6,1%	6,2%

(*) Loyer Brut/Valeur d'expertise HD

Le patrimoine consolidé détenu par Foncière Développement Logements extériorise un taux de rendement valeur bloc hors droits au 31 décembre 2009 de 6,2%⁷.

⁷ Loyers annualisés effectifs au 31 décembre 2009 /valeur bloc hors droits des actifs

Evolution des valeurs d'expertise France

	Valeur Bloc 31/12/2009	Evolution à PC 1an	Valeur Bloc /m²	Valeur Détail / m²	Marge Bloc / Détail
Paris	228,6M€	-2,1%	5 005	6 856	37%
Ile-de-France	437,2M€	-1,2%	4 232	4 842	14%
Régions	347,1M€	-4,3%	2 090*	2 611*	25%
Total	1 012,9M€	-2,5%	3 217	3 960	23%

* Hors actif tertiaire Les

➤ Evolution des valeurs Bloc : **- 2,5%** sur un an à périmètre constant.

➤ Cette évolution résulte :

- d'une augmentation des taux de rendement H.D. à périmètre constant : **+ 17bps**
- partiellement compensée par une augmentation des loyers à périmètre constant : **+ 1,2%**

Evolution des valeurs d'expertise Allemagne

	Valeur Bloc 31/12/2009	Evolution à PC 1an	Valeur Bloc/m²	Valeur Détail/ m²	Marge Bloc/ Détail
Duisburg	813,1M€	0,0%	734	917	25%
Düsseldorf	157,5M€	-0,2%	1 201	1 501	25%
Essen	645,4M€	0,4%	950	1 187	25%
Mülheim	185,5M€	5,5%	882	1 103	25%
Oberhausen	148,8M€	-5,1%	739	923	25%
Autres	454,1M€	3,5%	771	964	25%
Total	2 404,5M€	+ 0,3%	824	1 030	25%

➤ Evolution des valeurs Bloc : **+ 0,3%** sur un an à périmètre constant.

➤ Cette évolution résulte :

- d'une légère augmentation des taux de rendement H.D. à périmètre constant : **+ 11 bps**
- Compensée par l'augmentation des loyers à périmètre constant : **+ 1,9%**

1.3.3.2 Méthode de valorisation des actifs

L'ensemble du patrimoine de Foncière Développement Logements est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre) et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne fondé sur les directives des instances de tutelle :

- Recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF),
- Directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par Georges Barthès de Reyter),
- Code de déontologie des SIIC établi par la FSIF.

Au 31 décembre 2009, 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.

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

1.3.3.3 Affectation du patrimoine par expert

Pays	Nom de l'expert	Nombre d'actifs évalués*	Valeur d'expertise totale	% sur valeur totale du patrimoine	Nature des rapports fournis (détaillés/résumés)	Date
FRANCE	BNP PARIBAS REAL ESTATE	34	394,1M €	11,5%	détaillés ou résumés	31/12/2009
	VIF EXPERTISE	40	377,5M €	11,0%		31/12/2009
	FONCIER EXPERTISE	137	199,5M €	5,8%		31/12/2009
	CBRE	6	41,8M €	1,2%		31/12/2009
ALLEMAGNE (y compris un actif de bureau au Luxembourg)	BNP PARIBAS REAL ESTATE	8100	2 395,9M €	70,1%	résumés	31/12/2009
	CBRE	1	8,6M €	0,3%	résumés	31/12/2009

* Nombre d'immeubles

Les coordonnées des cabinets d'expertises ayant procédé à l'évaluation des actifs détenus par Foncière Développement Logements au 31 décembre 2009 sont les suivantes :

- **Foncier Expertise**

4, Quai de Bercy
94224 Charenton
France

- **AtisReal Expertise**

32, Rue Jacques Ibert
92309 Levallois
France

- **CB Richard Ellis Valuation**

34-36 rue Guersant
75017 Paris
France

- **Vif Expertise**

120, Avenue du Général Leclerc
75014 Paris
France

1.3.3.4 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 1.3.3.2. 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.

	31-déc.-09	31-déc.-08
Capitaux propres consolidés (part du groupe) (M€)	1 170,5	1 181,2
Retraitement fiscalité latente Allemagne	63,5	60,2
ANR Triple Net (M€)	1 234,0	1 241,3
Nombre d'actions fin de période dilué	64 873 288	59 970 839
ANR Triple Net / action dilué (€)	19,0	20,7

L'ANR Triple Net par action au 31 décembre 2009 s'élève à 19 euros, contre 20,7 euros au 31 décembre 2008. Il 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'impact de la fiscalité sur 10 ans suivant un plan de cession normatif, avec un taux d'actualisation 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.

La diminution de l'ANR triple net / action (-1,7 €) entre le 31.12.2008 et le 31.12.2009 provient :

- De l'incidence nette de l'augmentation de capital et de l'OPAS : - 0,2 €
- Du paiement du dividende pour – 1,1 €
- De la variation de juste valeur des immeubles pour – 1,2 €
- De la variation de juste valeur des instruments financiers pour – 0,7 €
- Du résultat net courant de la période + 1,5 €.

1.4 Résultats financiers

1.4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2009

Les principes généraux et le référentiel comptable appliqués pour l'arrêté des comptes consolidés sont détaillés ci-dessous. Ils figurent également dans l'annexe aux comptes consolidés au paragraphe 3.2.3.

1.4.1.1 Principes généraux

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 17 février 2010.

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

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2009 et parues au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes ont été appliqués.

Il s'agit des normes suivantes :

- L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié le 24 janvier 2009 au Journal Officiel de l'Union Européenne
- IAS 1 révisée « Présentation des Etats Financiers »
- IAS 19 amendée et IFRIC 14 « Avantages du personnel », sans impact sur les comptes
- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunts »
- IAS 32 et IAS 1 amendées « Instruments financiers – classification des puttables instruments », sans impact sur les comptes
- IAS 40 amendée « immeubles de placement en cours de construction ou d'aménagement »
- IFRS 2 « Amendements relatifs aux conditions d'acquisitions et aux annulations », sans impact sur les comptes
- Amendement IFRS 1 / IAS 27 : coût d'un investissement dans une filiale, une co-entreprise et une joint-venture, sans impact sur les comptes
- IFRS 8 « Segments opérationnels » : la présentation sectorielle historique sur laquelle le Management de la société fonde ses décisions répond aux caractéristiques de IFRS 8. Par conséquent, l'application de cette norme est sans impact sur les comptes.
- IFRIC 13 « Programme de fidélisation des clients », sans impact sur les comptes
- IAS 39 amendée « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » : reclassement des actifs financiers
- Amendements IFRIC 9 et IAS 39 « Réexamen de dérivés incorporés », sans impact sur les comptes consolidés

- Amendements IFRS 7 « Informations communiquées au titre des instruments financiers »

Foncière Développement Logements n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'au titre des exercices ouverts postérieurement au 1^{er} janvier 2009.

Il s'agit des normes et interprétations :

- L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié en avril 2009 par l'IASB et non encore adopté par l'Union Européenne
- Amendements IFRS 2 relatifs aux transactions cash-settled intra-groupes, obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2010, non encore adoptée par l'Union européenne.
- Amendement IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis, obligatoire à partir du 1^{er} février 2010.
- IFRS 5 amendée « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IAS 27 révisée suite au projet « business combination phase II », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IAS 38 amendée « Immobilisations incorporelles » : coût de publicité et de promotion, obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IFRS 3 révisée « Regroupements d'entreprises », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IFRS 1 révisée « Révision de la structure de la norme », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IAS 39 amendée « Eléments éligibles à la couverture », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IFRIC 15 « Accords de construction immobilières », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2010
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IFRIC 17 « Distribution en nature aux actionnaires » obligatoire à partir du 1^{er} novembre 2009
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part des clients » obligatoire à partir du 1^{er} novembre 2009

En cas d'application anticipée, ces normes n'auraient pas eu d'impact sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2009.

1.4.1.2 Périmètre de consolidation

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

1.4.1.3 Bilan consolidé

Le bilan consolidé simplifié est le suivant :

En M€

Actif	Net 31/12/2009	Net 31/12/2008	Variations
Immobilisations	3 278	3 345	-67
Actifs courants	251	157	+94
Trésorerie	60	42	+18
Actifs non courants destinés à la vente	145	148	-3
ACTIF	3 734	3 692	+42

Passif	Net 31/12/2009	Net 31/12/2008	Variations
Capitaux propres	1 177	1 209	-32
Emprunts	1 998	2 087	-89
Autres passifs	559	396	+163
PASSIF	3 734	3 692	+42

Le bilan consolidé détaillé figure au paragraphe 3.1.1 ci-après.

Le total du bilan consolidé du groupe au 31 décembre 2009 s'élève à 3 734 millions d'euros contre 3 692 millions d'euros au 31 décembre 2008. Cette augmentation résulte principalement des évolutions constatées dans les postes 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 3 303,4 millions d'euros (contre 3 368,8 millions d'euros au 31 décembre 2008). Ils se décomposent de la manière suivante :

- Immobilisations incorporelles pour 1,3 millions d'euros,
- Immobilisations corporelles pour 11,4 millions d'euros (composées principalement d'immobilisations en cours et d'immeubles d'exploitation de Foncière Développement Logements),
- Immeubles de placement pour 3 264,6 millions d'euros (dont 2 396,3 millions d'euros pour le patrimoine allemand⁸ et 1 012,9 millions d'euros pour le patrimoine français),
- Actifs non courants disponibles à la vente pour 144,6 millions d'euros,

⁸ Dont un immeuble de bureau sis au Luxembourg valorisé 8,6M€

- Les impôts différés actifs pour 25,7 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 286,5 millions d'euros et comprennent essentiellement :

- La trésorerie disponible pour 60,1 millions d'euros,
- Les autres créances et créances clients représentent 216,6 millions d'euros,
- Les Stock et encours pour 9,5 millions d'euros, constitués essentiellement par des terrains et actifs en cours de construction chez Gewo.

L'annexe aux comptes consolidés détaille plus précisément les différents postes (cf paragraphe 3.2.4).

1.4.1.3.2 Au passif

1.4.1.3.2.1 Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés passent de 1 208,7 millions d'euros au 31 décembre 2008 à 1 176,7 millions d'euros au 31 décembre 2009 soit une évolution de - 32,0 millions d'euros qui s'explique principalement par :

- Les augmentations dues aux opérations d'apports (détaillées dans le paragraphe 1.1.1 du présent document) : 62,5 millions d'euros de capital et 48,7 millions d'euros de primes d'apport,
- La distribution réalisée en 2009 au titre de l'exercice 2008 : 63,9 millions d'euros,
- La variation de périmètre suite aux rachats de minoritaires au sein de la société Gewo Datteln GmbH : - 17,4 millions d'euros (- 20,4 millions d'euros au titre des minoritaires et + 3,0 millions d'euros représentatifs du badwill dans les capitaux propres part du Groupe),
- Le rachat des titres FDL pour 24,5 millions d'euros au titre de l'OPAS⁹ et pour 0,3 millions d'euros au titre du contrat de liquidité,
- Le résultat net de l'exercice s'élevant à - 36,5 millions d'euros (soit - 36 millions d'euros en part du Groupe).

1.4.1.3.2.2 Passifs courants et non courants

o Dette

La dette portant intérêts au 31 décembre 2009 s'élève à 1 997,5 millions d'euros, (contre 2 087,7 millions d'euros au 31 décembre 2008), soit une dette nette de 1 937,4 millions d'euros, ce qui représente 55,9% du total des actifs réévalués en valeur bloc hors droits (ratio de LTV¹⁰).

⁹ Offre Publique d'Achat Simplifiée détaillée dans le paragraphe 1.1.1 du présent document

	31/12/2009	31/12/2008	Variations
LTV	55,9%	58,2%	-230 bps

La dette portant intérêt est composée essentiellement d'emprunts bancaires pour 1 988,5 millions d'euros, contre 2 091,3 millions d'euros au 31 décembre 2008. La variation négative de - 102,8 millions d'euros est due essentiellement à :

- Une diminution de 159,8 millions d'euros résultant :
 - des remboursements liés aux ventes à hauteur de 95,3 millions d'euros (45,9 millions d'euros en Allemagne et 49,4 millions d'euros en France). En 2008, ces remboursements s'élevaient à 60 millions d'euros (34,6 millions d'euros en Allemagne et 25,4 millions d'euros en France),
 - des remboursements récurrents : 19,5 millions d'euros,
 - des remboursements de lignes de crédit : 45 millions d'euros.
- Une augmentation de 62 millions d'euros due à la contractualisation d'un nouvel emprunt à hauteur de 18 millions d'euros finançant l'acquisition complémentaire du portefeuille Gewo, ainsi qu'aux tirages de lignes de crédit pour 44 millions d'euros.
- Au rachat de la dette titrisée Lyndon par la Société pour 4,6 millions d'euros de nominal (prix d'achat 2,3 millions d'euros).

- **Principales caractéristiques des dettes financières au 31 décembre 2009**

- **Taux moyen** : le taux moyen de la dette est en baisse (42 bps) depuis le 31 décembre 2008 (4,01% au 31 décembre 2009 contre 4,43% au 31 décembre 2008). Cette baisse s'explique principalement par la baisse de l'Euribor 3M, impactant positivement la partie de la dette couverte par de l'optionnel (cap), cet impact étant limité par l'activation des floors et des tunnels.
- **Maturité moyenne** : 4,1 ans (contre 5,1 ans au 31 décembre 2008).
 - **Stratégie de couverture et exposition au risque de taux**
- Au 31 décembre 2009, la dette de FDL hors rachat d'obligations de la titrisation Lyndon, s'élève à 1 993,1 millions d'euros, dont 1 898,1 millions d'euros à taux variable et 95 millions d'euros à taux fixe.

¹⁰ LTV : Loan To Value, retraitée des actifs sous promesses de ventes et des créances sur cessions au 31 décembre de l'exercice

- Le taux de couverture globale de la dette nette au 31 décembre 2009 est de 113%, le taux de couvertures actives (swaps + taux fixe + options activées) étant pour sa part de 101%.
- La maturité de la couverture est de 4,7 ans (contre 5,6 ans au 31 décembre 2008), supérieure à la maturité de la dette.
- L'exposition aux risques de taux est limitée par la mise en place d'instruments de couverture dont les notionnels sont les suivants :
 - 1 371 millions d'euros de swaps,
 - 660 millions d'instruments optionnels (strike moyen des floors à 3,62% et des caps à 4,55%).

○ **Ratio ICR¹¹ consolidé**

Le Ratio ICR consolidé correspondant au taux de couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation généré par l'activité est de 1,81 (contre 1,73 au 31 décembre 2008).

Hors marges sur ventes, ce ratio s'élève à 1,71 au 31 décembre 2009 :

	31-12-2009	31-12-2008	Variations
ICR	1,71	1,57	+ 14 bps

Les covenants bancaires de Foncière Développement Logements les plus restrictifs sont les suivants :

- ICR > 1,25
- LTV < 65%

○ **Les impôts différés**

Au 31 décembre 2009, les impôts différés passifs s'élèvent à 172,9 millions d'euros contre 164,1 millions d'euros en 2008.

Les impôts différés nets (impôts différés actifs – impôts différés actifs) s'élèvent à 147,2 millions d'euros, en augmentation de 6,2 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2008. La variation d'impôts différés nets s'explique par les événements suivants :

¹¹ ICR : Interest Coverage Ratio

Impôts différés nets au 31 décembre 2008	141,0
Impact de l'exercice sur les reports déficitaires	2,9
Impact de l'exercice sur les écarts temporaires	5,9
Impact de l'exercice sur les actifs de placement	2,9
Impact de l'exercice sur les instruments financiers	-5,5
Impôts différés nets au 31 décembre 2009	147,2

(en millions d'euros)

o **Autres passifs courants**

Les passifs courants s'élèvent à 297,3 millions d'euros (contre 171,3 millions d'euros au 31 décembre 2008). Ils sont constitués principalement :

- des dettes fournisseur : 29,1 millions d'euros (les dettes fournisseurs sont principalement composées d'honoraires de gestion, de prestations de service et de travaux)
- d'emprunts à court terme portant intérêts : 39,4 millions d'euros
- d'avances et acomptes : 96,4 millions d'euros
- Les avances et acomptes correspondent à des charges locatives trouvant leur contrepartie en créances clients (99,4 millions d'euros) ; le net s'élève donc à 3 millions d'euros.
- des autres dettes : 113,5 millions d'euros

Ces autres dettes correspondent aux dettes fiscales, sociales, charges à rembourser aux locataires en Allemagne ainsi qu'au tirage de la ligne de sécurité relative à la titrisation Finance N°2, pour 105,3 millions d'euros placée en compte courant bloqué non disponible. Cette dernière trouvant sa contrepartie à l'actif dans le poste « autres créances » garantit les porteurs d'obligations de la titrisation « Lyndon ».

1.4.1.4 **Compte de Résultat consolidé**

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2009 enregistrent un résultat net de - 36,5 millions d'euros, et un résultat part du groupe de - 36,0 millions d'euros contre un résultat de - 193,0 millions d'euros (- 191,2 millions d'euros en part du groupe) au 31 décembre 2008.

Le tableau ci-dessous présente les principaux agrégats du compte de résultat consolidé, ainsi que son évolution par rapport à l'année 2008 :

(en M€)	31/12/2009	31/12/2008	Variations	Variations en %
Loyers et prestations de services	214,4	213,8	0,6	
Charges d'exploitation récurrentes	-68,9	-67,2	-1,7	
Résultat d'exploitation	145,5	146,6	-1,1	
Résultat financier	-84,5	-92,4	7,9	
Cash-Flow courant récurrent	61,0	54,2	6,8	+ 12,5%
Marges sur ventes historiques	30,7	32,1	-1,4	
Impôts exigibles	-1,8	-2,7	0,9	
Résultat net courant	89,9	83,6	6,3	+ 7,5%
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	-51,8	-180,9		
Variation des amortissements et provisions	-1,9	-1,2		
Impacts IFRS sur résultat financier	-42,0	-111,0		
Ecart marges historiques / marges IFRS	-22,4	-16,9		
Autres	-1,6	5,5		
Impôts différés	-6,2	29,6		
Résultat net part du Groupe	-36,0	-191,3	- 29,9 M€ (30/06/2009)	

• 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.

• Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé de Foncière Développement Logements s'établit à 213,2 millions d'euros en 2009 contre 216,5 millions d'euros en 2008 et enregistre donc une diminution de 3,3 millions d'euros :

- Chiffre d'affaires France : 45,4 millions d'euros
- Chiffre d'affaires Allemagne : 167,8 millions d'euros¹²

Le chiffre d'affaires est constitué essentiellement des recettes locatives pour 210,1 millions d'euros contre 212,6 millions d'euros en 2008. La diminution de 2,5 millions d'euros s'explique par les cessions réalisées au cours de l'exercice partiellement compensées par les évolutions de loyers à périmètre constant de + 1,2% en France et de + 1,9% en Allemagne ainsi que par la mise en exploitation de deux programmes neufs sis à Lyon et à Manosque au second semestre 2009 ayant généré 0,5 millions d'euros de loyers.

¹² Dont 0,7 millions d'euros au Luxembourg (recettes locatives d'un immeuble de Bureau sis 38-44 rue Goethe –Luxembourg 16387)

• Cash flow récurrent

Le cash flow courant hors marges sur ventes s'établit à 61,0 millions d'euros contre 54,2 millions d'euros au 31 décembre 2008 et enregistre donc une progression de +6,8 millions d'euros du fait essentiellement de la diminution des frais financiers. Le résultat financier récurrent, hors impact IFRS passe en effet de -92,6 millions d'euros au 31 décembre 2008 à - 84,8 millions d'euros au 31 décembre 2009, la diminution des frais financiers s'expliquant par la baisse des taux sur la période ainsi que par le remboursement des emprunts suite aux ventes réalisées au cours de l'exercice.

• Résultat net récurrent

Le résultat net récurrent (y compris marges sur ventes et après impôt) affiche une progression de + 6,3 millions d'euros, soit + 7,5% sur un an.

	31/12/2009		31/12/2008		Variation Globale
	M€	€ action*	M€	€ action**	%
Cash Flow Récurrent hors marges sur ventes et avant impôts	61,0	1,01	54,2	0,90	+ 12,5%
Résultat net courant après impôts	89,9	1,49	83,6	1,39	+ 7,5%

* Dilution sur la base d'un nombre moyen de titres de 60 266 208 actions contre 64 873 288 actions en date du 31 décembre 2009

** Calcul réalisé sur un nombre moyen de titres de 60 017 934 actions

Cette évolution par rapport au précédent exercice se décompose de la manière suivante :

- augmentation du résultat net récurrent : + 6,8M€
- diminution des marges sur ventes historiques : - 1,5M€
- diminution de l'impôt exigible à hauteur de : + 1M€

• Détermination du cash flow

En part du Groupe (M€)	31-déc-09	31-déc-08
Résultat avant impôts	-28,5	-220,0
Retraitement des éléments non cash	8,1	-5,3
Retraitement des impacts IFRS	90,7	291,9
Cessions nettes d'actifs non courants	-8,2	-13,7
Charges non récurrentes	-1,1	1,3
Plus values de cessions	30,7	32,2
Total Cash Flow récurrent y compris marges sur ventes	91,6	86,3
Résultat net récurrent après Impôt	89,90	83,6
En € action	1,49	1,39

Le retraitement des impacts IFRS correspond :

- Pour 51,8 M€ à la variation négative de juste valeur des immeubles de placement
- Pour 38,9 M€ à la variation négative de juste valeur des instruments financiers

• **Cash flow et résultat net récurrent par action**

	31/12/2009		31/12/2008	
	M€	€/action	M€	€/action
Total cash flow récurrent hors marges sur ventes	61,0	1,01	54,1	0,9
Total cash flow récurrent y compris marges sur ventes avant impôt	91,6	1,52	86,3	1,43
Résultat Net récurrent après impôts	89,9	1,49	83,6	1,39

1.4.2 Comptes sociaux au 31 décembre 2009

1.4.2.1 Les événements marquants de l'exercice 2009

1.4.2.1.1 Autonomisation de la société FDL

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

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

Au 1^{er} mai 2009, les fonctions d'Asset Management et de Comptabilité ont également été internalisées, entraînant le transfert de 5 salariés de FDR à FDL et le transfert de 8 salariés de FDL Gestion à FDL.

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

1.4.2.1.2 Changement de statuts de FDL

A la suite de la transformation de FDL de société en commandite par action en société anonyme, intervenue le 10 novembre 2009, le seul impact enregistré dans les comptes sociaux est l'imputation, en charges exceptionnelles, des frais liés à cette transformation qui se sont élevés à 522 K€.

Suite à ce changement, le contrat d'Asset Management liant FDL à FDL Gestion, a été résilié et a donné lieu à la facturation d'une indemnité de résiliation d'un montant de 2 360 K€, enregistrée en charges exceptionnelles.

1.4.2.1.3 Evolution du patrimoine de FDL

1.4.2.1.3.1 Opérations d'apport

Validés par l'Assemblée générale du 21 décembre 2009 et plus amplement décrits dans le paragraphe 1.1.1 du présent document, les apports de 366 logements enregistrés par la Société se répartissent de la manière suivante :

- 6 immeubles apportés par le groupe MMA,
- 2 immeubles apportés par le groupe BNP/Cardif,
- 2 SCI apportées par le groupe Prédica.

Le prix de revient des immeubles, frais inclus (460 K€), s'élève à 83 604 K€. Les titres des deux SCI ont été enregistrés, frais inclus, dans les comptes sociaux, pour un prix de revient de 28 589 K€.

Ces apports ont généré une augmentation de capital de 6 252 856 titres, soit 62 528 K€, et ont donné lieu à l'enregistrement d'une prime d'apport d'un montant brut de 50 023 K€. Suite à l'imputation de frais (1 313 K€), le montant net de la prime d'apport s'élève à 48 709 K€ au bilan du 31 décembre 2009.

1.4.2.1.3.2 Investissements VEFA

- Le 4 novembre 2009, le programme « Lyon Masse Nord » comprenant 40 logements a été mis en exploitation pour 11,05 millions d'euros droits inclus. Le loyer annuel prévisionnel est de 452 K€.
- Le 30 juin 2009, le programme « Manosque » comprenant 45 logements a été mis en exploitation pour 7,93 M€ droits inclus. Le loyer annuel prévisionnel est de 364 K€.

1.4.2.1.3.3 Désinvestissements

Les valeurs nettes comptables des actifs cédés en 2009 se sont élevées à 20,3 millions d'euros. 157 logements ont en effet été vendus par FDL au cours de l'année pour un montant net total de 31,1 millions d'euros, ce qui a généré une plus-value de cessions nette de frais d'un montant de 9,8 millions d'euros.

1.4.2.1.4 Offre publique d'achat simplifiée (cf. paragraphe 1.1.1 du présent document)

Les frais liés à l'OPAS se sont élevés à 1 077 K€ et ont été incorporés à la valeur des 1 360 023 actions rachetées, portant leur prix de revient à 25 557 K€.

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

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

En décembre 2009, FDL a racheté des obligations pour un montant nominal de 4 697 K€, au prix de 2 349 K€. Les titres sont inscrits, à l'actif du bilan, pour leur prix d'achat. Le produit de la transaction ne sera inscrit en résultat, qu'au fur et à mesure des remboursements d'obligations.

1.4.2.1.6 Evolution du capital pendant l'exercice

Le capital social s'élève à 662 631 920 € au 31 décembre 2009, contre 600 719 340 au 31 décembre 2008.

La variation de 61 912 580 € s'explique de la manière suivante :

- Annulation de titres auto-détenus pour : - 615 980 €
- Augmentation par voie d'apport pour : + 62 528 560 €

1.4.2.1.7 Opération de TUP¹³

Suite à la vente en bloc de l'immeuble détenu par la SCI Inkermann, cette dernière a été absorbée par FDL, en fin d'année, générant un boni de 2 192 K€, enregistré en produit financier.

1.4.2.2 Le Bilan

L'approche par composants a été introduite par le règlement CRC n°2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs applicable depuis le 1^{er} 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.

¹³ Transmission Universelle de Patrimoine

ACTIF	Exercice 2009			Exercice 2008 Net	PASSIF	Exercice 2009	Exercice 2008
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net				
ACTIF IMMOBILISE					CAPITAUX PROPRES		
Immobilisations incorporelles :					Capital [dont versé 662 631 920 K€]	662 631 920	600 719 340
Frais d'établissement					Primes d'émission, de fusion, d'apport	499 923 018	496 777 841
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	57 565	57 565	0	0	Ecart de réévaluation	3 503 886	3 503 886
Fonds commercial (1)	1 088 437		1 088 437	2 798	Ecart d'équivalence		
Autres			0	0	Réserves :		
Immobilisations corporelles :					Réserve légale	15 224 278	14 284 533
Terrains	166 503 660		166 503 660	139 097 994	Réserves statutaires ou contractuelles		
Constructions	357 255 535	40 471 597	316 783 938	275 389 047	Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		
Installations techniques, matériel et outillage industriels					Autres		
Autres	172 253	125 568	46 685	18 809	Report à nouveau	44 438	25 150
Immobilisations corporelles en cours	235 692		235 692	10 223 477	Résultat de l'exercice	18 175 703	18 794 907
Avances et acomptes			0	0	Subvention d'investissement		
Immobilisations financières :					Provisions réglementées	13 077 649	9 143 124
Participations	1 070 693 626	4 531 949	1 066 161 677	1 048 943 943	Total I	1 212 580 892	1 143 248 781
Créances rattachées à des participations	0		0	0	AUTRES FONDS PROPRES		
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			0	0	Produit des émissions de titres participatifs		
Autres titres immobilisés	2 289 992		2 289 992	1	Avances conditionnées		
Prêts	30 058 507		30 058 507	30 000 000	Total I bis	0	0
Autres	26 241 042	904 013	25 337 029	1 222 350	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Total I	1 654 596 510	46 090 691	1 608 505 818	1 504 898 421	Provisions pour risques	389 959	1 044 959
ACTIF CIRCULANT					Provisions pour charges	1 098 829	978 477
Stocks et en cours :					Total II	1 488 788	2 023 436
Matières premières et autres approvisionnements					DETTES		
En cours de production [biens et services]					Dettes financières :		
Produits intermédiaires et finis					Dettes financières convertibles		
Marchandises					Autres emprunts obligataires		
Avances et acomptes versés sur commandes					Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	384 336 198	410 320 027
Créances d'exploitation :					Emprunts et dettes financières diverses	2 772 975	2 953 445
Créances Clients et Comptes rattachés	12 464 257	1 821 695	10 642 562	10 883 434	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	5 980 370	6 621 998
Autres	41 437 554		41 437 554	77 312 976	Dettes d'exploitation :		
Valeurs mobilières de placement :					Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 531 883	3 992 607
Actions propres			0	0	Dettes fiscales et sociales	1 800 247	212 879
Autres titres	390 189		390 189	180 709	Autres	0	1 009 197
Instruments de trésorerie			0	0	Dettes diverses :		
Disponibilités	19 545 239		19 545 239	14 433 643	Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	520 983	443 156
Charges constatées d'avance (3)	43 646		43 646	81 146	Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		
Total II	73 880 886	1 821 695	72 059 191	102 891 908	Autres	67 776 317	40 323 141
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3 223 643		3 223 643	3 358 339	Instruments de trésorerie		
Primes de remboursement des emprunts (IV)					Produits constatés d'avance		
Ecarts de conversion Actif (V)					Total III	469 718 972	465 876 450
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	1 731 701 038	47 912 387	1 683 788 652	1 611 148 667	Ecarts de conversion Passif (IV)		
(1) Droit au bail					TOTAL GENERAL (I+II bis+III+IV)	1 683 788 652	1 611 148 667
					(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		

1.4.2.3 Décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance

Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Catégories fournisseurs	Exercice 2008 : solde K€	Exercice 2009 : solde K€
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	5 002	6 532
Echu depuis moins de 30 jours		
Echu depuis 30 à 90 jours		
Echu depuis plus de 90 jours		
Total échu	0	0
Total dettes fournisseurs et comptes rattachés (= total au bilan)	5 002	6 532

Dettes sur immobilisations et comptes rattachés

Catégories fournisseurs	Exercice 2008 : solde K€	Exercice 2009 : solde K€
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	443	521
Echu depuis moins de 30 jours		
Echu depuis 30 à 90 jours		
Echu depuis plus de 90 jours		
Total échu	0	0
Total dettes sur immobilisations et comptes rattachés (= total au bilan)	443	521

1.4.2.4 Le Compte de résultat social

Les principaux éléments constitutifs simplifiés des comptes de résultat des exercices 2008 et 2009, sont repris dans le tableau ci-dessous :

	2009	2008
Chiffre d'affaires	26,8	26,3
Résultat d'exploitation	-2,7	6,1
Produits financiers	43,6	24,8
Charges financières	24,8	-26,1
Résultat financier	18,8	-1,3
Résultat avant impôt	16,1	4,8
Résultat exceptionnel	2,1	13,9
Résultat de l'exercice	18,2	18,8

1.4.2.5 Le Compte de résultat détaillé

en euros

POSTES	Exercice 2009	Exercice 2008	POSTES	Exercice 2009	Exercice 2008
Produits d'exploitation			Produits financiers :		
Ventes de marchandises			De participation	34 874 385	4 131 558
Production vendue [biens et services]	26 838 801	26 327 321	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	9 256	337
Montant net du chiffre d'affaires	26 838 801	26 327 321	Autres intérêts et produits assimilés	7 676 501	10 537 659
<i>dont à l'exportation</i>			Reprises sur provisions et transferts de charges	1 061 094	10 121 667
Production stockée			Différences positives de change		
Production immobilisée			Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	11 317	33 207
Produits nets partiels sur opérations à long terme			Total V	43 632 554	24 824 428
Subventions d'exploitation			Charges financières :		
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	2 159 069	4 988 850	Dotations aux amortissements et aux provisions	5 435 962	1 061 094
Autres produits	86 245	49 559	Intérêts et charges assimilées	19 404 436	24 982 489
Total I	29 084 114	31 365 730	Différences négatives de change	0	13 232
Charges d'exploitation			Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	24 840 398	26 098 781
Achats de marchandises			Total VI	24 840 398	26 098 781
Variation de stock			2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	18 792 156	-1 274 354
Achats de matières premières et autres approvisionnements			3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III+IV+V-VI)	16 073 370	4 845 994
Variation de stock			Produits exceptionnels :		
* Autres achats et charges externes	7 845 741	9 040 662	Sur opérations de gestion	1 786 270	346 859
Impôts, taxes et versement assimilés	2 469 119	2 437 587	Sur opérations en capital	31 650 930	73 033 516
Salaires et traitements	2 478 294	401 796	Reprises sur provisions et transferts de charges	303 612	297 112
Charges sociales	1 197 071	148 981	Total VII	33 740 812	73 677 486
Dotations aux amortissements et aux provisions :			Charges exceptionnelles :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	10 214 413	11 178 962	Sur opérations de gestion	3 159 148	1 129 182
Sur immobilisations : dotations aux provisions	5 856 226	1 082 331	Sur opérations en capital	24 073 812	54 293 355
Sur actif circulant : dotations aux provisions	866 721	593 149	Dotations aux amortissements et aux provisions	4 405 520	4 308 036
Pour risques et charges : dotations aux provisions	935 533	219 754	Total VIII	31 638 478	59 728 573
Autres charges	139 782	142 161	4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	2 102 333	13 948 913
Total II	31 802 901	25 245 382	Participation des salariés aux résultats (IX)		
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-2 718 787	6 120 347	impôts sur les bénéfices (X)		
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun :			Total des produits (I+III+V+VII)	106 457 481	129 867 644
Bénéfice ou perte transférée III			Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	88 281 778	111 072 737
Pertes ou bénéfice transféré IV			Bénéfice ou perte	18 175 703	18 794 907
* Y compris :					
— Redevances de crédit-bail mobilier					
— Redevances de crédit-bail immobilier					

1.4.2.6 Affectation du résultat

Les comptes au 31 décembre 2009 font ressortir un bénéfice net de 18 175 702,68 euros qui augmenté du report à nouveau antérieur de 44 438,10 euros, forme un résultat distribuable de 18 220 140,78 euros.

Il est proposé l'affectation suivante :

• Dotation à la réserve légale (5% du Bénéfice Net de l'exercice)	908 786,00€
• Distribution de dividende aux actionnaires	17 311 354,78€
	<hr/>
Total des affectations	18 220 140,78€

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 ayant jouissance au 31 décembre 2009 :

- A hauteur de 17 311 354,78 € sur le résultat de l'exercice après affectation susvisée
- A hauteur de 45 699 498,02 € sur le compte « Primes d'émission »

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 2010.

Sur la base de l'intégralité des actions ayant jouissance au 31 décembre 2009 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 17 311 354,78€.

1.4.2.7 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 abattement
2008	60 010 336	1,05	63 010 852,80 **
2007	60 071 934	1,00	60 071 934**
2006	4 589 506*	3,70 €	16 981 172 **

(*) 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^{er} janvier 2006

1.4.2.8 Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS

RESULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

RESULTATS FINANCIERS SOCIAUX	2005	2006	2007	2008	2009
1. Capital en fin d'exercice					
Capital social (en milliers d'euros)	15 007	548 641	600 719	600 719	662 632
Nombre des actions ordinaires existantes	375 168	13 716 037	60 071 934	60 071 934	66 263 192
2. Opérations et résultats de l'exercice (en milliers d'euros)					
Chiffre d'affaires hors taxes	472	17 669	17 412	26 327	26 839
Résultat avant impôts, participation des salariés et amortissements et provisions	-10 334	12 889	20 892	22 455	42 958
Impôts sur les bénéfices	2	0	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	-215	-8 475	1 059	18 795	18 176
Résultat distribué	0	0	0	0	0
3. Résultats par action (en euros)					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	-27,55	0,94	0,35	0,37	0,65
Résultat après impôts, participation des salariés, et amortissements et provisions	-0,57	-0,62	0,02	0,31	0,27
Dividende attribué à chaque action	0,00	3,70	1,00	1,05	1,05
4. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	1	8	18	18	57
Montant de la masse salariale de l'exercice	23	277	329	402	2 478
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales)	9	-45	169	149	978

1.5 Gestion des risques

1.5.1 Gouvernance d'entreprise

Le développement de la société au cours des dernières années a conduit à la mise en place en 2006 de différents comités (Comité d'audit, Comité d'investissement) permettant aux membres du Conseil de surveillance d'être associés plus étroitement à la gouvernance de l'entreprise.

Maintenus depuis lors, ces comités ont été reconduits dans le cadre de la transformation en Société anonyme et complétés par la mise en place d'un Comité des nominations et des rémunérations (Conseil d'administration du 10 novembre 2009).

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 : ALLIANZ, AXA, ACE EUROPE, COVEA Risks, CHARTIS.

Les limitations contractuelles de garanties des polices souscrites sont adaptées à la valeur du patrimoine couvert. Les biens immobiliers sont assurés en valeur de reconstruction à neuf, avec des extensions « pertes indirectes » et « pertes de loyers » dans la limite de 3 années. Concernant les biens situés dans des ensembles immobiliers en copropriété, ils sont couverts en différence et compléments de garanties par rapport aux garanties souscrites par le syndic.

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, que ce soit en France ou dans les autres pays européens.

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 SIIC¹⁴ (cf. paragraphe 1.5.5), à la sécurité, à la santé publique, à l'urbanisme, à l'environnement, aux conditions d'occupation des locataires (cf. paragraphe 1.5.9.2), aux conditions d'achat et de vente 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.

¹⁴ Société d'Investissements Immobiliers Cotée

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 exonérés (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 détenus par Foncière Développement Logements ainsi que de sa stratégie de détention long terme.

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 (soit jusqu'au 31.12.2015) 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%, ou de 19% lors de l'entrée dans le régime feraient l'objet d'une imposition au taux normal de l'exercice de sortie sous déduction de l'impôt de 16,5% ou de 19% payé lors de ladite cessation ;
- les bénéficiaires antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective, seraient réintégrés dans les résultats fiscaux de la SIIC et ses filiales ;
- les plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminuées d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération, seraient soumises à une imposition complémentaire de 25% ;
- les plus-values de cession postérieures à la sortie du régime seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5% lors de la cessation ;
- les dividendes versés postérieurement à la sortie du régime mais prélevés sur des résultats exonérés n'ouvriraient pas droit au régime des sociétés mères et filiales ;
- en revanche, les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option ouvriraient droit au régime des sociétés mères filles.

Au 1^{er} janvier 2009, le taux d'imposition de 16,5% est passé à 19%.

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^{er} 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 leur 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.

1.5.6 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, 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 3.2.4.6)

1.5.7.1 Risques de taux d'intérêts

Emprunteur à taux variable, Foncière Développement Logements est soumise 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. paragraphe 3.2.4.7.

Le taux de couverture global au 31 décembre 2009 est de 101,1 % si l'on ne prend en compte que les couvertures actives.

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 : En terme consolidé, selon les contrats de prêt en cours, ce ratio ne doit pas excéder 65%. Au 31 décembre 2009, il est de 55,9%.
- Ratio de couverture des intérêts (ICR) : ce ratio mesure le rapport entre l'Excédent Brut d'Exploitation et le montant des intérêts financiers nets. Au terme de certains contrats en cours, le ratio d'ICR consolidé doit dépasser 1,25. Au 31 décembre 2009, il est de 1,71 (hors marges sur ventes).

Les éléments concernant l'endettement de la Société sont plus amplement détaillés dans l'annexe aux comptes consolidés du 31 décembre 2009. 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 sur l'IRL (en France),

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'arbitrages 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 1.5.15 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 2009, une baisse théorique de 1% de l'IRL pourrait entraîner une baisse de 0,5 millions d'euros des loyers annualisés générés par le portefeuille français¹⁵.

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.

¹⁵ Sur la base des loyers annualisés France au 31 décembre 2009

En prenant pour référence les loyers des actifs allemands présents dans le patrimoine au 31 décembre 2009, une baisse théorique de 1% des loyers pourrait entraîner une baisse d'environ 1,7 millions d'euros des loyers annualisés 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 tant en France qu'en Allemagne est assurée directement par des plates-formes d'Asset et de Property dédiées. La Société demeure néanmoins dépendante vis-à-vis de Foncière des Régions quant à la fourniture de prestations supports notamment dans les domaines juridique, financier et de ressources humaines.

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 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 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.

1.5.14 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.

1.5.15 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 1.3.3.2. 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 liées au marché immobilier et donc, susceptibles de ne pas se réaliser ou d'être modifiées.

Dès lors, il ne saurait être exclu que la valeur d'expertise ne reflète pas la valeur de réalisation des actifs en cas de cession.

1.5.15.1 Sensibilité des valeurs d'expertise à l'évolution des taux de rendement Hors Droits

	Baisse des taux de rendement HD				Données au 31/12/2009	Hausse des taux de rendement HD			
	1 point	0,75 point	0,5 point	0,25 point		0,25 point	0,5 point	0,75 point	1 point
Taux de rendement HD	5,24%	5,49%	5,74%	5,99%	6,24%	6,49%	6,74%	6,99%	7,24%
Valeur du portefeuille	4 070,0M€	3 884,5M€	3 715,3M€	3 560,1M€	3 417,4M€	3 285,7M€	3 163,8M€	3 050,6M€	2 945,2M€
Variation de valeur	652,6M€	467,1M€	297,9M€	142,7M€		-131,7M€	-253,6M€	-366,8M€	-472,2M€
Variation en %	19%	14%	9%	4%		-4%	-7%	-11%	-14%

1.5.15.2 Sensibilité des valeurs d'expertise à l'évolution des loyers annualisés

	Baisse des loyers annualisés				Données au 31/12/2009	Hausse des loyers annualisés			
	5,0%	3,5%	2,0%	0,5%		0,5%	2,0%	3,5%	5,0%
Loyers annualisés	202,5	205,7	208,9	212,1	213,1	214,2	217,4	220,6	223,8
Valeur du portefeuille	3 246,5	3 297,8	3 349,1	3 400,3	3 417,4	3 434,5	3 485,8	3 537,0	3 588,3
Variation en valeur	-170,9	-119,6	-68,3	-17,1		17,1	68,3	119,6	170,9
Variation en %	-5,0%	-3,5%	-2,0%	-0,5%		0,5%	2,0%	3,5%	5,0%

1.5.15.3 Sensibilité des valeurs d'expertise à l'évolution combinée des taux de rendement Hors Droits et des loyers annualisés

Hausse taux Baisse loyer	0,25 point		1 point	
	-0,5%	3 269,3	-4,3%	2 930,5
-5,0%	3 121,4	-8,7%	2 797,9	-18,1%

1.5.16 Risques de marché Actions

Les participations détenues par Foncière Développement Logements sont des titres de filiales non cotées (présentées dans le paragraphe 1.9.1 du présent document). La Société n'est donc pas soumise au risque de marché Actions.

1.5.17 Risques liés aux nantissements, garanties et sûretés

- Consentis par Foncière des Régions :

Au 31 décembre 2009, 18 588 286 titres de Foncière Développement Logements ont été nantis par Foncière des Régions ainsi que par la SAS du Coëtlosquet, soit 81% de leur participation conjointe dans le capital de la Société ; soit :

- 16 297 860 titres par Foncière des Régions,
- 2 290 426 titres par la SAS du Coëtlosquet.

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 4.2.9 du présent document).

- Consentis par Foncière Développement Logements :

Au 31 décembre 2009, 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 4.2.9 du présent document).

1.6 Actionnariat, Bourse et Dividende

1.6.1 Actionnariat au 31 décembre 2009

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/COVEA, Generali, 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 2008, en raison des opérations d'apports approuvées par l'Assemblée extraordinaire des actionnaires du 21 décembre 2009. Figure ci-dessous, le détail de ces apports en rémunération desquels 6 252 856 actions nouvelles ont été créées portant le capital de 600 103 360 € à 662 631 920 € :

Le montant global de l'apport est de 112,6 M€, correspondant à 10 immeubles situés à Paris, Lyon, Vincennes, Issy-les-Moulineaux, Montrouge et Versailles, apportés par 3 institutionnels, à savoir :

- ✓ MMA Vie et Immobilière des MMA : 6 immeubles situés à **Paris 19^{ème}**, rue Manin, **Paris 15^{ème}** rue de Vaugelas, **Paris 20^{ème}** rue de Bagnole, **Vincennes** rue Georges Huchon, **Montrouge** rue Emile Boutroux, et **Paris 15^{ème}** rue de la Convention pour un montant total de 68,3 M€.
- ✓ Cardif assurance Vie : 2 immeubles situés à **Lyon (1^{er})** Rue Philibert Delorme et **Lyon (6^{ème})** rue Massena pour un montant total de 14,9 M€.
- ✓ PREDICA (et Diapre Un) : 2 immeubles situés à **Issy-les-Moulineaux**, place du 19 mars 1962 et à **Versailles** rue Louis Haussmann respectivement détenus par les SCI IMEFA 46 et IMEFA 95, dont l'intégralité des parts a été apportée pour un montant total de 29,4 M€ (dont 0,9 M€ de créance en compte courant).

Les 6 252 856 actions nouvelles ont été réparties de la façon suivante :

- ✓ **MMA VIE** : 2 872 220 titres,
- ✓ **Immobilière des MMA** : 920 000 titres,
- ✓ **Cardif Assurance Vie** : 826 888 titres,
- ✓ **Prédica** : 1 633 744 titres, **Diapre Un** : 4 titres.

La répartition du capital au 31 décembre 2009 ressort comme suit :

DENOMINATION DES ACTIONNAIRES	SIEGE	NBRED' ACTIONS	% DU CAPITAL	% GROUPE
FONCIERE DES REGIONS	46 AVENUE FOCH 57000 METZ	19 384 191	29,25%	GROUPE FDR
SAS COETLOSQUET	17 RUE DU COÉTLOSQUET 57000 METZ	3 566 340	5,38%	34,6%
GMF ASSURANCES	76 RUE DE PRONY 75017 PARIS	1 493 164	2,25%	GROUPE GMF/COVEA/MMA 12 757 396 19,3%
GMF VIE	76 RUE DE PRONY 75017 PARIS	5 844 778	8,82%	
COVEA (1)	12 RUE BOISSY D'ANGLAS 75008 PARIS	1 547 234	2,33%	
ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE	12 RUE DU CENTRE 96196 NOISY LE GRAND	80 000	0,12%	
MMA VIE	14 BOULEVARD MARIE ET ALEXANDRE OYON 72 000 LE MANS	2 872 220	4,33%	
IMMOBILIÈRE DES MMA	10 BOULEVARD ALEXANDRE OYON 72 000 LE MANS	920 000	1,39%	
PREDICA ET DIAPRE UN (4)	50/56 RUE DE LA PROCESSION 75015 PARIS	9 915 924	14,96%	
CARDIF ASSURANCE VIE	4 RUE DES FRÈRES CAUDON – 92858 RUEIL MALMAISON CEDEX	7 690 440	11,61%	GROUPE BNP 11,61%
GENERALI VIE	11 BOULEVARD HAUSSMANN 75009 PARIS	4 836 934	7,30%	GENERALI
GENERALI IARD	11 BOULEVARD HAUSSMANN 75009 PARIS	1 327 522	2,00%	6 154 456 9,30%
ACM VIE	34 RUE DE WACKEN 67000 STRASBOURG	4 201 488	6,34%	6,34%
BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST	10 QUAI DE QUEYRIES 33100 BORDEAUX	239 800	0,36%	0,36%
BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE	3 RUE FRANÇOIS DE CUREL 57000 METZ	665 640	1,00%	1,00%
PUBLIC 317 494 OPAS FDL AUTO DÉTENTION 1 360 023		1 677 517	2,53%	2,53%
TOTAL		66 263 192	100%	100%

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

En outre la société a racheté ses propres actions via une Offre Publique d'Achat Simplifiée (OPAS) autorisée par l'AMF du 23 octobre au 5 novembre 2009.

La détermination du prix de l'OPAS a été effectuée par deux banques conseil, à partir d'une analyse multicritères. Le prix de l'offre a été fixé à 18€/action, identique au prix retenu pour les apports d'actifs.

1 360 023 titres ont été rachetés par FDL et sont désormais auto-détenus.

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, 29 novembre 2007, 9 avril et 10 novembre 2009. La dernière autorisation qui annule et remplace celle du 9 avril 2009 prévoit notamment que la Société est autorisée à opérer sur ses propres actions, dans la limite de 10% du capital social, soit 6 001 033 actions, pour une période de 18 mois à compter de la date de l'assemblée, soit jusqu'au 9 mai 2011. 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 10 novembre 2009, le Conseil d'administration a décidé la mise en œuvre du programme autorisé le 10 novembre 2009, dans le cadre du contrat de liquidité conclu le 13 juillet 2006. Une somme de 1 000 000 euros est affectée au dit contrat de liquidité et n'a pas évolué.

Au 31 décembre 2009, dans le cadre du programme de rachat d'actions, la Société détenait au titre du contrat de liquidité, 29 681 titres Foncière Développement Logements pour une valeur de 536 364 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 2009 :

Mandataires sociaux	Achats de titres	Valeur du titre	Vente de titre	Valeur du titre
M. Kullmann	0	-	8000	18 €
M. Ruggieri	0	-	0	-
M. Semin	0	-	0	-
Mme Debrus	0	-	0	-
M. Dap	0	-	0	-
M. Pariat	0	-	0	-
GMF Vie	0	-	0	-
ACM Vie	0	-	0	-
PREDICA	1 633 744 via les apports	18 €	0	-
Generali Vie	0	-	0	-
CARDIF Assurances	826 888 via les apports	18€	0	-
Foncière des Régions	3 527	17,17€<prix<17,991€	0	-

1.6.3 Evolution du Cours de Bourse

Cours de l'action Foncière Développement Logements depuis le 31 décembre 2008¹⁶ :



Au 31 décembre 2009, le cours du titre FDL s'élevait à 17,95 €.

Rappels :

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

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

¹⁶ Cours de clôture

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

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 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
31 décembre 2008	1,05€	-	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 70% du résultat net récurrent généré au cours de l'année 2009.

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

1.7 Développement Durable

La stratégie développement durable de Foncière Développement Logements, rédigée début 2009, se décline en plans d'actions très concrets et constitue aujourd'hui une composante structurante majeure de son évolution.

La dégradation climatique est aujourd'hui une réalité. En tant qu'entreprise engagée, Foncière Développement Logements est consciente de ses responsabilités et estime que la lutte contre le réchauffement climatique ne peut procéder de la seule volonté politique. Au sein de l'entreprise, quel que soit son niveau de responsabilité ou l'activité exercée, il appartient à chacun de mettre en œuvre les meilleures pratiques impulsées par la Direction développement durable du groupe Foncière des Régions.

Véritable levier pour la valorisation de son patrimoine et de ses savoir-faire, la stratégie développement durable de Foncière Développement Logements porte cette ambition en déployant un plan d'actions autour de trois engagements :

Améliorer la performance énergétique, réduire l'empreinte carbone et maîtriser les risques sanitaires et environnementaux de son patrimoine pour maintenir son attractivité et préserver sa valeur :

- Cartographie de la performance environnementale des actifs pour compléter les politiques d'arbitrage et de travaux
- Travaux de rénovation et réhabilitations pertinentes dans les bâtiments existants
- Favoriser le recours à des énergies renouvelables et des solutions non émettrices de CO₂
- Développement de nouveaux bâtiments selon les standards reconnus de la construction durable
- Suivi de la conformité réglementaire environnementale et sanitaire
- Prise en compte du volet développement durable dans nos relations avec les clients, les fournisseurs et les collectivités territoriales

Enrichir par des politiques innovantes la culture du groupe en termes de mobilité, diversité, adaptation professionnelle et dynamisme pour répondre aux différentes mutations :

- Sensibiliser et former à l'environnement et à l'éco-comportement pour développer une prise de conscience et susciter l'engagement
- Politique de diversité et de parité pour capitaliser sur une culture d'ouverture
- Gestion et valorisation des compétences pour fidéliser et fédérer les collaborateurs
- Déploiement d'une politique d'achat éco-responsable

Contribuer à la diffusion des bonnes pratiques en matière de développement durable et prendre une place plus active dans vie de la cité en partenariat avec les parties prenantes locales :

- Rôle actif dans les associations et groupes de travail sur le bâtiment durable
- Poursuite d'une politique de mécénat axée sur l'architecture et le partage des compétences
- Echanges et partage des bonnes pratiques et retours d'expérience en matière de construction durable en France et en Allemagne.

Déclinée en objectifs et plans d'actions opérationnels, la stratégie développement durable de Foncière Développement Logements se veut à la fois concrète et pragmatique. Elle repose sur l'exemplarité du comportement de chaque collaborateur et tend à partager cette prise de conscience dans le cadre d'engagements structurants.

1.7.1 Environnement

1.7.1.1 Contexte

En 2009, la prise de conscience de l'opinion publique et des acteurs de l'immobilier et du bâtiment s'est accélérée de façon sensible. Ceci est accentué par une actualité riche sur les plans législatif et réglementaire avec notamment le vote de la Loi Boutin en mars (qui organise notamment le partage des économies entre bailleur et preneur d'énergies), de la Loi Grenelle I en août 2009, etc...

Sont également attendues en 2010, la Réglementation Thermique (RT 2012) abaissant à 50kWh ep/m²/an le niveau des consommations d'énergies pour les programmes de logements neufs dont les demandes de permis de construire seront déposées à partir du 1^{er} janvier 2013 (date retenue par la Loi Grenelle I), ou encore la contribution carbone (dite taxe carbone).

Le projet de Loi Grenelle II, voté par les Sénateurs en octobre 2009 et devant désormais être débattu par l'Assemblée Nationale, apportera des précisions quant aux conditions de mise en œuvre de la loi Grenelle I qui a confirmé un objectif de baisse de 38% des consommations énergétiques du parc immobilier de l'Etat français d'ici 2020.

En outre, des Décrets et Arrêtés sont attendus pour organiser de façon pratique un certain nombre de novations.

La prise de conscience environnementale est aujourd'hui partagée avec les locataires, les collaborateurs, les actionnaires 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.

Les problématiques liées à l'environnement et au développement durable sont ainsi placées au cœur de la stratégie de Foncière Développement Logements, dont l'une des premières responsabilités est d'assurer santé et sécurité à ses locataires. A cet effet, Foncière Développement Logements s'appuie sur la Direction développement durable et sur le personnel dédié à la sécurité environnementale au sein du groupe Foncière des Régions, à partir des délégations régionales 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 environ 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.

A terme, le niveau de performance environnementale des immeubles aura un impact sur leurs valeurs et Foncière Développement Logement anticipe ces évolutions. C'est pour cela qu'en 2009, elle a réalisé une étude de cartographie énergétique de ses immeubles pilotée par la Direction Développement Durable en collaboration avec le CSTB.

1.7.1.2 Mise en place d'une cartographie énergétique et environnementale du parc

La réduction de l'empreinte environnementale des patrimoines de Foncière Développement Logements correspond à une prise de conscience et une volonté partagées par les différentes filiales en France et en Allemagne.

La cartographie énergétique et environnementale engagée en 2009 vise à mieux connaître les immeubles possédés à la fois en France et en Allemagne, en particulier du point de vue des consommations énergétiques.

Cette opération, pilotée par la Direction du Développement Durable et conduite avec le CSTB, était ambitieuse à plus d'un titre :

- les délais de réalisation étaient fixés à une année
- l'étude a concerné des actifs situés à la fois en France et en Allemagne
- une vingtaine d'indicateurs ont été identifiés, permettant une notation et un benchmark à l'intérieur de chaque famille
- les travaux inhérents aux performances énergétiques ont fait l'objet de chiffrages, de sensibilités avec analyse des temps de retour sur investissement (rapport économie générée/coût des travaux).

Dans un premier temps il s'est agi de collecter les informations concernant les consommations d'énergies et d'eau, mais aussi les émissions de carbone et des éléments de sécurité environnementale (ICPE, accessibilité des personnes à mobilité réduite, transports,...).

Dans un deuxième temps, les principaux leviers d'amélioration des performances énergétiques ont été identifiés avec analyse des temps de retour sur investissement.

Outil dynamique d'analyse et de prospective, la cartographie est appelée à devenir un outil d'aide à la décision et un support des politiques de gestion et de travaux du groupe.

Des opérations pilotes vont permettre de valider les hypothèses et de caractériser les travaux les plus efficaces. Exemple : Un premier pilote est réalisé avec l'immeuble "Panama" à Marseille (98 logements et 7 locaux commerciaux en pied d'immeubles - surface totale de 8 560 m²) ; le bilan énergétique et technique réalisé en 2008/2009 va faire l'objet d'une étude de programmation de travaux en 2010/2011.

Cette cartographie sera achevée courant 2010 et donnera lieu à l'établissement d'un plan pluri-annuel d'actions détaillé et phasé dans le temps.

1.7.1.2.1 En France

Foncière Développement Logements s'est fixé pour objectif de ne plus posséder d'immeubles notés F ou G d'ici quatre ans. Ce positionnement nécessite la mise en place d'une politique travaux et d'une politique d'acquisition adaptées à cette ambition.

Outre l'étude cartographique établie comme précédemment indiqué, les principales réalisations sont les suivantes :

1.7.1.2.1.1 Mise en place d'un système d'astreinte

Le système d'astreinte développé depuis 2008 par Foncière Développement Logements répond 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 fonctionnant par « niveau », dépend de la gravité de l'incident recensé, et peut éventuellement donner lieu à la réunion d'une cellule de crise.

1.7.1.2.1.2 Recensement des équipements techniques

Depuis 2008, tous les équipements techniques du patrimoine (ascenseurs, portes de parkings, sécurité incendie, désenfumage, colonne sèche, chaudières collectives...) ont été recensés, ceci afin de mieux connaître leurs caractéristiques et leurs performances, et d'assurer la sécurité des locataires.

En 2009, une seconde phase de recensement des éléments de clos et couverts a été réalisée. Une meilleure connaissance du patrimoine permet non seulement de mieux planifier l'exploitation et la maintenance des sites, mais est aussi la condition indispensable d'une maîtrise des charges plus fine et plus performante. C'est à ce prix que les actions en faveur de la réduction de l'empreinte environnementale des sites trouveront leur pleine efficacité.

1.7.1.2.1.3 Une gestion durable du patrimoine

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 et d'émissions de gaz à effet de serre. Dans l'ancien la réalisation et l'analyse des diagnostics techniques nécessaires font partie intégrantes du processus de décision.

Suivi des indicateurs : mesure et consommation

Au cours de l'année 2009, une synthèse de la mesure de la consommation de l'ensemble des actifs en exploitation détenus par Foncière Développement Logements a été effectuée grâce à la réalisation de Diagnostics de Performance Energétique (DPE). Ces derniers guideront également la politique en matière de respect des obligations issues du Grenelle de l'environnement.

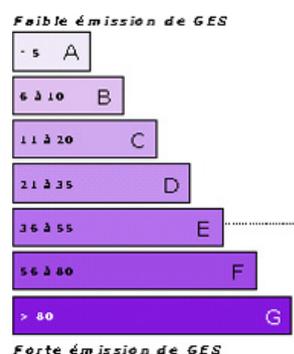
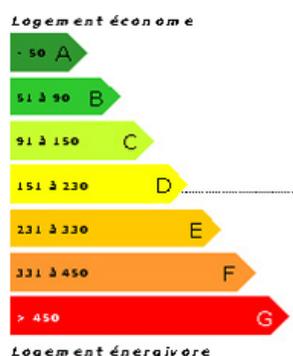
A ce jour, 3 696 logements détenus en France par Foncière Développement Logements ont fait l'objet de DPE. La notation des consommations (Kwhép/m²hab/an) fait ressortir les étiquettes D et E comme les plus représentées :

Consommations énergétiques :

A	B	C	D	E	F	G
< 50	50 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	>450
0,00%	0,27%	7,82%	26,79%	37,26%	18,72%	9,15%

Emissions de gaz à effet de serre :

A	B	C	D	E	F	G
< 6	6 à 10	11 à 20	21 à 35	36 à 55	56 à 80	> 80
1,62%	10,15%	20,10%	13,31%	26,43%	19,48%	8,90%



Impact environnemental : Maîtriser et Sécuriser

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 et communique à tous ses locataires, les fiches récapitulatives correspondantes et réactualisées en leur permettant de consulter les dossiers complets conformément à la réglementation. Le contrôle de l'ensemble des DTA par une société spécialisée en vue d'établir une synthèse a été lancé en 2009. Ce contrôle sera assorti d'un plan relevant les actions à mener : surveillances périodiques, mesures conservatoires, travaux de confinement, plans de retraits, en

fonction des conclusions des divers rapports. Les DTA sont gérés sur une plateforme informatique externalisée avec accès internet sécurisé.

Etats des risques naturels et technologiques (ERNT)

Ces risques concernant à la fois l'environnement et l'urbanisme impactent le bâti et ont une incidence sur la valorisation du bien immobilier et sur son éventuel redéveloppement.

Les risques naturels sont par définition les inondations, les mouvements de terrains, les séismes, les avalanches, les éruptions volcaniques,....Les risques technologiques sont les risques industriels, nucléaires, biologiques et ceux liés au transport des matières dangereuses.

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^{er} 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, ces états sont actualisés pour tenir compte de cette échéance.

Lutte contre la légionellose

Le patrimoine de Foncière Développement Logements ne contient aucuns systèmes de refroidissement par voie humide (tours aéroréfrigérantes) susceptibles d'engendrer des risques d'infection par les bactéries de la légionellose, mais il intègre 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.

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. 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^{er} 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, a mis en place une procédure en vue de supprimer le risque plomb, dans ses logements en exploitation concernés par ce risque, ainsi qu'avant chaque relocation. Les actions consistent principalement en travaux de déplombage ou de recouvrement, avec suivi des déchets et contrôle après travaux.

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 avérées négatives. Les canalisations en plomb sont systématiquement remplacées lors des travaux de réhabilitation.

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.

Lors de ses cessions, Foncière Développement Logements prévoit systématiquement la réalisation ou l'actualisation des états parasitaires dans les zones concernées. En 2009, 560 états parasitaires ont ainsi été réalisés ou actualisés au titre des logements détenus en France. Il n'y a pas eu à déclarer de cas d'infection.

Pollution des sols

Foncière Développement Logements a toujours été attentive au risque de sols pollués, risque à la fois environnemental, sanitaire et financier, et procède à des analyses historiques et documentaires sur les sites lors de leur acquisition. L'éventuelle contamination peut s'avérer de l'historique du site ou de ses utilisations actuelles. Il est alors nécessaire de chiffrer les responsabilités potentielles et évaluer les conséquences immobilières en fonction des utilisations actuelles ou futures des biens considérés.

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 décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 a rendu obligatoire le diagnostic gaz à compter du 1^{er} 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 les 1 100 logements bénéficiant d'équipements individuels utilisant le gaz. Des travaux de mise en conformité ont été réalisés au cours de l'exercice 2008 et terminés en 2009. Concernant les collectivités où Gaz de France ne distribue pas le gaz naturel, 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 dit «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 l'audit technique des ascenseurs des immeubles détenus en totalité, 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 détenus en totalité ont été renégociés en 2006 sur la base d'un contrat type établi avec l'assistance d'un bureau d'études.

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 85% : 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... La réalisation du solde des travaux a été programmée sur 2009/2010.

Les actifs acquis le plus récemment, 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 ont été lancés en 2009.

La 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 les diagnostics électriques des parties communes des immeubles détenus en totalité pouvant présenter un risque (ce diagnostic est systématique sur les nouvelles acquisitions). Les travaux de conformité nécessaires ont tous été réalisés entre 2008 et 2009 sur l'ensemble du patrimoine.

1.7.1.2.2 En Allemagne

En Allemagne, plus sensibilisée historiquement aux questions environnementales, s'applique comme en France l'objectif, d'ici 2020, de réduire de 20% les consommations d'énergies ainsi que les émissions de CO2, tout en portant la part des énergies renouvelables à 20% des consommations d'énergies.

La cartographie du patrimoine allemand a été facilitée :

- par sa grande homogénéité en terme de conception, de période et de modes de construction.
- par la bonne connaissance et le bon niveau technique des actifs
- par la présence, chez Immeo, filiale de gestion des actifs allemands, d'équipes techniques spécialisées.

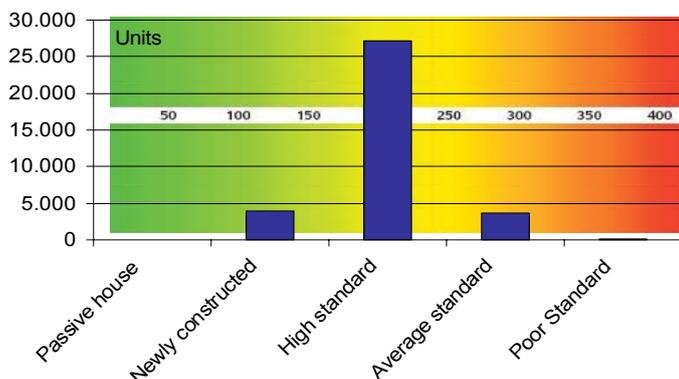
1.7.1.2.2.1 Recensement des équipes techniques

Immeo possède un logiciel de suivi des chauffages (une base de données avec toutes les informations relatives au chauffage de l'ensemble des immeubles dont une part significative bénéficie de chauffages urbains en réseaux collectifs) et un autre pour les caractéristiques foncières (surfaces terrain / incidence fiscale) avec son système de Portfolio-Management qui intègre de nombreuses informations quant à la qualité technique des bâtiments.

Cette base de données a été déterminante pour la réalisation de la cartographie des immeubles, en offrant une très bonne connaissance de l'existant (caractéristiques des bâtiments, des consommations,...).

1.7.1.2.2.2 Une gestion durable du patrimoine

Pour la gestion de son parc immobilier, Immeo bénéficie de la présence en interne d'ingénieurs et techniciens spécialisés (chauffage, électricité, ascenseur, espace de jeux, sanitaires, etc...) qui réalisent les actions de suivi et d'amélioration nécessaires. Les passeports énergétiques - équivalents des Diagnostics de Performance Energétique en France – de 35 000 logements ont ainsi été réalisés par les collaborateurs d'Immeo (Ingénieurs et Techniciens).



Travaux et principales réalisations 2009

En matière de politique travaux, les équipes d'Immeo Wohnen ont concentré leurs efforts sur le renforcement de l'isolation des bâtiments ainsi que sur l'amélioration de leur performance énergétique et ont réalisé deux premières opérations en photovoltaïque.

Photovoltaïque

Dans le cadre de sa stratégie développement durable et de la lutte contre le changement climatique, Foncière Développement Logements s'attache à la promotion de solutions non émettrices de CO₂. Le recours à des énergies renouvelables et en particulier au photovoltaïque a été mis en œuvre en retenant 2 sites pilotes, qui utilisent des technologies différentes :

- Essen-Fulerum : pose de 2 400m² de panneaux photovoltaïques pour une production attendue de 792 kWh/an en moyenne sur 20 ans adossée à un contrat de revente d'électricité de même durée.
- Oberhausen : pose d'une installation de 500 m² intégrée sur l'immeuble qui abrite le siège d'Immeo. Outre la production d'électricité attendue à 737 kWh/an en moyenne sur 20 ans, cette installation offre une meilleure isolation de l'immeuble au niveau de sa toiture terrasse.

A partir de 2010 et après avoir tiré un certain nombre d'enseignements de ces deux pilotes, Immeo prévoit le lancement de nouvelles opérations dans le secteur solaire.

Amiante

La réglementation allemande établit une distinction entre l'amiante friable et l'amiante non-friable, réclamant chacune un traitement différencié selon les résultats des diagnostics effectués :

- 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 et intérêts, ce qui accentue la vigilance quant au respect et au suivi attentif de la réglementation sur cette question.

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 procède à des analyses, qui donnent lieu en fonction des résultats à des actions correctives. En 2009, il n'y pas eu d'interventions spécifiques.

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. Toutes les conduites ont fait l'objet d'un contrôle en 2008 et 2009.

Evacuation des eaux usées dans les zones de protection des eaux

Selon la loi fédérale sur la protection des eaux, Immeo est tenu de sécuriser les systèmes d'évacuation des eaux usées contre les risques de fuites. Suite à un diagnostic réalisé sur le patrimoine concerné, les mesures nécessaires ont été prises.

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 remplacement 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 85 % des certificats de performance énergétique d'après la consommation d'énergie des immeubles concernés.

L'adaptation et la modernisation du patrimoine

Modernisation et rénovation

A ce jour, quelques 3 500 logements ont été rénovés et modernisés en vue d'accroître leur attractivité. Par ailleurs, dans un contexte démographique marqué par un vieillissement de la population, un projet portant sur les conditions de vie des seniors a été lancé à Mülheim. 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. Achevée en 2009 avec un grand succès au niveau de la location, cette opération s'inscrit dans le cadre d'une initiative plus vaste visant l'adaptation d'autres immeubles de ce type dans le portefeuille qui compte désormais plus de 2100 logements spécialement adaptés aux seniors.

Courant 2009, une étude a également été entamée afin d'évaluer les possibilités de mettre en place des méthodes de production d'énergies alternatives dans le parc immobilier.

Gestion des déchets (2009)

Dans les grandes villes où sont localisés les actifs du patrimoine a été mise en place la récupération, en plus du papier, des déchets biodégradables, du verre, des vêtements et des cartons. Afin d'aider les locataires à trier correctement leurs déchets, Immeo a fait appel à un prestataire spécialisé qui a organisé des séances de sensibilisation et d'information, suivies de visites de contrôle auprès de 22 000 locataires, sur les 45 000 que compte le patrimoine. Cette démarche, dont le coût a été couvert par les économies réalisées, a permis de réduire presque de moitié les déchets résiduels, ce qui s'est traduit par une baisse des charges pour les locataires d'environ 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 Une politique ressources humaines axée sur l'esprit d'entreprise et l'ouverture

1.7.2.1 En France

1.7.2.1.1 Les effectifs

Après intégration en 2009 des équipes de Property management, d'Asset management et de comptabilité/Finances, par transfert de collaborateurs en provenance de FDL Gestion et de Foncière des Régions, Foncière Développement Logements compte au 31 décembre 2009 un effectif total de 58 salariés (y compris salariés gardiens d'immeubles) en France.

L'administration et la gestion de cet effectif s'effectuent à partir de la direction des ressources humaines du groupe Foncière des Régions et dans le cadre de sa politique globale.

1.7.2.1.2 Développer le professionnalisme et le dynamisme des équipes

1.7.2.1.2.1 La formation : un développement continu des compétences

La politique de formation exprime la volonté du groupe Foncière des Régions d'engager l'ensemble de ses collaborateurs à maintenir, développer et renforcer les différents savoir-faire du groupe.

Cette politique de formation s'inscrit dans la durée et vise à assurer :

- la rentabilité des activités économiques du groupe,
- la satisfaction des clients et actionnaires,
- l'implication et la professionnalisation du personnel,
- l'adaptation à un environnement en pleine mutation.

En 2009, l'effort de formation au niveau du Groupe Foncière des Régions a représenté plus de 3,10 % de la masse salariale. 230 collaborateurs, sur 350 inscrits, ont suivi au moins une action de formation en 2009, soit plus de 66 % des effectifs.

Pour préparer le management de demain, le groupe Foncière des Régions a mis en place depuis 3 ans deux cycles de formation intensifs et novateurs à destination de plusieurs collaborateurs. Ces programmes allient renforcement des savoir-faire, ouverture vers les connaissances des métiers du groupe, perfectionnement managérial et travail en équipe.

1.7.2.1.2.2 Entretiens Annuels d'Evaluation et de Développement (EAED)

Les Entretiens Annuels d'Evaluation et de Développement ont pour objectif de créer une fois par an un moment privilégié de discussion entre le manager et son/ses collaborateur(s). Cet entretien permet de réaliser une évaluation des résultats individuels au titre de l'année passée et de fixer les objectifs de l'année qui s'annonce, tout en appréciant la mise en œuvre des compétences techniques et managériales requises. Pour sa 3^{ème} campagne d'entretiens, le taux de retour d'entretien s'élève à 98% pour 2009, contre 91% en 2008.

1.7.2.1.2.3 People Review

La People Review est un exercice collectif de gestion des carrières. Il consiste notamment à identifier les compétences, anticiper les évolutions professionnelles, déterminer les besoins en formation des collaborateurs d'un même métier. Véritable outil de gestion et d'anticipation des carrières, ces réunions s'inscrivent pleinement dans l'axe stratégique du groupe en matière de Ressources Humaines.

A fin 2009, tous les métiers du groupe ont bénéficié d'une people review.

1.7.2.1.3 De nouvelles avancées sociales : signatures de nombreux accords d'entreprise

2009 a été une année riche en matière sociale avec la signature par l'ensemble des partenaires sociaux de trois nouveaux accords :

- Accord relatif à la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC)
- Accord relatif à l'emploi des séniors
- Accord sur la prévention et la lutte contre le stress au travail.

1.7.2.1.4 Cultiver l'esprit d'ouverture et le dynamisme

Foncière Développement Logements s'engage fortement pour lutter contre toutes formes de discriminations au sein du groupe. Pour cela, elle s'appuie et fait respecter la législation qui garantit une égalité de traitement en interne, entre tous les collaborateurs, et en externe, lors des processus de recrutement par exemple. Toute politique luttant contre les discriminations suppose également d'agir sur les cultures professionnelles, la prise de conscience et les valeurs à l'intérieur du groupe, et de contrer les logiques discriminatoires.

Dans ce cadre, le groupe Foncière des Régions a engagé une réflexion quant à son processus de recrutement en vue de diversifier davantage son sourcing et d'assurer un maximum d'objectivité à

toutes les étapes du recrutement. Cette année, le groupe a choisi de participer à l'expérimentation du CV anonyme initiée par le Gouvernement.

En 2009, le groupe Foncière des Régions a également placé l'accueil des salariés handicapés parmi ses priorités en matière de Ressources Humaines.

Plusieurs stages ou jobs d'été ont ainsi été pourvus par des personnes handicapées. L'entreprise, qui ouvre la quasi-totalité de ses postes aux personnes handicapées, a également participé à des actions de sensibilisation locales et nationales (« 1 jour, 1 métier en action », job dating avec la Région Lorraine et le département de la Moselle).

1.7.2.2 En Allemagne

Immeo Wohnen est la société allemande gestionnaire du parc de logements de Foncière Développement Logements et des actifs logistiques détenus par Foncière Europe Logistique en Allemagne. L'entreprise a intégré le périmètre de Foncière des Régions fin 2006.

Au 31 décembre 2009, les effectifs d'Immeo Wohnen s'élevaient à 334 personnes (contrairement aux années précédentes ne sont ici pas pris en compte les apprentis, étudiants et retraités).

1.7.2.2.1 Les effectifs

1.7.2.2.1.1 Mouvement de personnel

Les effectifs d'Immeo Wohnen sont restés stables en 2009 par rapport à 2008 (334 contre 336 salariés).

Cadres	6	2%
Employés	328	98%
TOTAL	334	100%

L'année 2009 a été marquée par d'importants mouvements de personnel. Ainsi, on note 37 arrivées et 39 départs.

1.7.2.2.1.2 Formation

Journées de formation:	190
Nombre de participants:	117
Nombre de formations:	68
Participants aux cours de langues:	38
Jeunes en formation professionnelle :	13

En 2009 comme pour les années précédentes, l'accent a été mis sur le développement des compétences métiers et les formations linguistiques (Français et Anglais).

Au cours de ces derniers mois, c'est l'amélioration de la « Relation Client » qui a été placée en tête des priorités en matière de formation.

1.7.2.2.2 Cultiver l'ouverture et le dynamisme

1.7.2.2.2.1 Dialogue social

En 2009, la Commission économique du Comité d'entreprise est intervenue à plusieurs reprises pour présenter aux collaborateurs d'Immeo Wohnen des points réguliers sur le contexte économique de l'entreprise et les questions budgétaires.

Parallèlement aux échanges habituels entre les Ressources Humaines et le Comité d'entreprise, des réunions ont lieu périodiquement. Partenaires sociaux et direction se retrouvent ainsi une semaine sur deux pour une discussion ouverte sur des sujets multiples.

En outre, un groupe de travail ayant pour mission d'examiner et d'améliorer les accords d'entreprise à été créé.

1.7.2.2.2.2 Santé au travail

Immeo Wohnen affiche un taux d'absentéisme faible : 3%.

Malgré ce résultat positif, l'entreprise continue à s'engager plus encore pour améliorer ces résultats. Plusieurs actions de sensibilisation ont été lancées en 2009 (lutte contre le tabagisme, promotion du sport au sein de l'entreprise, etc...).

1.7.2.2.2.3 Communication interne

Fidèle à sa culture d'entreprise, Immeo Wohnen a organisé plusieurs manifestations en 2009 pour renforcer l'esprit d'équipe et la motivation de l'ensemble des collaborateurs :

- Convention annuelle des managers
- 2^{ème} Conférence 50 +

Lancée en 2008, cette démarche de changement et de progrès (comment faire évoluer l'entreprise autour du chiffre 50) s'est poursuivie en 2009. Elle a permis à plus d'une centaine de participants de se retrouver pour échanger sur les projets en cours et la stratégie d'entreprise :

- Réunions trimestrielles d'information pour l'encadrement
- Course à pieds organisée par l'entreprise dans les rues de Duisbourg.

1.7.2.2.3 Partager les performances

1.7.2.2.3.1 Politique de rémunération

En 2009, toutes les rémunérations ont été réajustées conformément à la convention collective sectorielle en vigueur. Parallèlement, l'indexation de certains groupes de rémunération a été décidée en accord avec le Comité d'entreprise.

Le régime de bonification pour les cadres a été aligné sur les nouveaux objectifs définis en 2009. En fonction des responsabilités exercées et des performances réalisées, le collaborateur concerné bénéficie d'une part variable qui peut représenter de 20 à 50% de la rémunération annuelle fixe.

1.7.2.2.3.2 Actions gratuites

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

Il a été décidé d'inclure également dans les bénéficiaires, de jeunes collaborateurs ayant affiché un haut niveau de performance tout au long de l'année 2009.

Au total, 59 collaborateurs allemands ont bénéficié en 2009 de ces actions gratuites Foncière des Régions.

1.8 Gérance - Direction générale

Du 1^{er} janvier au 10 novembre 2009, la gestion opérationnelle de la Société Foncière Développement Logements, alors constituée sous la forme d'une société en commandite par actions, a été assurée par son Gérant, également associé commandité, la société FDL Gestion (filiale à 100% de Foncière des Régions).

A compter du 10 novembre 2009, par décision des actionnaires réunis en assemblée mixte ordinaire et extraordinaire le même jour, la Société Foncière Développement Logements a décidé d'adopter la forme de société anonyme et d'abandonner son statut de société en commandite par actions pour bénéficier de nouvelles opportunités de développement.

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

Directeur général. La gestion opérationnelle de la Société est donc assurée depuis le 10 novembre 2009 par le Directeur général, dans le cadre d'une convention de mise à disposition conclue avec la société Foncière des Régions après autorisation du Conseil d'administration du 10 novembre 2009 formulée dans les conditions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Pour la période allant du 1^{er} janvier au 10 novembre 2009, la rémunération de FDL GESTION, ancien gérant commandité, s'est établie selon le tableau détaillé ci-dessous.

En outre, FDL GESTION a perçu un montant de 2,36 M€ correspondant à l'indemnisation liée à la perte de son statut de gérant commandité, laquelle a été validée par un expert indépendant mandaté par le Conseil.

La rémunération de l'ancien gérant commandité, FDL GESTION, s'est établie en 2009 avant la transformation comme suit :

Rémunération du gérant (en milliers d'euros)	2009	2008
Rémunération perçue au titre des loyers	998	2 698
Rémunération perçue au titre des investissements, acquisitions, constructions, extensions, rénovations ou restructurations	40	145
<i>Dont commission d'apporteur d'affaires</i>		145
Rémunération perçue au titre des cessions	68	704
Rémunération perçue au titre de l'intéressement	0	12
Rémunération statutaire*	667	-
Indemnité de résiliation de la gérance commanditée	2360	-
TOTAL PRODUITS HT FDL GESTION	4134	3 560
TOTAL CHARGES TTC FDL	4482	4 257

*Modification du mode de rémunération du gérant à compter du 1er mai 2009 suite au transfert de personnel de FDL Gestion à FDL

1.8.1 Tableau des délégations en cours

Délégations accordées par l'assemblée générale du 10 novembre 2009 au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation au Directeur général	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
Délégation pour réaliser des opérations sur les propres actions de FDL dans la limite de 10% du capital social	18 mois soit jusqu'au 9 mai 2011	29/01/2008 13/06 au 30/9/08 07/08 au 30/11/08 01/12 au 28/02 /09 10/11/2009
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 9 janvier 2012	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite d'un montant nominal de 50 millions d'euros qui s'imputera sur le plafond global précédent de 250 millions d'euros	26 mois soit jusqu'au 9 janvier 2012	Néant
Autorisation d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires	26 mois soit jusqu'au 9 janvier 2012	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 9 janvier 2012	Néant
Autorisation de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un Plan d'Epargne Entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 millions d'euros	26 mois soit jusqu'au 9 janvier 2012	Néant
Autorisation de procéder à des augmentations de capital dans la limite de 10% en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou titres financiers donnant accès au capital.	9 janvier 2012	Néant

1.8.2 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 7 des statuts prévoit que les personnes morales détenant directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'elles contrôlent au sens de l'article L233-3 du code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du CGI (actionnaire concerné) devront impérativement inscrire l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires, au nominatif.

Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le 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 8 prévoit également une obligation de déclaration de tout franchissement de seuil de 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.

1.8.3 Rémunération des mandataires sociaux

1.8.3.1 Rémunération du Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration du 10 novembre 2009 a approuvé la rémunération brute annuelle de 137 500 euros à percevoir par le Président du Conseil d'administration, versée mensuellement. Cette rémunération devient caduque (prorata temporis) sans indemnité de part ni d'autre à la cessation du mandat social du Président.

1.8.3.2 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.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social		
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Montants dus au titre de l'exercice 2008	Montants dus au titre de l'exercice 2009
Bertrand de Feydeau, Président du Conseil d'administration		
rémunération fixe		19 327
rémunération variable		
rémunération exceptionnelle		
jetons de présence	12 095	21 700
avantages en nature véhicule		
TOTAL	12 095	41 027

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social		
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Montants dus au titre de l'exercice 2008	Montants dus au titre de l'exercice 2009
Thierry Beaudemoulin, Directeur Général		
rémunération fixe	177 008	177 716
rémunération variable	85 000	105 000
rémunération exceptionnelle		750
jetons de présence	0	0
avantages en nature véhicule	4 494	4 494
TOTAL	266 502	287 960*
*dont 40 794,34 euros en application de la convention entre Foncière Développement Logements et Foncière des Régions qui a défini les conditions de la mise à disposition par FdR d'un Directeur général.		

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social		
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Montants dus au titre de l'exercice 2008	Montants dus au titre de l'exercice 2009
Christophe Kullmann, Président du Directoire de Foncière des Régions et administrateur de Foncière Développement Logements		
rémunération fixe	351 132	354 037
rémunération variable (versée en mars N+1) pour 2009, voir note (1)	338 000	480 000
rémunération exceptionnelle	19 500	10 750
jetons de présence	87 771	81 100
avantages en nature véhicule	5 761	5 761
TOTAL	802 164	931 648

(1) dont 130 K€ versés en actions gratuites

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

Options de souscriptions ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social				
Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Christophe KULLMANN	aucune levée d'options n'a été opérée en 2009 au titre des années précédentes			

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social					
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° 5 du 20/11/2009	NEANT	48,87 €	20/11/2012	20/11/2014

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social				
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° 2 du 11/10/2006	2000	80 €	2009

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		
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2008	Montants versés au cours de l'exercice 2009
M. Charles Ruggieri		
Jetons de présence	96 600	110 600
Autres rémunérations	0	0
M. Hervé Semin		
Jetons de présence	4 300	2 700
Autres rémunérations	0	0
M. Hans-Joachim Kay		
Jetons de présence	8 100	12 500
Autres rémunérations	0	0
Mr Philippe Depoux		
Jetons de présence	0	6 600
Autres rémunérations	0	0
Mme Françoise Debrus		
Jetons de présence	0	4 824
Autres rémunérations	0	0
M. Bertrand de Feydeau		
Jetons de présence	12 095	21 700
Autres rémunérations (cf 1.8.2)	0	0
TOTAL	121 095	158 924

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.

1.8.3.3 Rémunération des membres du Conseil d'administration

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

Membres du Conseil d'administration	Jetons de présence perçus en 2009
Bertrand de Feydeau	5 300,00€
Christophe Kullmann	4 800,00 €
Charles Ruggieri	2 300,00 €
Hervé Semin	1 900,00 €
Predica (Françoise Debrus)	2 300,00 €
Prédica	3 400,00 €
Foncière des Régions (Hans-Joachim Kay)	3 500,00 €
ACM Vie	2 300,00 €
GMF Vie	5 100,00 €
Cardif Assurance Vie	3 800,00 €
Philippe Depoux	3 500,00 €
Pierre Dap	3 100,00 €
Michel Pariat	4 100,00 €
TOTAL	45 400 ,00 €

1.8.3.4 Rapport complémentaire du Conseil d'administration à l'Assemblée Générale Mixte du 12 avril 2010

Mesdames, Messieurs,

Le rapport de gestion détaille tous les événements relatifs à l'activité, aux résultats ainsi qu'aux perspectives. Par ailleurs vous êtes également consultés sur le renouvellement des Commissaires aux comptes et sur l'Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées.

Mandats des commissaires aux comptes

Nous vous précisons que les mandats de Monsieur Christian Lefèvre, commissaire titulaire et son suppléant, Monsieur Bertrand Foussier viennent à échéance avec la présente assemblée. Ils ne peuvent être renouvelés, en application de l'article L822-14, al 1 modifié par la loi 2009-526 du 12-5-2009 qui interdit à un commissaire aux comptes, personne physique, à un associé signataire d'une société de commissaires aux comptes de certifier durant plus de six exercices consécutifs les comptes d'une société dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé.

Les mandats du Cabinet « Conseil Audit & Synthèse », commissaire aux comptes titulaire ainsi que celui de son suppléant, le cabinet « Expertise Commissariat » viennent à échéance également. Nous vous proposons de les renouveler pour 6 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015. Ces cabinets ont été nommés lors de l'assemblée du 29 mars 2006, il y a 4 ans. L'interdiction visée ci-dessus concerne les personnes physiques. Les mandats confiés aux sociétés de commissaires aux comptes peuvent être renouvelés à condition de procéder à une rotation des associés chargés de la mission. Madame Sophie Duval continuera à représenter le cabinet pendant 2 ans.

Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, pour une durée de 38 mois, soit jusqu'au 11 juin 2013.

Il vous est proposé d'autoriser le Conseil d'administration à procéder à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la Société.

Le nombre total des actions attribuées gratuitement ne pourra représenter plus de 1% du capital social à la date de la présente assemblée générale et implique la renonciation de plein droit des actionnaires, au profit des attributaires d'actions gratuites, à la partie des bénéfices, réserves et primes d'émission qui, le cas échéant, serait utilisée pour l'émission d'actions nouvelles.

Les actions existantes devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la dix-septième résolution de l'assemblée du 10 novembre 2009 au titre de l'article L. 225-209 du code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable postérieurement.

La délégation est valable trente-huit (38) mois, à compter de la date de la présente Assemblée générale, soit jusqu'au 11 juin 2013.

Le Conseil d'administration a tout pouvoir avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et les règlements, à l'effet de :

- ✓ fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- ✓ fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions gratuites ;
- ✓ décider la date de jouissance, même rétroactive des actions ordinaires nouvellement émises ;
- ✓ déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires, et en particulier les périodes d'acquisition et les périodes de conservation des actions ordinaires ainsi gratuitement attribuées ;
- ✓ décider une ou plusieurs augmentations de capital de la Société résultant des attributions gratuites d'actions ordinaires à émettre par la Société ;

- ✓ décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté ;
et
plus généralement conclure tous accords, établir tous documents, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution conformément à l'article L. 225-197-4 du Code de commerce. Cette délégation est consentie pour la première fois.

Nous vous invitons à approuver les comptes de l'exercice 2009, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous seront présentées.

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

Le Conseil d'administration

1.9 Informations relatives à la société et à ses participations

1.9.1 Titres de participations

En 2009

Les entrées de périmètre au sein de la consolidation Foncière Développement Logements ont été les suivantes : deux SCI acquises auprès de Prédica le 21 décembre 2009 et détenues à hauteur de 100% :

- La « SCI IMEFA 46 » détentrice d'un immeuble sis 9/11 place du 19 mars 1962 à Issy-les-Moulineaux ;
- La « SCI IMEFA 95 » détentrice d'un immeuble sis 12/16 rue Louis Haussmann à Versailles.

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

- La « SCI FERDERPIERRE INKERMANN » détentrice d'un immeuble sis 22/24 boulevard Inkermann à Neuilly sur Seine : société dissoute suite à la cession de l'actif.

En 2008

A la suite de sa dissolution en novembre 2008, la Soie Limited est sortie du périmètre de consolidation FDL. Foncière Développement Logements détient des participations dans les sociétés filiales 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€												
Filiales (détenues à + 50%)						1 060 485	1 048 282	39 803	-			34 874
FDR Deutschland	Metz (57)	479 854 721	21 122	27 205	90,00%	43 110	43 110	-	-	-	1 448	4 182
FDL Deutschland	Metz (57)	492 355 771	209 246	463 006	100,00%	682 422	675 049	-	-	-	27 725	27 202
FDL Régions	Paris (75)	499 312 932	58 505	4 871	100,00%	59 244	58 939	-	-	-	2 754	-
IMEFA 7	Paris (75)	348 535 212	2	31	100,00%	3 434	3 272	-	-	313	3 972	-
IMEFA 14	Paris (75)	349 816 058	2	12	100,00%	3 140	2 983	-	-	439	4 834	-
IMEFA 21	Paris (75)	351 978 473	2	35	100,00%	1 893	1 798	2 479	-	300	29	-
IMEFA 41	Paris (75)	395 307 689	2	47	100,00%	2 864	2 719	-	-	369	3 794	-
IMEFA 65	Paris (75)	401 378 542	2	1 568	100,00%	3 161	3 008	-	-	218	1 899	-
IMEFA 71	Paris (75)	402 865 950	180	1 866	100,00%	5 416	5 239	1 312	-	396	1 313	-
IMEFA 75	Paris (75)	402 864 581	278	44	100,00%	1 735	1 641	3 433	-	460	67	-
IMEFA 90	Paris (75)	411 854 318	715	31	100,00%	1 859	1 758	3 562	-	314	20	-
IMEFA 97	Paris (75)	415 374 248	887	25	100,00%	2 052	1 941	3 948	-	234	88	-
IMEFA 98	Paris (75)	415 373 877	813	84	100,00%	1 308	1 238	2 568	-	448	4	-
Fed. MALR	Paris (75)	394 382 816	544	60	100,00%	1 990	1 884	3 123	-	408	313	-
Nort. Neuil	Paris (75)	402 765 440	289	74	100,00%	2 639	2 503	3 816	-	363	63	-
BAG, Courb	Paris (75)	402 765 226	712	2 243	100,00%	6 835	6 588	4 271	-	814	273	-
IMEFA 59	Paris (75)	399 179 597	744	3 161	100,00%	7 948	7 681	2 016	-	996	2 958	-
IMEFA 93	Paris (75)	415 373 299	1 148	1 711	100,00%	4 971	4 807	1 761	-	563	1 233	-
IMEFA 86	Paris (75)	411 855 083	78	3 252	100,00%	6 905	6 693	4 501	-	796	311	-
IMEFA 88	Paris (75)	411 854 565	318	174	100,00%	2 663	2 519	836	-	486	2 420	-
IMEFA 30	Paris (75)	381 619 253	530	22	100,00%	1 615	1 527	1 281	-	313	843	-
IMEFA 46	Paris (75)	395 306 269	7 200	863	100,00%	17 864	17 864	-	-	809	263	-
IMEFA 95	Paris (75)	415 370 634	4 770	259	100,00%	10 724	10 724	895	-	456	157	-
Suresnes 2	Paris (75)	414 858 910	4 121	24	100,00%	8 677	8 604	-	-	451	1 586	224
Abbé Carton	Paris (75)	433 849 254	3 013	-	100,00%	5 086	5 044	-	-	246	155	128
Abbé Groult	Paris (75)	433 849 585	2 556	-	100,00%	4 371	4 336	-	-	199	119	100
SCI Duranton	Paris (75)	433 849 460	2 855	-	100,00%	4 341	4 306	-	-	204	55	112
SCI Gutenberg	Paris (75)	433 860 327	2 946	-	100,00%	4 757	4 718	-	-	230	222	105
SCI Le Chesnay 1	Paris (75)	438 242 547	11 336	-	100,00%	16 365	16 233	-	-	712	1 248	331
SCI Maisons 1	Paris (75)	422 766 923	6 503	18	100,00%	10 704	10 617	-	-	507	682	180
SCI Montrouge 2	Paris (75)	419 053 988	3 175	11	100,00%	5 872	5 823	-	-	289	122	83
SCI Montrouge 3	Paris (75)	423 132 947	5 975	27	100,00%	11 548	11 452	-	-	561	309	252
SCI Rueil 1	Paris (75)	422 766 550	12 968	53	100,00%	22 219	22 037	-	-	1 243	549	484
SCI St Maurice 2	Paris (75)	414 858 472	5 485	27	100,00%	10 508	10 421	-	-	539	254	200
SCI St Jacques	Paris (75)	410 623 797	24 928	22	100,00%	41 952	41 850	-	-	1 804	497	845
SCI Dulud	Paris (75)	399 215 029	30 501	-	100,00%	38 291	37 355	-	-	1 757	635	445
Participations (détenues entre 10 et 50 %)												

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 la société n'effectue pas de travaux de recherche destinés à l'acquisition de brevet et de licence.

1.9.3 Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

La reprise en gestion des 10 immeubles apportés en fin d'année a pris effet au 1er janvier 2010. Les actifs concernés ainsi que leurs modalités d'acquisition par la Société sont plus amplement décrits dans le paragraphe 1.1.1 du présent document.

1.9.4 Informations sur les tendances

1.9.4.1 Tendances de marchés

On a assisté 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. Après avoir fortement chuté en 2008 et au premier semestre 2009, les ventes entre investisseurs ont retrouvé un second souffle à compter du second semestre 2009. Les prix de ventes aux particuliers sont par ailleurs globalement restés stables du fait de conditions de crédits demeurées favorables et de mesures gouvernementales en faveur des salariés les plus affectés par la crise.

En France, la sortie de la récession au 2ème trimestre 2009, n'a pas entraîné d'embellie économique capable de susciter l'investissement des ménages. Le contexte de 2009 a incité à la prudence plus qu'aux achats importants. La forte amélioration des conditions d'emprunt est, néanmoins, un facteur indéniable de soutien du marché résidentiel. Le point bas de la crise économique semble atteint, ce qui laisse entrevoir le retour d'une croissance modérée. Le contexte apparaît ainsi plus favorable à l'évolution du nombre de transactions résidentielles tant auprès de particuliers qu'entre investisseurs.

1.9.4.2 Evolution du Chiffre d'affaires 2010

La perception des loyers du fait de la reprise en gestions d'actifs décrite au paragraphe 1.9.3 du présent document aura un impact positif sur le chiffre d'affaires de la Société au premier semestre 2010. Parallèlement les cessions qui seront réalisées durant cette même période auront un impact négatif sur le chiffre d'affaires de ladite période.

1.9.5 Opérations avec les apparentés

1.9.5.1 Entre FDL Gestion et Foncière Développement Logements au titre de l'exercice 2009

Le montant des honoraires de gestion facturés par FDL Gestion conformément aux dispositions statutaires de Foncière Développement Logements (Statuts du 25 avril 2007) s'élève à 582 milliers d'euros HT en France et 524 milliers d'euros HT en Allemagne au titre de la gérance pour la période du 1^{er} janvier au 30 avril 2009.

Le montant des honoraires de gestion facturés par FDL Gestion conformément aux dispositions statutaires de Foncière Développement Logements (mise à jour AGE du 9 avril 2009) s'élève à 667 milliers d'euros HT pour la période du 1^{er} mai au 31 décembre 2009 (sur la base d'une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions de 1 million d'euros).

Par ailleurs, FDL a réglé à FDL Gestion une indemnité de 2 360 K€ suite à la résiliation du mandat de gérant commandité de FDL Gestion compte tenu de la transformation de FDL en société anonyme.

1.9.5.2 Entre FDL Gestion et FDR

Foncière des Régions a facturé à FDL Gestion au titre de l'assistance dans la gestion opérationnelle de Foncière Développement Logements pour 2009 la somme de 1 087 milliers d'euros HT.

Foncière des Régions a aussi facturé à FDL Gestion au titre d'une convention de frais de réseau 286 milliers d'euros HT (établi sur une base annuelle de 430 000 euros HT) pour la période allant du 1^{er} mai au 31 décembre 2009.

1.9.5.3 Entre FDL et IMMEO

Par ailleurs par la mise en œuvre d'une convention de prestation de services entre Foncière Développement Logements et Immeo Wohnen Service GmbH signée le 6 décembre 2008, les honoraires de gestion relatifs à l'activité en Allemagne sont refacturés par FDL à Immeo Wohnen pour un montant s'élevant à 1 145 milliers d'euros HT.

1.9.5.4 Entre FDL et GFR Property

Au titre de l'exercice 2009, GFR Property a facturé à FDL 82 milliers d'euros HT conformément au contrat d'administration de bien mis en place au 1^{er} janvier 2009.

1.9.5.5 Entre FDL et FDR

Foncière des Régions a aussi facturé 1 067 milliers d'euro HT à FDL au titre d'une convention de frais de réseau pour la période allant du 1^{er} mai au 31 décembre 2009.

2 - CONTROLE DE LA SOCIETE

2.1 Administration, Direction générale et Conseil d'administration

2.1.1 Direction

En préambule, il est précisé que la Société a été transformée de société en commandite par actions en Société Anonyme par décision de l'Assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire en date du 10 novembre 2009.

A l'issue de cette Assemblée générale, le Conseil d'administration réuni le même jour, a nommé :

- ✓ Monsieur Bertrand de FEYDEAU, Président du Conseil d'administration pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'Assemblée ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014,
- ✓ Monsieur Thierry BEAUDEMOULIN, Directeur général pour une durée de 3 ans soit jusqu'à l'Assemblée ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Le Conseil d'administration du 10 novembre 2009 a opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur général.

2.1.2 Direction générale (article 17 des statuts)

1- La Direction générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

Le Conseil d'administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale à tout moment. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix conformément aux dispositions légales alors applicables.

Lorsque la Direction générale de la société est assumée par le Président du Conseil d'administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur général lui sont alors applicables en complément des dispositions propres à son rôle de Président du Conseil d'administration.

2- Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, chargées d'assister le directeur général, avec le titre de Directeur général délégué. Le nombre de Directeurs généraux délégués ne peut excéder cinq.

Le Directeur général et les Directeurs généraux délégués ne peuvent pas être âgés de plus de 65 ans, les fonctions de l'intéressé prenant fin à l'issue de la plus prochaine Assemblée générale annuelle suivant la date à laquelle l'intéressé vient à dépasser cet âge.

La durée du mandat du Directeur général ou des Directeurs généraux délégués est déterminée lors de la nomination, sans que cette durée puisse excéder, le cas échéant, celle de son mandat d'administrateur.

3- Le Directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur général, des Directeurs généraux délégués. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

Lorsque le Directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur général.

Le Conseil d'administration détermine, le cas échéant, la rémunération du Président du Conseil et/ou du Directeur général en cas de dissociation de fonctions et des Directeurs généraux délégués.

4- Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Toutefois, à titre de règle interne, et sans que cette limitation puisse être opposée aux tiers, le Conseil d'administration pourra limiter l'étendue de ses pouvoirs. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Ainsi le Directeur Général devra obtenir l'autorisation préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité des 3/5ème pour les opérations suivantes :

- a. Souscription d'emprunts bancaires supérieurs à 10 M€ ou engageant le Société pour une durée supérieure à 5 ans,
- b. Achat (investissement) d'actifs supérieur à 10 M€ ou engageant le Société pour une durée supérieure à 5 ans,
- c. Vente (désinvestissement) d'actifs supérieure à 10 M€ ou engageant la Société pour une durée supérieure à 5 ans,
- d. Octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté d'un montant supérieur à 10M€ ou engageant le Société pour une durée supérieure à 5 ans.

Il est toutefois précisé concernant l'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté que le Conseil d'Administration pourra dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le Directeur Général à donner des garanties au nom de la Société

Le Directeur général représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve

que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

5- En accord avec le Directeur général, le Conseil d'administration détermine l'étendue des pouvoirs confiés aux Directeurs généraux délégués. Les Directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général. Toutefois, à titre de règle interne, et sans que cette limitation puisse être opposée aux tiers, le Conseil d'Administration pourra limiter l'étendue de leurs pouvoirs.

6- Le Directeur général ou les Directeurs généraux délégués peuvent, dans les limites fixées par les dispositions légales alors applicables, déléguer les pouvoirs qu'ils jugent convenables, pour un ou plusieurs objets déterminés, à tous mandataires, même étrangers à la société. Ces pouvoirs peuvent être permanents ou temporaires, et comporter ou non la faculté de substituer. Les délégations ainsi consenties conservent tous leurs effets malgré l'expiration des fonctions de celui qui les a conférées.

2.1.3 Conseil d'administration (articles 11 à 16 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix huit au plus, sous réserve des dérogations le cas échéant prévues par les dispositions légales alors applicables.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale des actionnaires. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission ;

Les administrateurs sont nommés et révoqués par l'Assemblée générale des actionnaires, conformément aux dispositions légales alors applicables.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins une action pendant toute la durée de son mandat.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) ans renouvelables ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

Les administrateurs sont toujours rééligibles, sous réserve des dispositions légales alors applicables ou de celles des présents statuts, relatives notamment à leur âge.

Nul ne peut être nommé administrateur s'il est âgé de plus de 85 ans et le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 85 ans ne peut être supérieur au tiers (1/3) des administrateurs en fonction. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonctions, l'administrateur est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée générale annuelle.

Curriculum Vitae et mandats des mandataires sociaux**Bertrand de FEYDEAU au 31 décembre 2009 :**

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 sous forme de commandite par actions depuis le 16 avril 2008. Il a été nommé par le Conseil d'administration du 10 novembre 2009 en qualité de premier Président du Conseil d'administration, à la suite de la transformation de Foncière Développement Logements en Société Anonyme.

ANNÉE	MANDAT	SOCIÉTÉ
2009	PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DES REGIONS
	ADMINISTRATEUR	KLEPIERRE AFFINE SOCIETE BEAUJON SAS SITC SAS KLEMURS SEFRI CIME
	PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL	AXA IMMOBILIER SAS
	DIRECTEUR GÉNÉRAL	ASSOCIATION DIOCESAINE DE PARIS
2008	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 2009 :

Christophe Kullmann est président du Directoire de Foncière des Régions depuis 2001. Il est notamment à l'origine du développement de Foncière des Régions, première foncière Bureaux en Europe avec un patrimoine immobilier de 9,3 milliards d'euros (part du groupe) au 31 décembre 2009.

Agé de 44 ans, Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier.

Il a notamment assuré la Direction financière d'Immobilière Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec la foncière Gécina, dont il prend la direction financière.

En 2000, il rejoint Batipart, holding familial de Charles Ruggieri, Président-fondateur de Foncière des Régions en tant que Secrétaire général.

ANNÉE	MANDAT	SOCIÉTÉ
2009	PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE	FONCIERE DES REGIONS SA
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DES MURS SCA
	PRÉSIDENT	FDR 2 SAS FDR 3 SAS
	ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (SOCIÉTÉ DE DROIT BELGE)
	GÉRANT	GFR KLEBER SARL
	ADMINISTRATEUR	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SA GFR PROPERTY BENI STABILI (SOCIÉTÉ DE DROIT ITALIEN)
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, PRÉSIDENT	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLEROT SAS SAS COETLOSQUET URBIS PARK SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE PARCS GFR, ADMINISTRATEUR	BP 3000 SA
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, GÉRANT	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
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, ELLE-MÊME REPRÉSENTANT DE GFR BLERIOD, GÉRANT	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE FONCIERE DES REGIONS, ADMINISTRATEUR	FSIF (SYNDICAT PROFESSIONNEL)
2008	PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE	FONCIERE DES REGIONS SA
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DES MURS SCA
	PRÉSIDENT	FDR 2 SAS FDR 3 SAS
	ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (SOCIÉTÉ DE DROIT BELGE)
	GÉRANT	GFR KLEBER SARL
	ADMINISTRATEUR	BATIPART SA GFR PROPERTY BENI STABILI (SOCIÉTÉ DE DROIT ITALIEN)
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE EUROPE LOISTIQUE SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA ALTAREA SCA
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, PRÉSIDENT	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERIOD SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET

		<p>TECHNICAL SAS URBIS PARK SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS</p>
	<p>REPRÉSENTANT PERMANENT DE FONCIERE DES REGIONS, ADMINISTRATEUR</p>	<p>PRIMABAIL SA</p>
	<p>REPRÉSENTANT PERMANENT DE PARCS GFR, ADMINISTRATEUR</p>	<p>BP 3000 SA</p>
	<p>REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, GÉRANT</p>	<p>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</p>
	<p>REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, ELLE-MÊME REPRÉSENTANT DE GFR BLERHOT, GÉRANT</p>	<p>SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN</p>
	<p>REPRÉSENTANT PERMANENT DE FONCIERE DES REGIONS, ADMINISTRATEUR</p>	<p>FSIF (syndicat professionnel)</p>
<p>2007</p>	<p>PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE</p>	<p>FONCIERE DES REGIONS SA</p>

	PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	BENI STABILI
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA
	PRÉSIDENT	FDR 1 SAS FDR 2 SAS FDR 3 SAS
	ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA
	GÉRANT	GFR KLEBER SARL FDR 5 EURL
	ADMINISTRATEUR	BATIPART SA PARCS GFR SA ALTAPART ALTAREA
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, PRÉSIDENT	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERIoT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET BILEZY SAS BIRENA SAS SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE FONCIERE DES REGIONS, ADMINISTRATEUR	PRIMABAIL SA
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE PARCS GFR, ADMINISTRATEUR	BP 3000 SA
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, GÉRANT	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
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, ELLE-MÊME REPRÉSENTANT DE GFR BLERIOT, GÉRANT	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE FONCIERE DES REGIONS, ADMINISTRATEUR	FSIF (SYNDICAT PROFESSIONNEL)
2006	MANDAT : ANNÉE 2006	SOCIÉTÉ
	PRÉSIDENT	GFR SERVICES SAS
	PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE	FONCIERE DES REGIONS SA
	PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA BAIL INVESTISSEMENT FONCIERE JUSQU'AU 23.10.2006
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DES MURS SCA
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	GÉRANT	FDR DEUTSCHLAND SARL GFR KLEBER SARL
	ADMINISTRATEUR	BATIPART SA PARCS GFR SA ALTAPART ALTAREA

	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, PRÉSIDENT	GFR EXTERNALISATION SAS
		GFR BLERIoT 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
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE PARCS GFR, ADMINISTRATEUR	BP 3000 SA
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, GÉRANT	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
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, ADMINISTRATEUR	PRIMABAIL SA
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, ELLE-MÊME REPRÉSENTANT DE GFR BLERIOD, GÉRANT	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, ELLE-MÊME REPRÉSENTANT DE GFR SERVICES MANAGEMENT, PRÉSIDENT	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CREDIT BAIL MANAGEMENT
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIERE DES REGIONS, ELLE-MÊME REPRÉSENTANT DE GFR SERVICES MANAGEMENT, GÉRANT	SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBIGNY
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE FONCIERE DES REGIONS, ADMINISTRATEUR	FSIF (SYNDICAT PROFESSIONNEL)
2005	PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE	FONCIÈRE DES RÉGIONS
	PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	MMOBILIÈRE BATIBAIL BÉNÉLUX SA BATISICA SA SOVAKLÉ
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DES MURS
	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	GFR EXTERNALISATION SAS PARCS GFR SAS GFR BLÉRIOT SAS ADDVIM SERVICES MANAGEMENT SAS BOSSUET SAS COËTLOSQUET
	REPRÉSENTANT DE FDL GESTION, GÉRANT COMMANDITÉ DE FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS, GÉRANT	SCI IMEFA 7 SCI IMEFA 14 SCI IMEFA 21 SCI IMEFA 30 SCI IMEFA 41 SCI IMEFA 59 SCI IMEFA 65 SCI IMEFA 71 SCI IMEFA 75 SCI IMEFA 86 SCI IMEFA 88 SCI IMEFA 90 SCI IMEFA 93 SCI IMEFA 97 SCI IMEFA 98 SCI FEDERPIERRE MALRAUX SCI NORTIER NEUILLY SCI BAGATELLE COURVBEVOIE SCI FEDERPIERRE INKERMANN
	PRÉSIDENT	GFR SERVICES SAS
	REPRÉSENTANT LÉgal DE FONCIÈRE DES RÉGIONS, GÉRANT	SCI MARÉVILLE SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE II

		SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE III PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC PARKING DE LA COMÉDIE SNC GESPAR SCI RAPHAËL
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIÈRE DES RÉGIONS, ELLE-MÊME REPRÉSENTANT DE GFR BLERIoT SAS, GÉRANT	SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 20 AVENUE F.MISTRAL SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIÈRE DES RÉGIONS, ELLE-MÊME REPRÉSENTANT DE ADDVIM SERVICE MANAGEMENT, PRÉSIDENT	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CRÉDIT BAIL MANAGEMENT
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE FONCIÈRE DES RÉGIONS, ADMINISTRATEUR	BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE PRIMABAIL
	GÉRANT	FDR DEUTSCHLAND

Charles RUGGIERI au 31 décembre 2009 :

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'Immobilière 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.

A ce jour, le patrimoine part du Groupe de Foncière des Régions représente 9,3 milliards d'euros.

Charles Ruggieri assure la Présidence du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis 2001, aux côtés de Leonardo Del Vecchio qui en assure la Vice Présidence.

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 64 000 logements HLM dans le Grand Est, à Paris et Lyon.

Il exerce les fonctions de membre du conseil de surveillance de Foncière des Murs depuis le 30 novembre 2004.

Il est membre du Conseil de surveillance de Foncière Développement Logements depuis le 22 décembre 2005 et a été nommé administrateur lors de l'Assemblée du 10 novembre 2009 qui a transformé FDL en Société Anonyme.

ANNEE	MANDAT	SOCIÉTÉ
2009	PRÉSIDENT D'HONNEUR	BATIGERE SAS
	PRÉSIDENT	BATIPART SA (JUSQU'AU 28 DÉCEMBRE 2009) BATIPART SAS (À COMPTER DU 28 DÉCEMBRE 2009) BENI STABILI(SOCIÉTÉ DE DROIT ITALIEN)
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DES REGIONS SA
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE IMMEO WOHNEN GMBH (SOCIÉTÉ DE DROIT ALLEMAND)
	VICE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	KORIAN SA
	ADMINISTRATEUR	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SA

		CIC EST (ÉTABLISSEMENT DE CRÉDIT) L'ARSENAL (ASSOCIATION) PROMEO SA
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE BATIPART, PRÉSIDENT	ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BATIPART SANTE SAS
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE BATIPART, GÉRANT	SCI DU 28 RUE DUMONT D'URVILLE
2008	PRÉSIDENT D'HONNEUR	BATIGERE SAS
	PRÉSIDENT	BATIPART SA BENI STABILI
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DES REGIONS SA
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENT SCA FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE IMMEO WOHNEN GMBH
	VICE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	KORIAN SA
	ADMINISTRATEUR	L'ARSENAL (ASSOCIATION) CIC EST FONCIERE LOGEMENTS (ASSOCIATION) PROMEO
	ADMINISTRATEUR REPRÉSENTANT CILGERE LORRAINE	APALOF
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE BATIPART, PRÉSIDENT	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

	REPRÉSENTANT LÉgal DE BATIPART PARTICIPATIONS, PRÉSIDENT	PROMINVEST SAS
	REPRÉSENTANT LÉgal DE BATIPART, GÉRANT	SCI DU 28 RUE DUMONT D'URVILLE BTP 2
2007	PRÉSIDENT D'HONNEUR	BATIGERE SAS
	PRÉSIDENT	BATIPART SA
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DES REGIONS SA IMMEO WOHNEN GMBH
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENT SCA FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE
	VICE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	KORIAN SA
	ADMINISTRATEUR	L'ARSENAL (ASSOCIATION) CIAL SA FONCIERE LOGEMENTS (ASSOCIATION) USINE D'ELECTRICITE DE METZ (RÉGIE MUNICIPALE) BENI STABILI PROMEO
	ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ	CILGERE LORRAINE (ASSOCIATION)
	ADMINISTRATEUR REPRÉSENTANT LES ASSOCIÉS COLLECTEURS	ANPEEC (EPIC)
	ADMINISTRATEUR REPRÉSENTANT CILGERE LORRAINE	APALOF
	REPRÉSENTANT LÉgal DE BATIPART, PRÉSIDENT	BATIPART PARTICIPATIONS SAS ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BTP 1 SAS BATIPART IMMOBILIER BATIPART SANTE BTP 5 BTP 6

	REPRÉSENTANT LÉGAL DE BATIPART, GÉRANT	SCI DU 28 RUE DUMONT D'URVILLE
		BTP 2
2006	PRÉSIDENT D'HONNEUR	BATIGERE SAS
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DES REGIONS SA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DES MURS
	VICE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	KORIAN
	ADMINISTRATEUR	L'ARSENAL (ASSOCIATION) CIAL SA FONCIERE LOGEMENTS (ASSOCIATION) USINE D'ELECTRICITE DE METZ (RÉGIE MUNICIPALE)
	ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ	CILGERE LORRAINE (ASSOCIATION)
	ADMINISTRATEUR REPRÉSENTANT LES ASSOCIÉS COLLECTEURS	ANPEEC (EPIC)
	ADMINISTRATEUR REPRÉSENTANT CILGERE LORRAINE	APALOF (SOUHAITE SORTIR EN 2007) UESL (SA COOPÉRATIVE À CAPITAL VARIABLE)
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE BATIPART, PRÉSIDENT	BATIPART PARTICIPATIONS ANTHEMIS NOVAE PROVAL BTP 1
	REPRÉSENTANT LÉGAL DE BATIPART, GÉRANT	SCI DU 28 RUE DUMONT D'URVILLE
	MANDAT ANNÉE 2005	SOCIÉTÉ
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DES RÉGIONS FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS
	PRÉSIDENT	BATIPART SA
	PRÉSIDENT D'HONNEUR	BATIGÈRE 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 USINE D'ÉLECTRICITÉ DE METZ (RÉGIE MUNICIPALE) FONCIÈRE LOGEMENTS (ASSOCIATION) L'ARSENAL (ASSOCIATION)
	ADMINISTRATEUR REPRÉSENTANT LE GIE CILGERE LORRAINE	UESL (SA COOPÉRATIVE À CAPITAL VARIABLE) APALOF
	ADMINISTRATEUR REPRÉSENTANT LES ASSOCIÉS COLLECTEURS	ANPEEC (EPIC)
	ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ	CILGERE LORRAINE (ASSOCIATION)

Hervé SEMIN au 31 décembre 2009 :

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 Foncière Développement Logements depuis le 22 décembre 2005 et est désormais administrateur depuis la transformation de la société en Société Anonyme le 10 novembre 2009.

ANNEE	MANDAT	SOCIÉTÉ
2009	PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	INTERPART SA BATIGERE SAREL
	ADMINISTRATEUR	BATIPART SA SACIEST SACLI FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA AMLI
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FIAC (SA D'HLM)
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	BATIGERE SAS

ANNEE	MANDAT	SOCIÉTÉ
2008	PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	INTERPART SA BATIGERE SAREL
	PRÉSIDENT	BATIPART SA
	ADMINISTRATEUR	SACIEST SACLI
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA FIAC (SA D'HLM)
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	BATIGERE SAS

ANNEE	MANDAT	SOCIÉTÉ
2007	PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	INTERPART SA BATIGERE SAREL
	PRÉSIDENT	BATIGERE RESSOURCES (ASSOCIATION) BC RESSOURCES (ASSOCIATION)
	ADMINISTRATEUR	BATIPART SA SACIEST SACLI
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA FIAC (SA D'HLM)
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	BATIGERE SAS

ANNEE	MANDAT	SOCIÉTÉ
2006	PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	INTERPART SA BATIGERE SAREL
	PRÉSIDENT	BATIGERE RESSOURCES (ASSOCIATION) BC RESSOURCES (ASSOCIATION)
	ADMINISTRATEUR	BATIPART SA SACIEST SACLI
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA FIAC (SA D'HLM)
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	BATIGERE SAS

ANNEE	MANDAT	SOCIÉTÉ
2005	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 2009 :

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 a dirigé, en tant que Président, une fondation qui s'occupe de la formation continue du bâtiment et de l'immobilier. Sa connaissance et son expérience des marchés immobiliers 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 Monsieur Bernard Gallot.

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

ANNEE	MANDAT	SOCIÉTÉ
2009	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	IMMEO WOHNEN GMBH GESELLSCHAFT FÜR WHONEN DATTELN MBH (JUSQU'AU 10 09 2009)
	ADMINISTRATEUR EN QUALITÉ DE REPRÉSENTANT DE FDR	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN QUALITÉ DE REPRÉSENTANT PERMANENT DE BATIPART	FONCIERE DES REGIONS
2008	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
2007	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

Françoise DEBRUS au 31 décembre 2009 :

Françoise Debrus a rejoint Prédica, le 2 mars 2009, en qualité de directeur des investissements.

Françoise Debrus commence sa carrière en 1984 au Ministère de l'agriculture et de la forêt comme Responsable du service économie et productions agricoles.

Entrée en 1987 dans le groupe Crédit Agricole, elle intègre l'inspection générale de la Caisse nationale de Crédit Agricole (CNCA), où elle occupe successivement les postes d'Inspecteur puis de Chef de mission avant de rejoindre UNICREDIT comme Responsable du contrôle de gestion puis de la gestion financière.

En 1997, au sein de Crédit Agricole S.A., Françoise Debrus devient Responsable du service organisation à la direction des capitaux, puis responsable de la division collecte/crédit à la direction des finances.

En 2001, elle intègre la Fédération nationale du Crédit Agricole (FNCA) comme chef du service finances et fiscalité. Depuis 2005, Françoise Debrus était Directeur financier au sein de la Caisse régionale d'Ile de France.

Agée de 48 ans, Françoise Debrus est diplômée de l'Ecole nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon.

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

ANNEE	MANDAT	SOCIETE
2009	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DES MURS
	ADMINISTRATEUR	ALTAREA
		FONCIERE PARC France
		FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS
	REPRÉSENTANT PERMANENT PREDICA - MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	CRÉDIT AGRICOLE PRIVATE EQUITY SA COGEDIM
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE PREDICA - ADMINISTRATEUR	MEZZANIS FUND SA (BELGE) CAAM CONVERTIBLES EUROLAND
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE DELFINANCE - ADMINISTRATEUR	CAAM OBLIG EMERGENTS

Emeric SERVIN au 31 décembre 2009 :

Emeric SERVIN, né le 16 avril 1949, 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 gérant des SCI filiales de PREDICA, Président ou administrateur des SA immobilières, également filiales de PREDICA, membre du Conseil de surveillance de deux SCPI. Il est également représentant de PREDICA aux Conseils de surveillance ou d'administration de plusieurs sociétés foncières cotées.

Emeric SERVIN représente PREDICA au Conseil de surveillance de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 22 décembre 2005 et au Conseil d'administration depuis l'assemblée du 10 novembre 2009 qui a décidé la transformation de la société en Société Anonyme.

ANNEE	MANDAT	SOCIÉTÉ
2009	ADMINISTRATEUR REPRÉSENTANT DE PREDICA AU CONSEIL DE D'ADMINISTRATION	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA SAS FONCIÈRE HYPERSUD OPCI FRANCE RÉGIONS DYNAMIQUE
	REPRÉSENTANT DE PREDICA AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DES MURS SCPI LION SCPI
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	SCA ALTAREA
		SCPI UNIPIERRE ASSURANCE
	PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	SA FRANCIMMO HOTELS SA RESICO SA B IMMOBILIER
	GÉRANT	SCI LE VILLAGE VICTOR HUGO 140 SCI IMEFA ET DES SCI FEDER
	CO-GÉRANT	SCI EUOMARSEILLE 1 SCI EUOMARSEILLE2
2008	REPRÉSENTANT DE PREDICA AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS FONCIÈRE DES MURS SCPI LION SCPI
	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	SCPI UNIPIERRE ASSURANCE
	PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	SA FRANCIMMO HOTELS SA RESICO

	GÉRANT	SCI LE VILLAGE VICTOR HUGO 140 SCI IMEFA ET DES SCI FEDER
	ADMINISTRATEUR	SA B IMMOBILIER SAS FONCIÈRE HYPERSUD
	REPRÉSENTANT DE PREDICA AU CONSEIL DE D'ADMINISTRATION	OPCI FRANCE RÉGIONS DYNAMIQUE
	REPRÉSENTANT DE PRÉDICA AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	ALTAREA
2007	REPRÉSENTANT DE PREDICA AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCPI UNIPIERRE ASSURANCE FONCIÈRE DES MURS
	PRÉSIDENT DU CA	SA FRANCIMMO HOTELS
	GÉRANT	SGM GALERIE PARQUE NASCENTE SGS GONDOBRICO SCA LE VILLAGE VICTOR HUGO SCI IMEFA ET SCI FEDER
	ADMINISTRATEUR	SA B IMMOBILIER
	ADMINISTRATEUR EN QUALITÉ DE REPRÉSENTANT DU CA	SAS FONCIÈRE HYPERSUD
	REPRÉSENTANT DE PRÉDICA AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	SCPI LION SCPI
	REPRÉSENTANT DE PRÉDICA AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	ALTAREA
2006	REPRÉSENTANT DE PREDICA ET MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DES MURS SCPI UNIPIERRE ASSURANCE FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS
	PRÉSIDENT DU CA	SAS FONCIÈRE HYPERSUD SA FRANCIMMO HOTELS
	GÉRANT	SGM GALERIE PARQUE NASCENTE SGS GONDOBRICO SCA LE VILLAGE VICTOR HUGO

		SCI IMEFA SCI FEDER
	ADMINISTRATEUR	SA B IMMOBILIER
	PRÉSIDENT	SAS HOLDING GONDOMAR 4
	REPRÉSENTANT DE PRÉDICA AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	SCPI LION SCPI
	REPRÉSENTANT DE PRÉDICA AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	ALTAREA ALTAPAR
2005	REPRÉSENTANT DE PRÉDICA ET MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DES MURS SCPI UNIPIERRE ASSURANCE FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS
	PRÉSIDENT DU CA	SAS FONCIÈRE HYPERSUD SA FRANCIMMO HOTELS
	GÉRANT	SGM GALERIE PARQUE NASCENTE SGS GONDOBRICO SCA LE VILLAGE VICTOR HUGO SCI IMEFA SCI FEDER
	ADMINISTRATEUR	SA B IMMOBILIER
	PRÉSIDENT	SAS HOLDING GONDOMAR 4
	REPRÉSENTANT DE PRÉDICA AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	SCPI LION SCPI
	REPRÉSENTANT DE PRÉDICA AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	ALTAREA ALTAPAR

Pierre REICHERT au 31 décembre 2009 :

M. Pierre REICHERT, né en 1967, 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 Comptes et Réassurances au sein du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel.

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

Lors de la transformation de Foncière Développement Logements en Société Anonyme, l'Assemblée générale des actionnaires du 10 novembre 2009 l'a nommé administrateur en qualité de représentant permanent de la société ACM Vie.

ANNEE	MANDAT	SOCIETES
2009	PRÉSIDENT	EURO PROTECTION SERVICES
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ ACM VIE, AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA FONCIÈRE DES 6ÈME ET 7ÈME ARRONDISSEMENTS DE PARIS SA ACMN IARD
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE SERENIS VIE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE MASSENA SCA (DEPUIS LE 19 MAI 2009)
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE MASSENA SCA (JUSQU'AU 19 MAI 2009)
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE EP SERVICES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE	SEPSAD SA
2008	PRÉSIDENT	EURO PROTECTION SERVICES
	REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ ACM VIE, MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE MASSENA SCA
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SA ACM VIE, MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	FONCIERE DES 6° ET 7° ARRONDISSEMENTS DE PARIS
2007	PRÉSIDENT	MASSENA PROPERTY SAS
	REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ ACM VIE, MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS
		FONCIÈRE DES MURS
	REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ ACM VIE SAM,	SCPI CREDIT MUTUEL IMMOBILIER SCPI CREDIT MUTUEL PIERRE
	REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ ACM VIE, ASSOCIÉ GÉRANT	SCI SOCAPIERRE SCI VAL DE PARCSTRASBOURG

		SCI FONCIERE DE LA BOURSE
	REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ ACM VIE, PRÉSIDENT	FONCIERE ACM SAS
	PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL	SA 174 PRES SAINT GERMAIN
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SA ACM VIE, MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	FONCIERE DES 6° ET 7° ARRONDISSEMENTS DE PARIS
2006	REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ ACM VIE, MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS FONCIÈRE DES MURS
	REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ ACM VIE, MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	SIIC DE PARIS
	REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ ACM VIE, ASSOCIÉ GÉRANT	SCI SOCAPIERRE SCI VAL DE PARCSTRASBOURG SCI FONCIERE DE LA BOURSE
	PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL	SA 174 PRES SAINT GERMAIN
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SA ACM VIE, MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	FONCIERE DES 6° ET 7° ARRONDISSEMENTS DE PARIS
2005	REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ ACM VIE, MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DES MURS FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS
	REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ ACM VIE, MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	SIIC DE PARIS
	REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ ACM VIE, ASSOCIÉ GÉRANT	SCI SOCAPIERRE
		SCI VAL DE PARCSTRASBOURG SCI FONCIERE DE LA BOURSE
	PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL	SA 174 PRES SAINT GERMAIN

	REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SA ACM VIE, MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	FONCIERE DES 6° ET 7° ARRONDISSEMENTS DE PARIS
--	--	---

Philippe DEPOUX au 31 décembre 2009 :

Philippe Depoux, né le 27 octobre 1961, est titulaire d'un diplôme DESCAF de l'Ecole Supérieure de Commerce de Rouen et exerce actuellement les fonctions de Directeur de l'Immobilier du Groupe Generali France.

De 1986 à 1988, il exerce les fonctions de Chargé de Crédits Promoteurs au sein de la Banque La Hénin.

Puis de 1988 à 1990 il est responsable du Service Immobilier à la banque Mitsubishi.

Ensuite de 1990 à 1999, il est responsable des Ventes et Acquisitions au sein de la Direction Immobilière de Gan. Par ailleurs de 1999 à 2001, il est directeur des Ventes, Acquisitions & Expertises chez Immobilière FINAMA.

Par la suite de 2001 à 2004, il est Directeur des Ventes & Acquisitions chez Axa Reim France et de 2004 à 2005, il est Global Head of Investments chez Axa Reim.

De 2006 à novembre 2008, il exerce les fonctions de Directeur général délégué & Chief Operating Officer chez Foncière Lyonnaise, une des principales foncières françaises cotées, spécialisées dans la détention et la gestion de grands ensembles immobiliers de bureaux.

Depuis novembre 2008, il est directeur de l'Immobilier pour le Groupe Generali France. Il est Président de Generali Immobilier Gestion SAS et de Generali Immobilier Conseil.

Il est représentant de Generali Vie au Conseil de FDL depuis le 1^{er} janvier 2009, nommé administrateur en qualité de représentant permanent de la société Generali Vie par l'Assemblée générale du 10 novembre 2009.

ANNEE	MANDAT	SOCIETES
2009	PRÉSIDENT	GENERALI IMMOBILIER GESTION SAS (DEPUIS LE 12/12/08) GENERALI IMMOBILIER CONSEIL SAS (DEPUIS LE 12/12/2008)
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE GENERALI FRANCE ASSURANCES, MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DES MURS SCA (DEPUIS LE 01/12/2008)

	REPRÉSENTANT PERMANENT DE GENERALI IARD, ADMINISTRATEUR	SILIC (DEPUIS LE 17 FÉVRIER 2009)
	ADMINISTRATEUR	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA IEIF CLUB DE L'IMMOBILIER D'IDF (DEPUIS OCTOBRE 2008)
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE GENERALI VIE, ADMINISTRATEUR	EUROSIC (DEPUIS LE 2 SEPTEMBRE 2009)
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE GENERALI VIE, MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	SCPI GENERALI HABITAT
2008	DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ ET CHIEF OPERATING OFFICER	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (JUSQU'AU 27/10/2008) LOCAPARIS (JUSQU'AU 27/10/2008)
	PRÉSIDENT	GENERALI IMMOBILIER GESTION SAS (DEPUIS LE 12/12/08) GENERALI IMMOBILIER CONSEIL SAS (DEPUIS LE 12/12/2008)
	PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL	SEGPIM (JUSQU'AU 27/10/2008)
	REPRÉSENTANT PERMANENT	GENERALI FRANCE ASSURANCES (DEPUIS LE 19/11/2008)
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE GENERALI FRANCE ASSURANCES, MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DES MURS SCA (DEPUIS LE 01/12/2008)
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE GENERALI FRANCE ASSURANCES, ADMINISTRATEUR	EUROSIC (DEPUIS LE 19 NOVEMBRE 2008)
	ADMINISTRATEUR	IEIF ET CLUB DE L'IMMOBILIER D'IDF (DEPUIS OCTOBRE 2008)

Pierre DAP au 31 décembre 2009 :

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 Foncière Développement Logements depuis le 30 novembre 2006 et est désormais administrateur depuis la transformation de la société en Société Anonyme le 10 novembre 2009.

ANNEE	MANDAT	SOCIETES
2009	PRÉSIDENT D'HONNEUR	BANQUE POPULAIRE DE LORRAINECHAMPAGNE CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LORRAINE
	PRÉSIDENT	INSTITUT DE LA PROVIDENCE, FORMATION PRIMAIRE ET SECONDAIRE
	ADMINISTRATEUR	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SA SOCIÉTÉ DE CAUTION MUTUELLE POUR L'ARTISANAT SOCIÉTÉ LORRAINE POUR LE COMMERCE INTERNATIONAL (LOGERCI)
2008	PRÉSIDENT D'HONNEUR	BANQUE POPULAIRE DE LORRAINECHAMPAGNE CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LORRAINE
	PRÉSIDENT	INSTITUT DE LA PROVIDENCE, FORMATION PRIMAIRE ET SECONDAIRE
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS
	ADMINISTRATEUR	BANQUE POPULAIRE DE LORRAINECHAMPAGNE SOCIÉTÉ DE CAUTION MUTUELLE POUR L'ARTISANAT SOCIÉTÉ LORRAINE POUR LE COMMERCE INTERNATIONAL (LOGERCI)
2007	PRÉSIDENT D'HONNEUR	BANQUE POPULAIRE DE LORRAINECHAMPAGNE

		CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LORRAINE
	PRÉSIDENT	INSTITUT DE LA PROVIDENCE, FORMATION PRIMAIRE ET SECONDAIRE
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS
	ADMINISTRATEUR	BANQUE POPULAIRE DE LORRAINECHAMPAGNE SOCIÉTÉ DE CAUTION MUTUELLE POUR L'ARTISANAT SOCIÉTÉ LORRAINE POUR LE COMMERCE INTERNATIONAL (LOGERCI)
2006	PRÉSIDENT D'HONNEUR	BANQUE POPULAIRE DE LORRAINECHAMPAGNE CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LORRAINE
	PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL	FOIRE INTERNATIONALE SA (METZ)
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIERE DES REGIONS
	ADMINISTRATEUR	BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE ECOLE NATIONALE DES INGÉNIEURS DE METZ GEORGIA TECHECOLE 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 2009 :

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 Foncière Développement Logements 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 FDL depuis le 30 novembre 2006 et est désormais administrateur depuis la transformation de la Société en Société Anonyme le 10 novembre 2009.

ANNEE	MANDAT	SOCIETES
2009	PRÉSIDENT HONORAIRE ET MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	LOGEMENT FRANÇAIS
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	LOGEMENT FRANCILIEN COOPÉRATION ET FAMILLE SOLLAR LOGIS FAMILIAL LOGIS FAMILIAL VAROIS LOGIS MÉDITERRANÉE
	ADMINISTRATEUR	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA
	ADMINISTRATEUR	IPD FRANCE FRANCE HABITATION
2008	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	LOGEMENT FRANÇAIS
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS
	ADMINISTRATEUR	IPD FRANCE SIIC INVEST FRANCE HABITATION
2007	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	LOGEMENT FRANÇAIS
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS
	ADMINISTRATEUR	IPD FRANCE SIIC INVEST FRANCE HABITATION
2006	PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	LOGEMENT FRANÇAIS SAPE
	ADMINISTRATEUR	IPD FRANCE SIIC INVEST
	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PROMOREAL FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS

Nathalie ROBIN au 31 décembre 2009 :

Nathalie Robin, née le 19 novembre 1962, est titulaire d'un D.E.S.S. de droit immobilier. De 1989 à 2001 elle a exercé les fonctions de 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 et a été nommé administrateur lors de l'assemblée du 10 novembre 2009 qui a transformé la société en Société Anonyme.

ANNEE	MANDAT	SOCIETES
2009	REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ CARDIF ASSURANCES VIE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DES MURS, SCA FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE, SCA
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ CARDIF ASSURANCES VIE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS, SA
	REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ CARDIF ASSURANCES VIE	OPCI AEW IMMOCOMMERCIAL OPCI TECHNICAL TPF2
2008	REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ CARDIF ASSURANCES VIE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS FONCIÈRE DES MURS FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE
2007	REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ CARDIF ASSURANCES VIE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS
2006	REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ CARDIF ASSURANCES VIE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS

2.1.4 Fonctionnement du Conseil d'administration

Pouvoirs du Conseil d'administration (article 15 des statuts)

1. Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.
2. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et aux vérifications qu'il juge opportuns.
3. Le Conseil d'administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.
4. Le Conseil d'administration peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Il fixe la composition et les attributions de ces comités. Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration détermine, le cas échéant, le montant de la rémunération des membres des comités.

Les comités peuvent, dans la limite de leurs attributions, conférer certaines missions spécifiques à des tiers. Ils doivent alors en aviser, au préalable, le Président du Conseil d'administration.

Réunions du Conseil d'administration (article 14 des statuts)

1. Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son Président ou à la demande faite à ce dernier, par écrit, par au moins trois de ses membres, au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation. Les administrateurs sont convoqués par tous moyens, même verbalement. Le Conseil d'administration peut toujours valablement délibérer, même en l'absence de convocation, si tous ses membres sont présents ou représentés.

Lorsque le Conseil d'administration ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers (1/3) au moins des membres du Conseil d'administration peut demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Dans l'hypothèse où les fonctions de Président et de Directeur général sont dissociées, le Directeur général peut demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont ainsi adressées et doit convoquer le Conseil d'Administration aussi rapidement que possible et en tout état de cause dans les sept jours de la réception des demandes qui lui sont formulées.

Les convocations sont faites au moins cinq (5) jours à l'avance par tous moyens écrits. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où trois administrateurs (dont le Président) ont manifesté leur accord pour une convocation à plus bref délai.

2. Un administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'administration dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

Le Conseil d'administration peut établir un règlement intérieur, lequel peut notamment prévoir que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par tous moyens de visioconférence, de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification et garantissant leur participation effective, et ce dans tous les cas permis par les dispositions légales alors applicables et en conformité avec celles-ci.

3. Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par les dispositions légales alors applicables. En cas de partage des voix, la voix du président de séance est prépondérante.
4. Des membres de la direction peuvent assister, avec voix consultative, aux réunions du Conseil d'administration à la demande du Président.
5. Les procès-verbaux des réunions du conseil sont dressés, et des copies ou extraits en sont délivrés et certifiés, conformément aux dispositions légales alors applicables.
6. Un ou plusieurs représentants du Comité d'entreprise peuvent assister aux séances du Conseil d'administration dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

Les commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions du Conseil d'administration qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

2.1.5 Rémunérations des organes d'administration et de direction

2.1.5.1 Rémunérations des mandataires sociaux

2.1.5.1.1 Rémunération des administrateurs, du Président et du Directeur Général, des Directeurs généraux délégués et des Mandataires du Conseil d'administration (article 12 des statuts)

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

Au cours de l'année civile 2009, les membres du Conseil d'administration ont perçu des jetons de présence.

La rémunération annuelle allouée aux membres du Conseil d'administration, 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.

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

Les options de souscription ou d'achat d'actions dans le capital sont détaillées aux paragraphes 1.6.2 et 4.2 du présent document.

2.1.5.1.3 Participations des mandataires sociaux dans le capital au 31 décembre 2009

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

Membres du conseil d'administration	Nombres d'actions	Droits de vote
Monsieur Bertrand de FEYDEAU	500	500
Monsieur Christophe KULLMANN	4	4
Monsieur Charles RUGGIERI	4	4
Monsieur Michel PARIAT	40	40
Monsieur Hervé SEMIN	4	4
Monsieur DAP	240	240
Françoise DEBRUS	1	1
PREDICA	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

2.1.5.1.4 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 Exaltis – 61 rue Henri Régault 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 Régault 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

La rémunération des Commissaires aux comptes de la société est détaillée pour les exercices 2008 et 2009 dans l'annexe aux comptes consolidés (cf. paragraphe 3.2.6.7)

2.2 Rapport du Président du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce

Conformément à l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, le Président du Conseil d'administration rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration 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 d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ;
- des limitations des pouvoirs du Directeur général ;
- 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. »

2.2.1 Préparation et organisation des travaux du Conseil d'administration

En préambule, il est précisé que la Société a été transformée de société en commandite par actions en société anonyme par décision de l'assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire en date du 10 novembre 2009.

Le Conseil de surveillance du 19 février 2009, 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 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 225-37 alinéa 6 du Code de commerce à compter de l'exercice 2009.

Le Code AFEP-MEDEF peut être consulté sur le site suivant : http://www.code-afep_medef.com.

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration 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.

Le nouveau règlement intérieur adapté à la forme de société anonyme, a été adopté lors du Conseil d'administration du 10 novembre 2009.

2.2.1.1 Le Conseil d'administration

2.2.1.1.1 Missions du Conseil d'administration

Les missions du Conseil d'administration sont définies dans l'article 15 des statuts et dans le paragraphe 2.2.2 - Limitation des pouvoirs du Directeur général ci-après.

D'une manière générale, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et aux vérifications qu'il juge opportuns.

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

Le Conseil peut également dans la limite d'un certain montant annuel autoriser le Directeur général à donner des garanties au nom de la Société.

Enfin, la nomination ou le renouvellement du Directeur général est soumis à l'accord du Conseil d'administration.

2.2.1.1.2 Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2009, le Conseil d'administration compte 13 administrateurs :

NOM et PRENOM	TITRE	Date 1ere Nomination CA (6 ans)	EXPIRATION du MANDAT à l'AGO tenue en (*)
Monsieur Bertrand de FEYDEAU	Président du CA	10/11/2009	2015
Monsieur Charles RUGGIERI	Administrateur	10/11/2009	2015
Monsieur Hervé SEMIN	Administrateur	10/11/2009	2015
FONCIERE DES REGIONS représentée par M. Hans- Joachim KAY	Administrateur	10/11/2009	2015
Madame Françoise DEBRUS	Administrateur	10/11/2009	2015
PREDICA représentée par M. Emeric SERVIN	Administrateur	10/11/2009	2015
ACM Vie représentée par M. Pierre REICHERT	Administrateur	10/11/2009	2015
GMF Vie représentée par M. Bruno LEGROS	Administrateur	10/11/2009	2015
GENERALI VIE représentée par M. Philippe DEPOUX	Administrateur	10/11/2009	2015
Monsieur Pierre DAP	Administrateur	10/11/2009	2015
Monsieur Michel PARIAT	Administrateur	10/11/2009	2015
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Mme Nathalie ROBIN	Administrateur	10/11/2009	2015
Monsieur Christophe KULLMANN	Administrateur	10/11/2009	2015

(*) statuant sur les comptes de l'exercice précédent

Au cours de l'exercice 2009, sont intervenues les modifications suivantes concernant les membres du Conseil :

Le Conseil de surveillance du 19 février 2009 a pris acte de la nomination de Monsieur Philippe DEPOUX en qualité de nouveau représentant permanent de la Société Generali Vie en remplacement de Madame Anne-Marie de CHALEMBERT.

Le Conseil de Surveillance du 9 avril 2009 a constaté que Monsieur Laurent CAZELLES a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance et a décidé de coopter en remplacement, Madame Françoise DEBRUS.

Enfin, à l'issue de l'Assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire du 10 novembre 2009 qui a décidé la transformation en Société Anonyme et désigné les premiers administrateurs le Conseil d'administration réuni le même jour à l'issue de l'assemblée, a nommé :

- ✓ Monsieur Bertrand de FEYDEAU, Président du Conseil d'administration pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014 ;
- ✓ Monsieur Thierry BEAUDEMOULIN, Directeur général pour une durée de 3 ans soit jusqu'à l'assemblée ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

La société se réfère à la définition générale de l'indépendance figurant dans le code AFEP-MEDEF :

« Un administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par administrateur indépendant il faut entendre, non pas seulement administrateur non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonction de direction de la société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci. »

et, met en œuvre les critères visés par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, à savoir :

- Ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes (3 ans par exception).
- Ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur ;

- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement :
 - significatif de la société ou son groupe ;
 - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des 5 années précédentes ;
- Ne pas être membre du conseil de l'entreprise depuis plus de 12 ans ;
- Ne pas être un actionnaire qui exerce le contrôle de la société ou de sa société mère. Au-delà d'une détention de 10 % en capital et droits de vote, le conseil doit examiner l'indépendance au regard de la composition du capital et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Lors de sa séance du 17 février 2010, le Conseil d'administration a pris connaissance des travaux menés sur ce thème par le Comité des Nominations et des Rémunérations réuni le 16 février 2010. Le Conseil a ainsi pu confirmer que Monsieur Michel PARIAT continuait de remplir l'ensemble des critères d'indépendance rappelés ci-dessus. Il a par ailleurs décidé de procéder en 2010 à une étude approfondie de la situation des administrateurs, s'agissant notamment de la position des administrateurs personnes morales représentant les actionnaires institutionnels de la Société.

Les autres fonctions exercées par les membres du Conseil d'administration sont précisées dans le rapport de gestion du présent document.

2.2.1.1.3 Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil s'est réuni 5 fois, dont 4 fois sous la forme de Conseil de surveillance, les 19 février, 9 avril, 15 juillet, 28 septembre et une fois sous la forme de conseil d'administration, le 10 novembre. Le taux de présence des membres aux réunions du conseil a été de 77 %.

2.2.1.1.4 Convocation des administrateurs

Les administrateurs 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.

2.2.1.1.5 Information des administrateurs

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

2.2.1.1.6 Tenue des réunions

Le Conseil d'administration 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 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.

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.

2.2.1.1.7 Réunions et thèmes abordés par le Conseil en 2009

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

Séance du 19 février 2009

- ✓ Présentation des comptes sociaux et consolidés ainsi que du rapport de gestion au 31 décembre 2008, proposition de versement de dividende, convocation de l'Assemblée Générale mixte du 9 avril 2009,
- ✓ Examen de la stratégie : changement de statut de FDL,
- ✓ Gouvernance de la société : référence au code de gouvernement d'entreprise,
- ✓ Réflexion sur une nouvelle organisation de la société et son adhésion à une convention de frais de réseau groupe,
- ✓ Examen des faits marquants et du rapport d'activité,
- ✓ Approbation du Rapport du Président du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne.

Séance du 9 avril 2009

- ✓ Cooptation de Madame Françoise DEBRUS en qualité de membre du Conseil de Surveillance.
- ✓ Stratégie : projet de rachat par FDL de ses propres actions via une offre publique d'achat simplifiée (OPAS)

- ✓ Autorisation de la convention de frais de réseau à conclure avec la société mère du groupe,
- ✓ Examen du rapport d'activité

Séance du 15 juillet 2009

- ✓ Présentation des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2009 et du rapport d'activité,
- ✓ Actualisation de la stratégie de la Société : poursuite de l'autonomisation avec transformation en Société Anonyme
- ✓ Présentation d'une opération de développement : Apports d'immeubles

Séance du 28 septembre 2009.

- ✓ Convocation de l'Assemblée générale pour le 10 novembre 2009 en vue de la transformation de la Société en Société Anonyme
- ✓ OPAS
- ✓ Etude d'une opération d'apports d'actifs;

Séance du 10 novembre 2009.

- ✓ Gouvernance : nomination du Président du Conseil d'administration et du Directeur Général, approbation du règlement intérieur et constitution des comités spécialisés
- ✓ Stratégie : convocation de l'AGE du 21 décembre 2009 en vue d'approuver les opérations d'apport d'actifs. Présentation du budget 2009 /2010
- ✓ Rapport d'activité

2.2.1.1.8 Procès-verbaux des réunions

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

Le Conseil d'administration du 10 novembre 2009 a adopté le nouveau règlement intérieur à la suite de la transformation de FDL en société anonyme et a décidé la mise en place de trois Comités spécialisés (un comité d'audit, un comité d'investissement et un comité des nominations et rémunérations).

Les règles de fonctionnement et de responsabilité des Comités sont fixées par ce règlement intérieur.

2.2.1.1.9 Déontologie des membres du Conseil d'administration

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'administration sont exposés dans le règlement intérieur de la société dont un exemplaire est tenu à la disposition des actionnaires au siège social.

2.2.1.2 Le Comité d'audit

2.2.1.2.1 Missions du Comité d'audit

Le nouveau règlement intérieur est conforme à l'ordonnance du 8 décembre 2009 et à l'article L 823-19 du Code de commerce qui ont modifié les missions du Comité d'audit.

En conséquence, le Comité d'audit constitué par le Conseil d'administration du 10 novembre 2009 est chargé :

- ✓ d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- ✓ d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du Groupe ;
- ✓ d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés avant leur présentation au Conseil ;
- ✓ de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne ;
- ✓ d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- ✓ d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- ✓ de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes ;
- ✓ 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 et émettre une recommandation sur ces commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'assemblée générale.
- ✓ d'assurer le contrôle de la gestion ainsi que la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au Marché.

Le Comité d'audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toutes suggestions qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

2.2.1.2.2 Composition du Comité d'audit

Ce Comité constitué par le Conseil d'administration du 10 novembre 2009 est composé des cinq administrateurs suivants :

- ✓ Monsieur Bruno Legros, Président du Comité ;
- ✓ Monsieur Hervé Semin ;
- ✓ Monsieur Michel Pariat ;
- ✓ Monsieur Christophe Kullmann ;
- ✓ Madame Françoise Debrus.

2.2.1.2.3 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 2009.

Le taux de présence des membres du comité a été de 67%.

Séance du 17 février 2009

- ✓ Examen des projets de comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2008,
- ✓ Etude des résultats des vérifications des Commissaires aux Comptes et de leurs recommandations,
- ✓ Analyse du résultat des expertises immobilières au 31 décembre 2008 ainsi que des travaux menés par le service d'Audit Interne.

Séance du 15 juillet 2009

- ✓ Examen des événements du premier semestre 2009,
- ✓ Autonomisation de la société
- ✓ 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.

2.2.1.3 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.

2.2.1.3.1 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€.

2.2.1.3.2 Composition du Comité d'Investissement

Il est composé des cinq membres suivants :

- ✓ Monsieur Bertrand de Feydeau, Président du Comité ;
- ✓ Monsieur Philippe Depoux ;
- ✓ Monsieur Emeric Servin ;
- ✓ Madame Nathalie Robin ;
- ✓ Monsieur Christophe Kullmann.

2.2.1.3.3 Fréquence des réunions

Le Comité d'investissement se réunit chaque fois que son Président le demande. Les dates des Comités sont arrêtées en fonction des opérations de développement. Au titre de l'exercice 2009, le Comité s'est réuni une fois le 21 septembre 2009, pour étudier un projet de développement en France sous la forme d'apports d'immeubles rémunérés en actions de la société ;

Le taux de présence des membres à ce Comité est de 80%.

2.2.2 Limitation des pouvoirs du Directeur général

En application de l'article 17 des statuts, l'autorisation préalable du Conseil, statuant à la majorité des 3/5^{èmes}, 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 ;

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.

2.2.3 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 d'administration pour leur participation aux réunions du Conseil et des Comités, 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.

Les jetons de présence alloués en 2009 aux membres du Conseil pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités se sont élevés en moyenne à 3 492 € par membre.

Le détail de ces jetons de présence figure dans le rapport de gestion.

En outre un Comité des Nominations et des Rémunérations a été créé par le Conseil d'administration le 10 novembre 2009 dont la mission est la suivante :

- ✓ Faire des propositions au Conseil sur la rémunération des mandataires sociaux,
- ✓ Donner un avis sur le mode de rémunération des membres des comités exécutifs ou instances de direction,
- ✓ Donner un avis sur la nomination des mandataires sociaux,
- ✓ Faire des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution d'actions gratuites, aux règlements et à l'attribution de celles-ci.
- ✓ Examiner la qualification d'administrateur indépendant pour donner un avis au Conseil.

Il ne s'est pas réuni en 2009.

2.2.4 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées

Ces modalités sont décrites à l'article 20 des statuts de la société. 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.

2.2.5 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 dans le Rapport de Gestion de la société.

2.2.6 Evaluation des travaux du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration adaptera son règlement intérieur en 2010 pour prévoir annuellement l'inscription à son ordre du jour d'un point consacré à l'évaluation de ses travaux et à un débat sur son fonctionnement.

2.2.7 Le dispositif de contrôle interne

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

Foncière Développement Logements a pris le 10 novembre 2009 le statut juridique de société anonyme avec dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Au cours du même exercice ont eu lieu l'intégration de l'équipe de gestion locative au sein de Foncière Développement Logements, et le renforcement de l'équipe comptable et financière.

Foncière Développement Logements a bénéficié en 2009 de différentes prestations de la part de Foncière des Régions telles que : gestion administrative, juridique, financière, audit interne. Ces prestations fournies par Foncière des Régions et ses filiales à Foncière Développement Logements et ses filiales sont encadrées par des conventions régulièrement actualisées.

A ce titre, la société Foncière Développement Logements bénéficie, en France et en Allemagne, du dispositif de contrôle interne du Groupe Foncière des Régions, qui traite non seulement de la qualité de l'information comptable et financière, mais également des aspects opérationnels, ce qui en fait un outil de management qui renforce la fiabilité des données et contribue à l'efficacité des équipes.

La structuration de ce dispositif de contrôle interne s'est poursuivie au cours de l'exercice 2009, notamment avec l'actualisation de la cartographie des risques et la préparation en cours de 8 plans d'actions subséquents, avec la révision de procédures et le renforcement des équipes.

2.2.7.1 Périmètre sous revue et référentiel

2.2.7.1.1 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 naturellement Foncière Développement Logements à s'assurer que le dispositif de contrôle interne mis en œuvre par ses filiales allemandes est bien conforme à ses attentes.

2.2.7.1.2 Référentiel

La société Foncière Développement Logements s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, tant pour la rédaction du présent rapport que pour la mise en œuvre du dispositif de contrôle interne.

2.2.7.2 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 de son ressort, 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.

L'adaptation permanente du dispositif de Contrôle Interne à l'évolution des facteurs de risques s'est poursuivie en 2009 via :

- l'actualisation de la cartographie et les plans d'actions souhaités par la Direction de Foncière Développement Logements,
- la mise en œuvre de questionnaires d'auto-évaluation sur les principales fonctions transverses,
- les missions d'audit internes et l'application des recommandations qui en découlent,
- l'actualisation des procédures.

2.2.7.3 Les acteurs du contrôle interne

2.2.7.3.1 En France

2.2.7.3.1.1 Le Conseil d'administration

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 d'administration dans sa séance du 17 février 2010.

Il définit avec son Conseil, et organise avec le Directeur général, les différents organes de contrôle interne et propose notamment, en tant que de besoin, d'actualiser les règles de gouvernement d'entreprise.

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

2.2.7.3.1.2 Le Comité d'audit et des comptes

En tant que Comité spécialisé du Conseil d'administration, 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,
- De la mesure et de la maîtrise des risques.

Ce Comité spécialisé étudie le rapport d'activité de l'Audit interne, et rapporte régulièrement au Conseil d'administration.

2.2.7.3.1.3 La Direction générale

Le Directeur général met en place l'organisation qu'il estime être la plus efficiente pour réaliser ses objectifs, et 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 du Groupe Foncière des Régions.

2.2.7.3.1.4 Le Comité de Direction de Foncière Développement Logements

Le Directeur général examine chaque semaine avec son équipe de Direction les résultats, les écarts sur objectifs et les projets de développement, en réunissant :

- le Secrétaire général, en charge de la Direction Administrative et Financière,
- le Responsable de l'Asset Management et du Développement,
- le Responsable de la gestion locative.
- le Responsable technique.

La Direction de l'audit et du contrôle interne du Groupe Foncière des Régions

Cette Direction veille à l'efficacité du dispositif de contrôle interne de la société et de l'ensemble de ses filiales, tant en France qu'en Allemagne.

Elle est composée d'un directeur, et d'un auditeur.

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 naturellement promoteur du contrôle interne et contribue ainsi à son efficacité :

- Il étudie les processus sensibles, et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements suivant les demandes de la Direction 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 à la société Foncière Développement Logements, à ses Dirigeants et à son personnel, des préconisations.
- Il effectue des missions de contrôle, de régularité, de conformité, de performance et de management.

La Direction de l'audit et du contrôle interne :

- Anime une réunion mensuelle d'Audit et de Contrôle Interne à laquelle participe le Directeur Général de Foncière Développement Logements. Au cours de cette réunion sont notamment validées les recommandations issues des audits.
- Suit la mise en œuvre des recommandations émises par les auditeurs et en rend compte régulièrement à la Direction de Foncière Développement Logements et du Groupe Foncière des Régions.
- Travaille avec la Direction et les équipes de Foncière Développement Logements, avec les Commissaires aux Comptes de Foncière Développement Logements, mais aussi les Directions et les Commissaires aux Comptes d'Immeo Wohnen en Allemagne.

- Participe, en France, au processus de validation des procédures qui sont validées par un comité ad-hoc.
- Suit les plans d'actualisation des procédures en France et en Allemagne, et s'assure de la cohérence de l'harmonisation des procédures au sein, et entre ces deux pays.
- Rapporte semestriellement au Comité d'Audit et des Comptes de Foncière Développement Logements.
- S'assure que le dispositif de contrôle interne en place répond bien aux attentes de la Direction et 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.
- Participe aux deux réunions mensuelles qui présentent successivement les activités puis les résultats de Foncière Développement Logements.

2.2.7.3.1.5 Les collaborateurs

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

2.2.7.3.1.6 Les correspondants du Contrôle interne

Foncière Développement Logements dispose d'un correspondant de contrôle interne chargé de perfectionner le dispositif de contrôle interne pour les activités propres à Foncière Développement Logements, en cohérence avec les travaux effectués par le Groupe Foncière des Régions.

Au nombre de 14 en France et 7 en Allemagne, ils sont les relais de la direction audit et contrôle interne au sein de Foncière Développement Logements et du Groupe Foncière des Régions, leur rôle est de :

- Diffuser une culture de contrôle interne au sein de leur Direction en faisant connaître les procédures et en incitant à leur application.
- Etre force de proposition en matière d'organisation et de formalisation de processus.
- Proposer au Comité de validation des procédures la rédaction et l'actualisation de textes rédigés avec les opérationnels.
- Etre des « relais » entre les opérationnels et le management, en faisant appliquer les recommandations des audits internes et externes et des questionnaires d'auto-évaluation.
- Procéder à des tests de conformité sur les processus « cœur de métier » de leur direction et sur les procédures permettant d'atteindre les objectifs annuels et pluriannuels du business plan.

2.2.7.3.2 En Allemagne

Les actifs détenus en Allemagne par les filiales de Foncière Développement Logements sont gérés par Immeo Wohnen Services, société contrôlée par Foncière Développement Logements.

Les filiales étrangères de Foncière Développement Logements 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 responsable de l'audit et du contrôle interne qui est rattaché localement au Directeur Financier, coordonne la formalisation des procédures et veille à la qualité du dispositif de Contrôle Interne qu'il pilote.

Ce responsable est assisté par un réseau de sept correspondants de Contrôle Interne dans les différentes directions opérationnelles et fonctionnelles.

La Direction audit et contrôle interne du Groupe Foncière des Régions organise régulièrement des réunions de coordination avec l'équipe allemande qui agit localement selon un plan d'action annuel de contrôle interne établi pour l'Allemagne et validé par le Comité de Direction d'Immeo Wohnen.

2.2.7.4 L'organisation du contrôle interne

Dans les pays dans lesquels Foncière Développement Logements est implantée (France, Allemagne et 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 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.

2.2.7.5 Une définition claire des responsabilités et des pouvoirs

2.2.7.5.1 Rôle des organes de gouvernance.

Les règles de corporate governance 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, la Direction de la Société présente semestriellement au Comité d'Audit et des Comptes un projet d'arrêté comptable et un compte rendu d'activités.

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

2.2.7.5.2 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 :

1. La mise à jour des habilitations.

2. Les limites de décaissements, ainsi que l'obligation éventuelle de doubles signatures, selon les montants, qui sont définis par personne physique.
3. La sécurisation informatique des profils par mots de passe modifiés régulièrement.
4. La séparation de l'ordonnancement et du décaissement des factures de fournisseurs.

Ces délégations et subdélégations de pouvoirs accordées par la Direction de la Société font l'objet d'actualisations en fonction de l'évolution des périmètres gérés et de l'évolution des organigrammes.

2.2.7.5.3 Contrôle de l'adéquation des compétences

Les objectifs, les performances, et les besoins de formation de chaque collaborateur de Foncière Développement Logements 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 ».

2.2.7.6 Organisation et structuration

2.2.7.6.1 Structuration des activités en France

Chaque Direction Opérationnelle et chaque Direction Fonctionnelle, tant au sein de la société Foncière Développement Logements qu'au sein du Groupe 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.

Foncière Développement Logements dispose de ses propres équipes d'Asset et de Property Management, d'une Direction technique, ainsi que d'une équipe Comptabilité, Finance, et Contrôle de gestion, dirigée par le Secrétaire général.

2.2.7.6.2 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 des activités par les équipes de Foncière Développement Logements,
- 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 qui supervise les activités d'audit et de contrôle interne en Allemagne, en coordination avec la Direction de Foncière Développement Logements.

2.2.7.7 Les procédures

2.2.7.7.1 Actualisation des procédures

Un Comité de validation des procédures et des demandes d'avenants a été créé pour la France.

Une dizaine de projets de procédures dans les domaines de Direction Financière, Direction des Ressources Humaines, Administration générale, Direction des systèmes d'information, sont en cours de validation. Ils compléteront et actualiseront le dispositif de la centaine de procédures actuellement en vigueur.

En 2010, le projet « FEDER » d'évolution des systèmes d'information, ainsi que l'autonomie renforcée de Foncière Développement Logements, conduiront à actualiser un nombre important de procédures.

En Allemagne, l'ensemble des procédures a été actualisé au cours de l'exercice 2009.

2.2.7.7.2 Outils de communication et de consultation des procédures

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

2.2.7.8 Actualisation et 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, qui sont réparties sur plusieurs pays, et différents sites.

Cette surveillance du dispositif du Contrôle Interne s'exerce en France, en Allemagne et au Luxembourg.

Les dispositifs de contrôle interne peuvent être actualisés à tout moment, notamment par des suggestions provenant directement des opérationnels, sous la coordination de la Direction de l'audit et du contrôle interne.

Les manques et/ou défaillances constatés donnent lieu à la mise en place d'actions correctives.

2.2.7.9 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, quel que 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 Comptable de Foncière Développement Logements a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et défini des instructions spécifiques à destination de ses filiales étrangères.

2.2.7.9.1 Processus de reporting

Au sein de Foncière Développement Logements, 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.

En tant que Président du Directoire d'Immeo Wohnen le Directeur général de Foncière Développement Logements participe aux réunions bi-hebdomadaires du Comité Exécutif ainsi qu'aux revues mensuelles de résultats d'Immeo Wohnen. Par ailleurs, les équipes comptables et financières de Foncière Développement Logements se réunissent mensuellement avec leurs homologues allemands. En complément de ces réunions, différents rapports sont élaborés pour les actifs détenus en Allemagne, apportant ainsi une information régulière, formalisée et homogène aux responsables de Foncière Développement Logements.

2.2.7.9.2 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.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Foncière Développement Logements d'être moins centrées sur les travaux de production des états financiers, et de se consacrer davantage :

- à la validation des budgets opérationnels et financiers,
- aux contrôles de cohérence des informations financières concernant les activités à l'étranger,
- aux provisions pour risques et charges,
- à l'enregistrement des actifs et passif à leur juste valeur,
- aux traitements des opérations de cessions et acquisitions,
- au contrôle des opérations effectuées dans le cadre des conventions internes.

Ces contrôles sont réalisés par l'équipe comptable et financière de Foncière Développement Logements qui a été renforcée en 2009.

2.2.7.9.3 Processus de production comptable et financière.

Les comptes consolidés de Foncière Développement Logements sont établis par les équipes comptables de Foncière Développement Logements.

Tant en France qu'en Allemagne, la qualité du processus de production des états financiers provient :

- de la formalisation des procédures comptables adaptées aux travaux récurrents, à la clôture et à la consolidation des comptes.
- des automatismes permettant de mieux cerner la « coupure » des postes du compte de résultat,
- de la rédaction d'un manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation,
- de la validation et l'actualisation des schémas comptables,
- de 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,
- des revues analytiques permettant de valider, avec les opérationnels, les variations des principaux postes du bilan,
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Le processus de constitution des liasses de consolidation a été structuré afin d'optimiser l'utilisation des travaux réalisés par le Contrôle de Gestion et de profiter au maximum des qualités structurantes du logiciel SAP utilisé en Allemagne par Immeo-Wohnen Services, tant pour sa gestion administrative qu'opérationnelle.

2.2.7.9.4 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 Directeur général prépare l'arrêté des comptes et les transmet au Conseil d'administration, accompagnés du rapport du Président du Comité d'audit. La présentation des comptes est alors faite par la Direction de Foncière Développement Logements.

Les actionnaires sont ensuite appelés à approuver les résolutions en Assemblée générale annuelle, et notamment celles portant sur les comptes de l'exercice.

2.2.7.10 L'analyse et la maîtrise des risques

2.2.7.10.1 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 et maîtrisables sont encadrés par des procédures tant en France qu'à l'étranger (Allemagne et Luxembourg).

2.2.7.10.2 Surveillance des risques et des procédures de gestion des risques

2.2.7.10.2.1 Analyse de risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels sont amplement détaillés au chapitre 1.5 Gestion des risques du présent document de référence.

2.2.7.10.2.2 Activité de contrôle : Audits et auto-évaluation

Les activités de contrôle, assurées par les Directions de l'audit et du contrôle interne, en France et en Allemagne, sont 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 dans le cadre du plan d'audit annuel, d'autres dans le cadre de demandes ponctuelles de la Direction de Foncière Développement Logements ou de celle du Groupe Foncière des Régions.

Pour l'Allemagne, les missions d'audit sont conduites par le Responsable de l'Audit et du Contrôle Interne d'Immeo Wohnen. Un plan annuel d'audit est également en place en Allemagne.

Un suivi formalisé des recommandations émanant des travaux de la Direction de l'audit et du contrôle interne est en place en France et en Allemagne et fait l'objet d'un suivi régulier. En complément, depuis 2008, des questionnaires d'auto-évaluation, 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 Direction des Systèmes d'Information, la Direction des Ressources Humaines, la Direction des Financements et la Trésorerie.

Ces questionnaires, conçus 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.

Le Président du Conseil d'administration

Bertrand de Feydeau

2.3 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 d'administration 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.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et des gestions des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris et à Courbevoie, le 26 mars 2010

Les commissaires aux comptes

MAZARS

DENIS GRISON

ODILE COULAUD

**CONSEIL AUDIT &
SYNTHESE**

SOPHIE DUVAL

CHRISTIAN LEFEVRE

2.4 Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés, Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance du 1^{er} janvier 2009 au 10 novembre 2009 puis de votre Conseil d'Administration ensuite.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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 relatives à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I. Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

I.1 Convention de frais de réseau avec la société Foncière des Régions

Votre Conseil de Surveillance du 9 avril 2009 a autorisé la mise en place d'une convention de frais de réseau avec la société Foncière des Régions concernant les prestations de services réalisées par Foncière des Régions au bénéfice de votre société à compter du 1^{er} mai 2009. La rémunération perçue par Foncière des Régions à ce titre est déterminée en fonction des coûts réels supportés par Foncière des Régions majorée d'une marge de 5%.

Le contrat a pris effet à compter du 1^{er} mai 2009 pour une durée de 8 mois et est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de 12 mois.

La rémunération due à la société Foncière des Régions pour la période du 1^{er} mai 2009 au 31 décembre 2009 a été fixée à 1 066 700 euros hors taxes.

Le montant comptabilisé en charges au titre de la convention s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 à 1 310 280 euros hors taxes, incluant 243 680 euros de TVA non récupérable.

Administrateurs concernés : M. Charles Ruggieri, M. Bertrand de Feydeau, M. Christophe Kullmann, Foncière des Régions, Généralie Vie, GMF Vie, Prédica et ACM Vie

I.2 Convention de mise à disposition avec la société Foncière des Régions

Votre société a signé, le 12 novembre 2009, avec Foncière des Régions une convention de mise à disposition de M. Thierry Beaudemoulin auprès de votre société afin d'y assumer des missions de Directeur Général. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 10 novembre 2009 et est conclue pour une durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'une année.

La rémunération de Foncière des Régions est égale à la rémunération de M. Thierry Beaudemoulin augmentée des charges patronales et de toutes dépenses rattachées à l'intéressé. Votre société remboursera également les taxes assises sur les salaires et les frais de gestion de dossier dans la proportion de 4 % des salaires et primes hors charges patronales.

Le montant pris en charge au titre de cette convention s'élève pour l'exercice 2009 à 42 967 euros hors taxes (pour la période du 10 novembre 2009 au 31 décembre 2009).

Administrateurs concernés : M. Charles Ruggieri, M. Bertrand de Feydeau, M. Christophe Kullmann, Foncière des Régions, Généralie Vie, GMF Vie, Prédica et ACM Vie.

I.3 Indemnité versée à la société FDL Gestion

Du fait de la transformation de votre société en Société Anonyme en date du 10 novembre 2009, votre Conseil de Surveillance a autorisé le 22 juillet 2009 le versement d'une indemnité de 2 360 000 euros au gérant FDL Gestion en raison de la perte du statut de gérant commandité.

Personne concernée : M Thierry Beaudemoulin

Fait à Paris et à Courbevoie, le 26 mars 2010

Les commissaires aux comptes

DENIS GRISON

MAZARS

ODILE COULAUD

**CONSEIL AUDIT &
SYNTHESE**

SOPHIE DUVAL

CHRISTIAN LEFEVRE

3 - RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

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

Enregistrée en France, Foncière Développement Logements est une Société Anonyme, à Conseil d'administration, depuis l'Assemblée générale du 10 novembre 2009. A compter de cette date, sa méthode de consolidation au sein de Foncière des Régions est la mise en équivalence.

3.1 Comptes consolidés

3.1.1 Bilan consolidé au 31 décembre 2009

	NOTE	Net au 31/12/2009	Net au 31/12/2008	Net au 31/12/2007		NOTE	Net au 31/12/2009	Net au 31/12/2008	Net au 31/12/2007
ACTIFS NON-COURANTS					CAPITAUX PROPRES				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					CAPITAL		662 632	600 719	600 719
Goodwill	3.2.4.1		0	0	PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT		499 923	496 778	556 843
Autres immobilisations incorporelles	3.2.4.1	1 265	179	158	ACTIONS PROPRES		-26 049	-1 175	0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					RESERVES CONSOLIDEES		69 970	276 022	-30 219
Terrains	3.2.4.1	2 346	2 346	2 346	RESULTATS		-35 982	-191 172	307 221
Constructions	3.2.4.1	6 425	7 332	7 464	TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	3.2.4.4	1 170 494	1 181 172	1 434 564
Autres	3.2.4.1	2 416	2 331	892	INTERETS MINORITAIRES		6 254	27 575	29 419
Immobilisations en Cours	3.2.4.1	166	13 930	9 535	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		1 176 748	1 208 747	1 463 983
IMMEUBLES DE PLACEMENT					PASSIFS NON-COURANTS				
Terrains et constructions	3.2.4.1	3 264 599	3 319 117	3 563 874	EMPRUNTS PORTANT INTERETS	3.2.4.6	1 958 134	2 057 784	2 053 447
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					INSTRUMENTS FINANCIERS	3.2.4.7	94 671	55 836	1 499
Autres actifs disponibles à la vente	3.2.4.1				PROVISIONS LONG TERME	3.2.4.5	374	374	1 911
Prêts	3.2.4.1	58	0	0	PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	3.2.4.2	172 893	164 089	191 112
Autres actifs financiers	3.2.4.1	278	328	363	ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES	3.2.4.5	34 413	34 168	34 601
Instruments financiers	3.2.4.7	147	201	56 828	AUTRES DETTES A L.T.		0	0	0
Créances de crédit-bail			0	0	TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (II)		2 260 485	2 312 251	2 282 570
Participations dans les entreprises associées			0	0	PASSIFS COURANTS				
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	3.2.4.2	25 652	23 046	20 416	FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	3.2.4.8	29 060	19 292	26 921
TOTAL ACTIFS NON-COURANTS (I)		3 303 352	3 368 810	3 661 876	EMPRUNTS A COUT TERME PORTANT INTERETS	3.2.4.6	39 396	29 872	114 720
ACTIFS COURANTS					DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	3.2.4.8	5 487	6 072	5 758
PRETS A CT et CREANCES CREDIT BAIL CT		0	0	0	AVANCES & ACOMPTES RECUS S/CDES EN COURS	3.2.4.8	96 401	97 661	96 278
STOCKS ET EN COURS	3.2.4.3	9 483	9 927	11 323	PROVISIONS COURT TERME	3.2.4.5	7 324	7 272	7 086
CREANCES CLIENTS	3.2.4.3	99 386	101 036	99 815	IMPOT COURANT	3.2.4.8	5 806	5 018	3 151
AUTRES CREANCES	3.2.4.3	117 165	22 267	46 054	AUTRES DETTES	3.2.4.8	113 478	5 641	11 278
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		378	427	142	COMPTES DE REGULARISATION	3.2.4.8	323	449	855
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	3.2.4.3	60 133	41 812	46 440	TOTAL PASSIFS COURANTS (III)		297 275	171 277	266 047
TOTAL ACTIFS COURANTS (II)		286 545	175 469	203 774	TOTAL PASSIFS (I + II + III)		3 734 508	3 692 275	4 012 600
ACTIFS NON-COURANTS DISPONIBLES A LA VENTE (III)	3.2.4.1	144 611	147 996	146 950					
TOTAL ACTIFS (I + II + III)		3 734 508	3 692 275	4 012 600					

3.1.2 Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2009

	NOTE	Période du 01/01/2009 au 31/12/2009	Période du 01/01/2008 au 31/12/2008	Période du 01/01/2007 au 31/12/2007
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES				
Recettes locatives		210 078	212 564	187 946
Recettes des parcs de stationnement				
Cessions d'immeubles en stocks		1 571	2 060	165
Prestations		1 519	1 866	2 971
Montant net du chiffre d'affaires	3.2.5.1	213 168	216 490	191 082
Autres produits d'exploitation		2 109	1 284	2 089
Total produits opérationnels courants		215 277	217 774	193 171
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES				
Coûts des cessions de stocks	3.2.5.1	1 446		
Autres achats et charges externes	3.2.5.1	38 297	41 069	40 205
Impôts, taxes et versements assimilés	3.2.5.1	3 878	4 660	4 218
Charges de personnel	3.2.5.1	25 804	23 232	21 010
Dotations aux amortissements et aux provisions	3.2.5.1	1 471	739	857
Charges nettes des provisions sur actif circulant	3.2.5.1	175	681	265
Charges nettes des provisions pour risques et charges	3.2.5.1	299	-348	-847
Autres charges d'exploitation	3.2.5.1	745	870	1 777
Total charges opérationnelles courantes		72 115	70 903	67 485
1. RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT		143 162	146 871	125 686
Cessions nets d'actifs non-courants	3.2.5.1	8 246	14 019	14 517
Variation de juste valeur d'actifs de placement	3.2.4.1	-51 846	-182 024	183 235
Autres produits et charges non récurrents	3.2.5.2	-3 537	8 016	-25 956
Total autres produits et charges opérationnels		-47 137	-159 989	171 796
2. RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		96 025	-13 118	297 482
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie		3 176	6 587	3 322
Produits des opérations de location financement (CB)				
Produits financiers d'actualisation				
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers		0		38 426
Total produits financiers		3 176	6 587	41 748
Charges d'intérêt sur opérations de financement		85 679	99 225	84 346
Charges des opérations de location financement (CB)				
Charges financières d'actualisation		3 145	3 132	1 873
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers		38 889	110 964	
Charges nettes financières des provisions				-13
Total charges financières		127 713	213 321	86 206
3. RESULTAT FINANCIER	3.2.5.3	-124 537	-206 734	-44 458
Q.P. dans les résultats des entreprises associées				
4. RESULTAT AVANT IMPOTS		-28 512	-219 852	253 024
Impôts sur les résultats	3.2.5.4	1 767	2 818	1 326
Impôts différés	3.2.5.4	6 198	-29 653	-58 471
5. RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES		-36 477	-193 017	310 169
Perte de la période sur activités abandonnées		0	0	0
6. RESULTAT NET DE LA PERIODE		-36 477	-193 017	310 169
RESULTAT DE LA PERIODE ATTRIBUABLE				
A la Part Groupe		-35 982	-191 172	307 221
Aux Intérêts Minoritaires		-495	-1 845	2 948
RESULTAT DE LA PERIODE		-36 477	-193 017	310 169
RESULTAT GROUPE NET PAR ACTION	3.2.6.3	-0,555	-3,188	5,114
RESULTAT GROUPE NET DILUE PAR ACTION	3.2.6.3	-0,597	-3,185	5,562

ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL - PARTIE 2 AU 31 DECEMBRE 2009

En K€

	NOTE	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
RESULTAT DE LA PERIODE		-36 477	-193 017	310 169
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL				
Ecarts de conversion des activités à l'étranger				
Actifs financiers disponibles à la vente				
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture				
Réévaluation d'immobilisations corporelles				
Ecarts actuariels sur obligations des régimes à prestations définies				
QP des autres éléments du Résultat Global dans les participations en équivalence				
Impôt sur le résultat des autres éléments du Résultat Global				
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL NET D'IMPOTS		0	0	0
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE		-36 477	-193 017	310 169
RESULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE :				
Aux propriétaires de la société mère		-35 982	-191 172	307 221
Aux intérêts minoritaires		-495	-1 845	2 948
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE		-36 477	-193 017	310 169

3.1.3 Tableau de variation des capitaux propres au 31 décembre 2009

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

Une distribution de dividendes de 63,9 M€ a eu lieu au cours du 1^{er} semestre 2009 dont 0,5 M€ de dividende précipitaire versé à FDL Gestion (Gérant commanditaire).

Le dividende par action versé par FDL s'est élevé à 1,05 euros.

3.1.4 Tableau des flux de trésorerie au 31.12.2009

	31.12.09	31.12.08	31.12.07
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	-36 477	-193 017	310 169
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celle lié à l'actif circulant)	1 691	222	-1 882
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	90 735	292 988	-221 661
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
Autre produits et charges calculés	3 145	3 132	1 873
Plus et moins-value de cession	-8 246	-14 019	-14 512
Profits et pertes de dilution			120
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence			
Dividendes (titres non consolidés)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	50 848	89 306	74 107
Coût de l'endettement financier net	82 503	92 638	81 025
Charge d'impôt (y compris impôt différés)	7 965	-26 835	-28 791
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	141 316	155 109	126 341
Impôt versé	-2 050	-2 387	-2 638
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	13 836	-7 338	-6 242
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	153 102	145 384	117 461
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-159 281	-48 339	-237 206
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	195 645	137 170	96 752
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		0	-2
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		0	20
Incidence des variations de périmètre	-17 405	-238	-89 018
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)			
Variation des prêts et avances consentis	-8	35	
Subventions d'investissements reçues			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	18 951	88 628	-229 454
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital		0	0
Versées par les actionnaires de la société mère		0	0
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			
Rachats et reventes d'actions propres	85 815	-1 342	
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-63 468	-61 046	-16 980
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-464		
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	62 642	80 533	333 035
Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	-166 032	-140 353	-174 431
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	-82 859	-93 768	-76 073
Autres flux sur opérations de financement			
Impact de la variation des taux de change			
FLUX NET DE TRESORERIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	-164 366	-215 976	65 551
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE	7 687	18 036	-46 442
Trésorerie d'ouverture	32 849	14 813	61 255
Trésorerie de clôture (1)	40 536	32 849	14 813
Variation de trésorerie	7 687	18 036	-46 442

(1) : La trésorerie de clôture au 31 décembre 2009 s'élève à 40 536 K€ correspondant aux postes Trésorerie et équivalents de trésorerie pour 60 133 K€ sous déduction des comptes bancaires créditeurs d'un montant de 19 597 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 Autonomisation de la société FDL

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

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

Au 1^{er} mai 2009, les fonctions d'Asset management et de Comptabilité ont également été internalisées, entraînant le transfert de 5 salariés de FDR à FDL et le transfert de 8 salariés de FDL Gestion à FDL, ainsi que le transfert d'une personne de FDR à Batisica (holding luxembourgeoise)

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

3.2.1.2 Changement de statuts de FDL

Afin de favoriser la poursuite de son développement, la société FDL a décidé de transformer son statut social de société en commandite par actions en société anonyme. Cette modification a été approuvée par le Conseil de Surveillance du 22/07/2009 et l'assemblée générale mixte du 10/11/2009.

Le seul impact dans les comptes consolidés est l'imputation, en charges exceptionnelles, des frais liés à cette transformation qui se sont élevés à 522 K€.

Suite à ce changement de statut de FDL, le contrat d'Asset management liant FDL à FDL Gestion, a été résilié et a donné lieu à la facturation d'une indemnité de résiliation d'un montant de 2 360 K€, enregistrée en charges non récurrentes. La société FDL Gestion, n'ayant plus d'activité, a fait l'objet d'une TUP dans Foncière des Régions le 28/12/2009.

3.2.1.3 Opérations d'apport

Afin de développer son patrimoine d'exploitation, les actionnaires de FDL ont donné leur accord, lors de l'Assemblée générale ordinaire du 21/12/2009, pour réaliser une opération, par voie d'apport en nature d'immeubles et de titres de SCI.

Ces apports ont été réalisés avec les partenaires MMA, le Groupe BNP/Cardif et Prédica.

Les apports (366 logements) se composent des éléments suivants :

- 6 immeubles apportés par le groupe MMA,
- 2 immeubles apportés par le groupe BNP/Cardif,
- 2 SCI apportées par le groupe Prédica.

Le prix de revient des immeubles, frais inclus (460 K€), s'élève à 83 604 K€. Au 31/12/2009, la valeur des actifs a été fixée à la valeur d'expertise d'achat et les frais ont été enregistrés en variation de juste valeur, en compte de résultat.

Les titres des deux SCI ont été enregistrés, frais inclus, dans les comptes sociaux, pour un prix de revient de 28 589 K€. Au 31/12/2009, leurs actifs nets réévalués ont été calculés sur la valeur de l'immeuble ayant servi de base à la transaction d'achat. Les écarts d'acquisition résultant de la différence entre ces actifs nets réévalués et le prix de revient social des titres au bilan de FDL, sont des « goodwill » s'élevant à 12 K€ pour la SCI Imefa 46 et 43 K€ pour la SCI Imefa 95. Ces « goodwill » étant représentatifs des frais d'apports, ils ont été dépréciés à 100% dans les comptes consolidés de FDL au 31/12/2009.

Ces apports ont généré une augmentation de capital de 6 252 856 titres, soit 62 528 K€, et l'enregistrement d'une prime d'apport d'un montant brut de 50 023 K€. Suite à l'imputation de frais, le montant net de la prime d'apport s'élève à 48 709 K€ au bilan du 31/12/2009.

3.2.1.4 Offre Publique d'Achat Simplifiée (OPAS)

FDL a proposé, de manière irrévocable, à ses actionnaires de racheter leurs actions dans le cadre d'une OPAS. Ce programme de rachat a été autorisé par l'AGE Mixte du 09/04/2009 et les Conseils de surveillance du 22/07/2009 et du 28/09/2009.

Le prix de l'offre a été établi à 18 € par action et l'opération a été ouverte du 23/10/2009 au 05/11/2009.

Sur les 1 681 044 actions visées par l'OPAS, 1 360 023 actions ont été présentées pour un prix d'achat de 24 480 K€. Les frais liés à l'OPAS se sont élevés à 1 077 K€ et ont été incorporés à la valeur de ces actions, portant leur prix de revient à 25 557 K€. En consolidation, ces titres ont été portés en diminution des capitaux propres.

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

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

En décembre 2009, FDL a racheté des obligations pour un montant nominal de 4 697 K€, au prix de 2 349K€.

3.2.1.6 Entrée de périmètre

3.2.1.6.1 En Allemagne

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

Cette intégration, considérée comme une correction d'erreur en consolidation, n'a pas eu d'impact rétroactif et n'a eu aucun impact sur les capitaux propres de la structure. Les impacts sur les comptes à la date de la 1^{ère} consolidation (30 juin 2009) ont été les suivants :

- Au bilan : reclassement de l'emprunt bancaire en emprunt obligataire pour 1 354 M€
- Au compte de résultat : les charges financières de l'emprunt bancaire d'Immeo sont remplacées par les charges financières liées aux coupons des obligations et une faible part de charges d'exploitation (165 K€).

Le montant total de ces 2 éléments correspond au montant des charges financières d'IMMEO (pas de résultat réalisé par le véhicule de titrisation).

Le portefeuille Gewo Datteln, situé dans la structure Gewo Datteln GmbH, était détenu au 1/01/2009 à hauteur de 73,40% par FDL Wohnen GmbH et à hauteur de 26,60% par la ville de Datteln. Au 31/08/2009, ces 26,6% ont été rachetés par les sociétés FDL Wohnen GmbH et RRW FDL Wohnen KG, respectivement à hauteur de 20,60% et de 6%.

RRW FDL Wohnen KG étant détenue par FDL Wohnen GmbH à hauteur de 94%, le pourcentage d'acquisition en part groupe s'établit donc à 26,24% et en part minoritaires à 0,36%.

Ce portefeuille a été racheté pour un prix global de 18 010 K€ frais inclus. Le badwill, calculé sur la base d'une situation nette de Gewo Datteln GmbH au 31/08/2009 ressort à 2 982 K€ en part du Groupe et 41 K€ en part des minoritaires. Ces badwills ont été enregistrés en capitaux propres dans les comptes consolidés au 31/12/2009.

3.2.1.6.2 En France

Suite aux opérations d'apports réalisées le 21 décembre 2009 et décrites ci-dessus, les deux nouvelles SCI Prédica (Imefa 46 et Imefa 95) ont été intégrées au périmètre de consolidation. Leurs immeubles, classés en immeubles de placement, sont valorisés pour un montant de 29 200 K€.

3.2.1.7 Sortie de périmètre

Suite à la vente en bloc de l'immeuble détenu par la SCI Inkermann, cette dernière a été tупée dans FDL, en fin d'année, générant un boni de fusion de 2 192 K€ dans les comptes sociaux.

3.2.1.8 Cession d'immeubles destinés à la vente

Au cours de l'exercice, il a été cédé sur le périmètre français pour 116,8 M€, et sur le périmètre allemand, pour 60 M€.

3.2.1.9 Contrôle fiscal sur la société FDL France

La société mère FDL a fait l'objet d'un contrôle fiscal sur les exercices 2006 et 2007. Ce contrôle s'est terminé en juin 2009, la notification a porté sur un redressement de 17 K€, réglé et comptabilisé en charges non récurrentes.

3.2.2 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement post-clôture n'est à signaler au 31 décembre 2009.

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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 17 février 2010.

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

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2009 et parues au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes ont été appliqués. Il s'agit des normes suivantes :

- L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié le 24 janvier 2009 au Journal Officiel de l'Union Européenne
- IAS 1 révisée « Présentation des Etats Financiers »
- IAS 19 amendée et IFRIC 14 « Avantages du personnel », sans impact sur les comptes
- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunts »
- IAS 32 et IAS 1 amendées « Instruments financiers – classification des puttable instruments », sans impact sur les comptes
- IAS 40 amendée « immeubles de placement en cours de construction ou d'aménagement »
- IFRS 2 « Amendements relatifs aux conditions d'acquisitions et aux annulations », sans impact sur les comptes
- Amendement IFRS 1 / IAS 27 : coût d'un investissement dans une filiale, une co-entreprise et une joint-venture, sans impact sur les comptes
- IFRS 8 « Segments opérationnels » : la présentation sectorielle historique sur laquelle le Management de la société fonde ses décisions répond aux caractéristiques de IFRS 8. Par conséquent, l'application de cette norme est sans impact sur les comptes.
- IFRIC 13 « Programme de fidélisation des clients », sans impact sur les comptes
- IAS 39 amendée « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » : reclassement des actifs financiers
- Amendements IFRIC 9 et IAS 39 « Réexamen de dérivés incorporés », sans impact sur les comptes consolidés
- Amendements IFRS 7 « Informations communiquées au titre des instruments financiers ».

Foncière Développement Logements n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'au titre des exercices ouverts postérieurement au 1^{er} janvier 2009. Il s'agit des normes et interprétations :

- L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié en avril 2009 par l'IASB et non encore adopté par l'Union Européenne
- Amendements IFRS 2 relatifs aux transactions cash-settled intra-groupes, obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2010, non encore adoptée par l'Union européenne.
- Amendement IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis, obligatoire à partir du 1^{er} février 2010.
- IFRS 5 amendée « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IAS 27 révisée suite au projet « business Combination phase II », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IAS 38 amendée « Immobilisations incorporelles » : coût de publicité et de promotion, obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009

- IFRS 3 révisée « Regroupements d'entreprises », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IFRS 1 révisée « Révision de la structure de la norme », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IAS 39 amendée « Eléments éligibles à la couverture », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IFRIC 15 « Accords de construction immobilières », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2010
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IFRIC 17 « Distribution en nature aux actionnaires » obligatoire à partir du 1^{er} novembre 2009
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part des clients » obligatoire à partir du 1^{er} novembre 2009

En cas d'application anticipée, ces normes n'auraient pas eu d'impact sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2009.

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 Segment opérationnel

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

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

Ces segments sont suivis par le Management de la société.

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

3.2.3.2.1 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

3.2.3.2.2 Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
- les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

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

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

Le patrimoine de Foncière Développement Logements est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Les modalités de calcul des expertises sont fondées sur les directives des instances de tutelle :

- Recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF),
- Directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne », présidé par M. Georges Barthès de Reyter).

Les immeubles de placement détenus (directement et indirectement) par Foncière Développement Logements ont été intégralement évalués au 31 décembre 2009 par des experts immobiliers signataires de la charte de l'expertise.

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

Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Ils sont enregistrés dans les comptes à leur valeur bloc hors-droit, considérée comme juste valeur.

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

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

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

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

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

3.2.3.2.3 Immeubles en développement

A partir du 1^{er} janvier 2009 et conformément à la norme IAS 40 amendée, les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur (critères administratifs, de commercialisation, et techniques) sont remplis. Jusqu'au 31 décembre 2008, ces programmes étaient évalués au coût, conformément à IAS 16.

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

3.2.3.2.4 Actifs non courants destinés à la vente

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

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

Pour Foncière Développement Logements, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le Conseil d'administration sont classés en actifs non courants destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée en France ou acte devant notaire en Allemagne. En cas d'existence d'une promesse de vente en France, à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

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

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 Actions d'autocontrôle

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

3.2.3.2.8 Provisions

A- Engagements de retraite

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

Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat. A l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis.

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

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

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

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

B- Provisions pour autres avantages du personnel

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

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

3.2.3.2.9 Passifs financiers

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

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

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

3.2.3.2.10 Instruments dérivés et instruments de couverture

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

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

3.2.3.2.11 Impôts exigibles et impôts différés

A – Régime fiscal SIIC en France

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le taux de cet impôt passe à 19% au 1^{er} janvier 2009. L'impôt de sortie (Exit tax)

est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

- Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

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

- Obligations de distribution

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

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

B - Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation.

L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du Groupe qui ne sont pas éligibles au régime SIIC (sociétés allemandes)

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

3.2.3.2.12 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les recettes locatives tirées de la location des actifs de placement. En règle générale, le quittance est mensuel pour les actifs résidentiels, et trimestriel pour les biens de nature tertiaire. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée de baux en cours.

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

3.2.3.2.13 IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de crédit	§ 3.2.3.2.14
Risque de marché	§ 3.2.3.2.14
Risque de liquidité	§ 3.2.3.2.14
Sensibilité aux taux de rendement	§ 3.2.3.2.14
Sensibilité aux frais financiers	§ 3.2.4.7.3
Covenants	§ 3.2.4.7.4

3.2.3.2.14 Gestion des risques financiers

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

- Risques de marché

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

Au 31 décembre 2009, les sensibilités au taux de rendement sont les suivantes :

- Si le taux de rendement baisse de 50 bps, la valeur bloc des actifs immobiliers augmentera de 298 M€ ;
- Si le taux de rendement augmente de 50 bps, la valeur bloc des actifs immobiliers baissera de 254 M€.

- Risques de liquidité

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

Par ailleurs, le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure de sa dette au cours de 3 prochaines années (les échéances annuelles représentant chaque année moins de 2 % de la dette entre 2009 et 2012).

- Risques de taux

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Foncière Développement Logements décrite dans la partie ci-dessous, a pour but de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur le résultat, ainsi que de sécuriser le coût global de la dette.

Pour ce faire, le Groupe utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des caps) et couvre ainsi son exposition au risque de taux de façon globale.

- Risques de contreparties financières

Le Groupe suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang.

- Risques de contreparties locatives

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

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

- Risques de taux de change

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

- Risques sur actions détenues

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

3.2.4 NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDE

3.2.4.1 Actifs non courants

3.2.4.1.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – DOCUMENT DE REFERENCE 2009

K€	31-déc.-07	31-déc.-08	Acquisitions / Augmentations	Dotations	Cessions	Variation Juste valeur	Transferts	Variation de périmètre	Bruts 31/12/09	Amorts / Provisions	31/12/2009 Valeurs nettes
Immobilisations incorporelles - Net	158	179									1 265
<i>Valeurs Brutes</i>	202 115	202 387	1 176					-218	203 345		
<i>Amortissements</i>	-201 957	-202 208		-90	0			218		-202 080	
TOTAL Immobilisations corporelles	20 237	25 882									11 353
Terrains	2 346	2 346									2 346
<i>Valeurs Brutes</i>	2 346	2 346							2 346		
<i>Amortissements</i>											
Constructions	7464	7332									6425
<i>Valeurs Brutes</i>	7 903	8 076							8 076		
<i>Amortissements</i>	-439	-744		-907						-1 651	
Autres immobilisations corporelles	892	2 331									2 416
<i>Valeurs Brutes</i>	5 805	9 255	543		-49		32		9 781		
<i>Amortissements</i>	-4 913	-6 924		-475	34		0			-7 365	
Immobilisations en-cours	9 535	13 873									166
<i>Valeurs Brutes</i>	9 535	13 873	14 057				-27 764		166		
<i>Amortissements</i>											
Immeubles de placement	3 563 874	3 319 117									3 264 599
<i>Immeubles en exploitation</i>	3 563 874	3 319 117	114 512		0	-50 142	-148 088	29 200	3 264 599		
<i>Immeubles en développement</i>											
Immeubles cessibles	146 950	147 996	0		-176 874	-1 704	175 193		144 611		144 611
Total	3 731 219	3 493 174	130 288	-1 472	-176 889	-51 846	-627	29 200	3 632 924	-211 096	3 421 828

Concernant les immobilisations incorporelles, les écarts d'acquisition sont dépréciés en totalité l'année de leur constatation.

La variation de périmètre de - 218 K€ correspond d'une part à la constatation de deux nouveaux goodwill, concernant les SCI apportées au cours de l'exercice, pour un montant de 55 K€ se décomposant comme suit :

- Imefa 46 pour 12 K€
- Imefa 95 pour 43 K€

Et à la reprise du goodwill de la SCI Inkermann de 273 K€ suite à la TUP de cette société dans FDL.

L'augmentation des autres immobilisations incorporelles, est principalement due à l'acquisition du fonds commercial de GFR Property Logements, à compter du 1er janvier 2009, pour 1 088 K€.

Les immobilisations corporelles nettes (11 353 K€) sont composées principalement des immeubles d'exploitation et des immobilisations d'exploitation des agences et sièges sociaux pour 623 K€ en France et les sièges en Allemagne pour 10 617 K€, dont 1 681 K€ pour Gewo Datteln et 8 931 K€ pour Immeo.

Les augmentations des immeubles de placement (114 512 K€) correspondent :

- pour 30 792 K€ aux travaux immobilisés au sein des sociétés allemandes
- pour 83 604 K€ aux apports directs d'immeubles réalisés par le groupe MMA et le groupe BNP, y compris frais activés (460 K€)
- 116 K€ de travaux immobilisés sur les SCI d'attribution sur FDL

Les variations de périmètre (29 200 K€) correspondent aux apports de 2 immeubles détenus par les 2 SCI Prédica (Imefa 46 et 95).

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

Les 627 K€ représentent des transferts d'immobilisations vers les stocks de Gewo.

Par ailleurs, sans incidence sur les variations, il convient de signaler que les deux opérations de VEFA de Manosque et Lyon ont été mises en exploitation pour leur coût d'acquisition soit 18 974 K€.

Le montant des cessions de 60 029 K€ sur le périmètre allemand et 116 845 K€ sur le périmètre français correspond aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2008 des actifs cédés.

Au 31 décembre 2009, les immeubles ont fait l'objet d'expertises immobilières par des experts immobiliers indépendants. La variation de juste valeur sur la période est une charge de 51 846 K€, dont 50 142 K€ sur les immeubles de placement.

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 144 611 K€ au 31 décembre 2009.

3.2.4.1.2 Immobilisations financières

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

3.2.4.2 Impôts différés à la clôture

3.2.4.2.1 Impôts différés actifs (en K€)

Au 31 décembre 2009, les impôts différés Actif s'élèvent à 25 652K€ et les impôts différés Passif à 172 893K€.

Les principales variations de la période sont consécutives aux variations de juste valeur des actifs de placement et des actifs/passifs financiers (impact net en résultat : - 6,2 M€) et se détaillent de la manière suivante :

	BILAN							IMPACT RESULTAT		
	I.D.A. au 31/12/2007	I.D.A. au 31/12/2008	Diminution				I.D.A. au 31/12/2009	Charges d'I.D.	Produits d'I.D.	
			Reclassement	Exercice	Reprises	Différentiel de taux				Autres
IDA sur reports déficitaires	17 920	14 634	52	74	-2 999			11 761	-2 999	74
IDA sur écarts de réévaluation IFT	0	6 873		5 468	0			12 341	0	5 468
IDA sur écarts temporaires	2 496	1 539	-52	63	0			1 550	0	63
TOTAL	20 416	23 046	-	5 605	-2 999	0	0	25 652	-2 999	5 605

3.2.4.2.2 Impôts différés passifs (en K€)

	BILAN							IMPACT RESULTAT		
	I.D.P. au 31/12/2007	I.D.P. au 31/12/2008	Reclassement	Exercice	Diminution			I.D.P. au 31/12/2009	Charges d'I.D.	Produits d'I.D.
					Reprises	Différentiel de taux	Autres			
IDP sur écarts de réévaluation Immeubles	181 088	159 653		4 428	-1 557		0	162 524	-4 428	1 557
IDP sur écarts de réévaluation IFT		0						0		
IDP sur écarts temporaires	10 024	4 436		6 236	-303			10 369	6 236	303
TOTAL	191 112	164 089	-	10 664	-1 860	0	0	172 893	-10 664	1 860

IDP nets au 31/12/2008	141 043,0
Impact de l'exercice sur les reports déficitaires	2 925,0
Impact de l'exercice sur les écarts temporaires	5 870,0
Impact de l'exercice sur les actifs de placement	2 871,0
Impact de l'exercice sur les instruments financiers	-5 468,0
IDP nets au 31/12/2009	147 241,0

3.2.4.2.3 Autres créances

En K€	31-déc-08			2007	2006
	Montant brut	Provisions	Net	Net	Net
Autres créances :	22 165	0	22 165	46 054	37 237
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

3.2.4.3 Actifs courants

3.2.4.3.1 Stock en cours

En K€	31/12/2009			31/12/2008	31/12/2007
	Montant brut	Provisions	Net	Net	Net
Stocks et encours (Promotion Gewo Datteln)	11 761	-2 278	9 483	9 927	11 323

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

Le stock de terrain enregistré dans l'activité de Gewo Datteln s'élève à 11 761 K€ (montant brut) au 31/12/2009, suite à une augmentation de 1 212 K€ (dont 627 K€ provenant de transferts de postes comptables) et, en sens inverse, à des cessions pour 2 031 K€.

La provision pour dépréciation, dont le solde au 31/12/2008 était de 2 653 K€, a fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation de 375 K€, le solde s'établissant donc à 2 278 K€ au 31/12/2009.

3.2.4.3.2 Clients

En K€	31/12/2009			31/12/2008	31/12/2007
	Montant brut	Provisions	Net	Net	Net
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	103 702	-4 316	99 386	101 036	99 815

Les créances clients nettes de provisions, pour un montant de 99 386 K€, sont principalement constituées d'appel de charges (dont 82 412 K€ dans les structures allemandes), la contrepartie au passif est en « avances et acomptes » pour 96 401 K€ dont 87 250 K€ au titre des structures allemandes.

Les provisions pour dépréciation de créances clients, sont passées de 3 742 K€ à 4 316 K€ au 31/12/2009 suite à des dotations pour 1 516 K€ et des reprises pour 966 K€.

Foncière Développement Logements n'a pas de client représentant plus de 10% de son chiffre d'affaires. Foncière Développement Logements ne dispose pas à ce jour des moyens informatiques suffisants pour extraire une balance âgée des créances. Cependant, compte tenu du fait que les pertes sur créances irrécouvrables sont inférieures à 0.1% du chiffre d'affaires, le risque de perte est faible.

3.2.4.3.3 Autres créances

En K€	31/12/2009			31/12/2008	31/12/2007
	Montant brut	Provisions	Net	Net	Net
Autres créances :	117 165	0	117 165	22 267	46 054
Fournisseurs avances et acomptes			0	0	0
Créances sur personnel & organismes sociaux	70		70	6	3
Créances d'IS sur l'état	1 122		1 122	51	1 288
Autres créances sur l'Etat	162		162	108	189
Comptes courants actif	82		82	395	0
Créances sur cession immobilisations	7 465		7 465	17 975	35 934
Autres	108 264		108 264	3 732	8 640
Actionnaires capital non versé			0	0	0

Les autres créances nettes s'élèvent à 117 165 K€ au 31 décembre 2009, elles se décomposent de la manière suivante :

- 7 465 K€ de créances sur cessions d'immobilisations dont 3 123 K€ sur les sociétés françaises et 4 342 K€ sur les sociétés allemandes. En Allemagne, les créances sont perçues dans un premier temps par les notaires qui reversent les fonds selon les conditions des contrats.

- Le poste « Autres créances » inclut un montant de 105 324 K€ qui a sa contrepartie au passif, pour le même montant, dans le poste « Autres dettes ». Ce montant est représentatif d'une ligne de crédit tirée au sein de l'outil de titrisation de la dette Lyndon : Immeo Residential Finance n°2. Ce tirage est une garantie de la Lloyds TSB Bank PLC (Liquidity Facility Provider) vis-à-vis des obligataires et répond aux conditions du « Liquidity Agreement ». Il est déclenché automatiquement et son montant, égal à 8,13% de l'encours de l'emprunt obligataire, est placé en compte à terme bloqué à la Banque HSBC.

3.2.4.3.4 Trésorerie équivalente

En K€	31/12/2009		31/12/2008	31/12/2007
	Montant brut IFRS	Valeur de Marché	Montant brut IFRS	Montant brut IFRS
Valeurs mobilières de placement (sicav)	389	389	181	8 266
Disponibilités	59 744	59 744	41 631	38 174
Intérêts courus non échus sur VMP				
TOTAL	60 133	60 133	41 812	46 440

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

3.2.4.4 Variation des capitaux propres

Le capital social de FDL est composé, au 31 décembre 2009 de 66 263 192 actions, entièrement libérées (nominal de 10 €) contre 60 071 934 actions au 31 décembre 2008.

L'augmentation de 6 191 258 actions se décompose de la façon suivante :

- une annulation de 61 598 actions auto-détenues a été réalisée début mars 2009,
- une augmentation de 6 252 856 actions suite aux apports réalisés le 21 décembre 2009 ; ces actions (nominal de 10 €), libérées et de même catégorie, ont été émises avec restriction de dividende pour l'exercice 2009.

Les capitaux propres du groupe, résultats inclus, sont passés de 1 181,2 M€ au 31/12/2008 à 1 170,5 M€ au 31/12/2009.

Les variations sont les suivantes :

- une distribution de dividendes de 63,5 M€,
- l'annulation des titres auto-détenus pour 0,6 M€,

- l'affectation des titres auto-détenus sur les capitaux propres pour 24,9 M€, en forte croissance par rapport à l'an dernier ; en effet les titres auto-détenus (1 389 904 actions) comprennent 1 360 023 titres rachetés suite à l'OPAS et 29 881 titres résultant des transactions du contrat de liquidité.
- l'enregistrement du badwill concernant l'acquisition de la participation complémentaire de Gewo Datteln GmbH (3M€)
- l'opération d'apport du 21 décembre 2009 pour 112,6 M€ : augmentation de capital de 62,5 M€ et de prime brute pour 50,1M€ ainsi que l'imputation des frais d'apport pour un montant de 1,3 M€
- le résultat de la période qui est une perte de 36 M€.

Concernant sa distribution de résultat, Foncière Développement Logements est soumise aux obligations du régime fiscal des sociétés SIIC.

Variation du nombre d'actions sur la période :

DATE	Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
31/12/2008	Ouverture	60 071 934	51 148	60 020 786
06/03/2009	Annulation de titres auto-détenus	61 598		
17/11/2009	OPAS			-1 360 023
21/12/2009	Apports du 21 décembre 2009	6 252 856		
31/12/2009	Actions propres (contrat de liquidité)		-21 267	
31/12/2009	Clôture	66 263 192	29 881	66 233 311

3.2.4.5 Provisions pour risques et charges

K€	31-déc.-07	31-déc.-08	Augmentations		Transferts	Diminutions		31-déc.-09
			Variation de périmètre	Dotation		Reprises de provisions utilisées	non utilisées	
Provisions pour risques sur immeubles	631	949		600		449	350	750
Autres provisions pour litiges	112					0	0	0
Provisions pour impôts	5 756	5 754	0	0		0	0	5 754
Provisions pour développement durable	0					0	0	0
Autres provisions	587	569	-	428		66	111	820
Sous-total Provisions - passifs courants	7 086	7 272	0	1 028	0	515	461	7 324
Provisions pour subventions	374	374						374
Provisions pour impôts	1 537							0
Provisions médailles du travail et retraite	34 601	34 168		2 803		2 472	86	34 413
Sous-total Provisions - passifs non courants	36 512	34 542	0	2 803	0	2 472	86	34 787
TOTAL	43 598	41 814	0	3 831	0	2 987	547	42 111

Les provisions pour risques et charges, courantes et non courantes, s'élèvent à 42 111 K€ au 31 décembre 2009 contre 41 814 K€ au 31 décembre 2008. Elles concernent principalement les engagements de retraite pour le personnel en Allemagne et la provision pour impôts en Allemagne.

Avantages au personnel : principales hypothèses retenues pour le 31 décembre 2009 en Allemagne

Hypothèses IDR	2009	2008
Taux d'actualisation	5,25%	6,15%
Evolution annuelle des salaires	2,00%	2,00%
Taux de charges d'assurances soci	3,00%	3,00%
Turnover	25 ans: 7% 30 ans: 6% 35 ans: 4,5% 45 ans: 2,5% 50 ans: 1%	25 ans: 7% 30 ans: 6% 35 ans: 4,5% 45 ans: 2,5% 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 indemnité départ en retraite :

en K€

Valeur actuarielle de l'obligation comptabilisée au bilan au titre des prestations accordées (début de période)	34 160
Charge nette de retraite enregistrée au cours de la période	194
Valeur actuarielle de l'obligation comptabilisée au bilan au titre des prestations accordées (fin de période)	34 354

En K€	France		Allemagne	TOTAL	
	IDR	MDT	IDR	IDR	MDT
Coût des service rendus au cours de l'exercice	6	0	311	317	0
Coût financier	2	0	1 495	1 497	0
Amortissements des écarts actuariels	-84	-21	83	-1	-21
Effets des réductions/liquidations de régime	0	-4	-1 829	-1 829	-4
Transferts	211	76	0	211	76
Total impact au compte de résultat	135	51	59	194	51

Valeur actuarielle des prestations futures :

Il s'agit de la valeur actualisée au 31 décembre 2009 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

Les engagements de retraite sont calculés par un expert indépendant.

3.2.4.6 Etat des dettes au 31 décembre 2009

(en K€)	31/12/2007	31/12/2008	Reclassement	Augmentations	Diminutions	31/12/2009
Emprunts obligataires			1 281 194			1 281 194
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 972 285	2 065 663	-1 317 640	18 028	-80 675	685 376
						1 966 570
Rachat d'obligations par FDL						-4 580
Autres	97 809	5 587	481	1 268	-255	7 081
Incorporation de frais	-16 647	-13 273	717	2 254	-635	-10 937
Total emprunts non courants portant intérêts	2 053 447	2 057 977	-35 248	21 550	-81 565	1 958 134
Valorisation des instruments financiers (passif)	1 499	55 836		38 835		94 671
Emprunts obligataires			14 300			14 300
Emprunts auprès des établissements de crédit	42 837	19 784	21 649		-36 522	4 911
Banques créditrices	31 627	8 963		10 634		19 597
Intérêts courus non échus	5 000	3 870		2 510	-2 866	3 514
Incorporation de frais	-2 840	-3 332	-717	886	-14	-3 177
Comptes courants créditeurs	278	249		8	-167	90
Autres	37 818	145	16			161
Total emprunts à court terme portant intérêts	114 720	29 679	35 248	14 038	-39 569	39 396
TOTAL	2 169 666	2 143 492	0	74 423	-121 134	2 092 201

Les principales caractéristiques des dettes financières part du Groupe de Foncière Développement Logements au 31 décembre 2009 sont les suivantes :

- Taux moyen sur 2009 : 4,01% contre 4,43% en 2008
- Maturité : 4,1 ans contre 5,1 ans au 31 décembre 2008

Le cumul des emprunts obligataires et des emprunts bancaires représente un financement global de 1 986 M€. Cette dette est principalement à taux variable pour 1 898 M€.

3.2.4.6.1 Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière Développement Logements (supérieurs à 100 M€)

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Notionnel en M€	Echéance	CRD / Tirage au 31/12/09 Montant en M€	Clauses actionnariat	Garanties
Titrisation Lyndon	Variable - Euribor 3 mois	01/12/2006	1430,0	15/12/2013	1 295	Perte de contrôle par FDL	Hypothèques conventionnelles sur les actifs Immeo
Crédit adossé au portefeuille Kennedy	Variable - Euribor 3 mois	17/11/2005	207	17/11/2015	174	Oui	Hypothèques conventionnelles sur les actifs Kennedy
Crédit adossé aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF	Variable - Euribor 3 mois	30/11/2007	327,2	30/11/2013	301	Oui	PPD sur les actifs acquis Hypothèques formalisées ou non formalisées sur les actifs apportés en direct Nantissement sur les titres des SCI refinancés
Crédit adossé aux apports Sovaklé / Prédica	Variable - Euribor 3 mois	21/12/2005	300,0	31/03/2014	110	Oui	Hypothèques conventionnelles sur les actifs Sovaklé Nantissement des titres des SCI détenues par FdL Hypothèque conventionnelle sur les actifs Saint cloud et Vincennes
Autres dettes					111		
Total					1 986		

3.2.4.6.2 Taux effectif global

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

Dettes relative à la titrisation d' Immeo Wohnen :	4,36%
Dettes relative aux apports Sovaklé / Prédica :	3,88%
Dettes relative aux apports Cardif / FdL Régions / Generali / GMF :	5,40%

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

	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31 décembre 2009
Dettes Financières à LT				
Emprunts à terme aux Ets de crédit	19 211	1 703 148	263 422	1 985 781
Emprunts à la clientèle				
Dettes représentées par des titres				
TOTAL	19 211	1 703 148	263 422	1 985 781

3.2.4.7 Caractéristiques des instruments dérivés

La politique de couverture consiste uniquement à la mise en place d'instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés: swaps, cap, tunnels d'options (achat et vente de cap et vente de floor).

L'impact résultat est constitué par la variation de la juste valeur des instruments dérivés sur l'exercice 2009.

en K€	au 31 décembre 2009
Montant stocké bilan au titre des exercices précédents	55 635
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	38 889
TOTAL	94 524

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Durée moyenne de la couverture : 4,7 ans
- Taux de couverture globale : 113,1%
- Taux de couverture active : 101,1%
- Taux de couverture ferme : 79,4%

3.2.4.7.1 Ventilation selon la durée restant à courir des instruments dérivés

En M€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31 décembre 2009
SWAP de taux en EUROS	250,0	216,0	905,0	1 371,0
ACHAT DE CAP en EUROS	0,0	550,0	310,0	860,0
VENTE DE CAP en EUROS	-200,0	0,0	0,0	-200,0
TOTAL	50,0	766,0	1 215,0	2 031,0

3.2.4.7.2 Ventilation selon la notation de la contrepartie

Le portefeuille de produits dérivés a été ventilé par type de contreparties, la ventilation, en valeur nominale, et en valeur de marché, ayant été faite selon les catégories définies par les échelles Standard & Poor's et assimilés, aucune pondération n'ayant été pratiquée. La valorisation à la valeur de marché a été déterminée selon la méthode de retournement, par un prestataire extérieur indépendant.

En M€	Valeur nominale		Valeur de marché	
	Montant	% de structure	Montant	% de structure
Catégorie AA et supérieur	0,0	0%	0,0	0%
Catégorie A	2 031,0	100%	1 936,5	100%
Catégorie BBB	0,0	0%	0,0	0%
Société du groupe	0,0	0%	0,0	0%
Non coté	0,0	0%	0,0	0%
TOTAL	2 031,0	100%	1 936,5	100%

3.2.4.7.3 Risque de taux d'intérêts – Données chiffrées

Encours au 31 décembre 2009 (M€) :

	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières	-	1 985,8
Actifs financiers		- 60,1
Passif financier net avant gestion	-	1 925,7
Couverture		
<i>Swaps emprunteurs taux fixe</i>	1 371,0	- 1 371,0
<i>Caps</i>	660,0	- 660,0
Total couverture	2 031,0	- 2 031,0
Passif financier net après gestion	2 031,0	- 105,3

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

Les impacts d'une hausse ou d'une baisse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2009 sont les suivants :

en K€	-100 bps	+100 bps
Résultat Financier Bancaire	-80 776	-81 561
Ecart	395	-390

3.2.4.7.4 Covenants bancaires

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

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

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

Dette	31/12/2009	
	ICR Conso	LTV Conso
Crédit adossé aux apports Cardif / FDL Régions / Generali / GMF	125%	65%
Crédit adossé aux apports Sovakle / Prédica	125%	65%

L'ensemble de ces covenants financiers est respecté au 31 décembre 2009.

Les ratios consolidés de Foncière Développement Logements s'établissent au 31/12/09 à 55,9 % pour la LTV consolidée et à 181 % pour l'ICR consolidé (contre 58,2 % et 173 % respectivement au 31/12/08).

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

3.2.4.8 Dettes fournisseurs et autres dettes

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Dettes fournisseurs	29 060	19 292	26 921
Dépôts de garantie locataires	5 487	6 072	5 758
Clients avances et acomptes reçus	96 401	97 661	96 278
Dettes d'impôt courant	5 806	5 018	3 151
Autres dettes	113 478	5 641	11 278
Comptes de régularisation	323	449	855
TOTAL	250 555	134 133	144 241

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 5 487 K€ sont relatifs au patrimoine français.

Le solde des « clients avances et acomptes reçus » est de 96 401 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 5.806 K€ et correspond 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.

Le poste « Autres dettes » inclut un montant de 105 324 K€ qui a sa contrepartie à l'actif, pour le même montant, dans le poste « Autres créances ». Ce montant est représentatif d'une ligne de crédit tirée au sein de l'outil de titrisation de la dette Lyndon : Immeo Residential Finance n°2. Ce tirage est une garantie de la Lloyds TSB Bank PLC (Liquidity Facility Provider) vis-à-vis des obligataires et répond aux conditions du « Liquidity Agreement ». Il est déclenché automatiquement et son montant, égal à 8,13% de l'encours de l'emprunt obligataire, est placé en compte à terme bloqué à la Banque HSBC.

Les comptes de régularisation d'un montant de 323 K€ comprennent principalement des subventions reçues et non encore virées au compte de résultat sur le périmètre français.

3.2.4.9 Poids des instruments financiers dans le bilan

Les instruments financiers sont comptabilisés, au bilan, pour leur juste valeur selon l'application de l'IAS 39. Leur ventilation par catégorie d'évaluation se détaille de la façon suivante :

(En K€)

	Catégorie en application de IAS 39	Juste valeur 31/12/2007	Juste valeur 31/12/2008	Valeur comptable décembre 2009	Montants du bilan selon IAS 39		
					Coût amorti	Solde dont la JV est enregistrée en capitaux propres	Solde dont la JV est enregistrée en compte de résultat
Actifs							
Prêts	P&C	0	0	0			
Dérivés à la juste valeur clients et créances rattachées	AJVPR P&C	56 828 99 815	201 101 036	147 99 386			147
Autres créances	P&C	46 054	22 267	117 165	117 165		
Autres actifs disponibles à la vente	ADV	0	0	0			
Trésorerie et équivalents	ADV	46 440	41 812	60 133	60 133		
		249 137	165 316	276 831	276 684	0	147
Passifs							
Emprunts obligataires	DACA			1 290 914	1 290 914		
Emprunts et dettes / Ets de crédit	DACA	2 015 122	2 085 447	690 287	690 287		
Dérivés à la juste valeur	PJVPR	1 499	55 836	94 671			94 671
Dépôts de garantie	DACA	5 758	6 072	5 487	5 487		
Dettes fournisseurs	DACA	26 921	19 292	29 060	29 060		
Autres dettes	DACA	11 278	5 641	113 478	113 478		
		2 060 578	2 172 288	932 983	838 312	0	94 671

3.2.5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.2.5.1 Résultat opérationnel

3.2.5.1.1 Chiffre d'affaires (en K€)

	31/12/2009	Variations 2009/2008			31/12/2008	31/12/2007	
		Total	Dont variation de périmètre	Dont acquisition et VEFA			Dont autres variations
a) Chiffre d'affaires affecté							
Locations immobilières FDL France	22 915	-1 100		454	-1 554	24 015	16 941
Locations immobilières FDL Limited							70
Locations immobilières des SCI	17 283	-568			-568	17 851	14 398
Locations immobilières FDL Régions	5 263	-137			-137	5 400	342
Locations immobilières Lyndon	138 054	-1 168			-1 168	139 222	136 038
Locations immobilières Kennedy	18 971	381			381	18 590	18 377
Locations immobilières Gewo Datteln	7 025	76			76	6 949	1 243
Locations immobilières Batisca	567	30			30	537	537
S/total C.A affecté	210 078	-2 486	0	454	-2 940	212 564	187 946
Sous-Total Allemagne	164 050					164 761	155 658
Luxembourg	567					537	567
b) Chiffres d'affaires non affecté							
- Cession d'immeubles en stock	1 571	-489			-489	2 060	165
- Prestations de services Batisca	160	134			134	26	17
- Prestations de services FDL	-73	-130			-130	57	0
- Prestations de services Imméo	1 432	-351			-351	1 783	2 954
S/total C.A non affecté	3 090	-836	0	0	-836	3 926	3 136
TOTAL	213 168	-3 322	0	454	-3 776	216 490	191 082

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2009 s'élève à 213 168 K€ et tient compte des mises en exploitation des opérations VEFA (Manosque, Lyon Masse Nord et Villenave d'Ornon) dont l'impact est de 454 K€ sur les comptes 2009 par rapport à l'exercice 2008.

Le chiffre d'affaires résultant de locations immobilières s'élève à 210 078 K€ au 31/12/2009 contre 212 564 K€ au 31/12/2008. Cette diminution est principalement due aux cessions d'actifs intervenus en 2008 et au cours de l'exercice 2009.

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

3.2.5.1.2 Autres produits d'exploitation

Sur l'exercice 2009, ils s'élèvent à 2 109 K€ et se composent exclusivement de produits de gestion courante.

3.2.5.1.3 Coût de cessions de stock

Les variations de stocks de marchandises correspondent aux variations du stock de Gewo Datteln (activité de marchand de biens). Les cessions de stock s'élèvent à un montant de 2 031 K€, compensées partiellement par des augmentations de stocks (585 K€).

Le résultat sur cessions concernant l'activité de développement de FDL Wohnen est une perte de 460 K€, au 31 décembre 2009, compensée partiellement par une reprise de provision pour dépréciation de stocks de 375 K€. Le résultat net de cession de cette activité est donc une charge nette de 85 K€.

3.2.5.1.4 Autres achats et charges externes

Le solde du poste « Autres achats et charges externes » est de 38 297 K€ au 31 décembre 2009. Il se décompose comme suit :

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Autres achats	39	74	31
Sous traitance générale	3 507	6 397	5 158
Locations et charges locatives non refacturées	4 647	4 625	3 641
Entretien et réparations	18 521	19 099	18 612
Primes d'assurance	398	417	497
Personnel extérieur à l'entreprise	233	244	0
Rémunération d'intermédiaire et honoraires	4 164	4 100	6 349
Services bancaires et assimilés	97	159	437
Autres services extérieurs	6 691	5 954	5 480
TOTAL	38 297	41 069	40 205

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

3.2.5.1.5 Impôts et taxes

Les impôts et taxes atteignent un montant de 3 878 K€ et se décomposent comme suit :

(En K€)

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Impôts et taxes sur rémunérations	308	12	18
Taxe professionnelle			
Taxes foncières	2 847	2 912	2 400
Autres impôts et taxes	723	1 736	1 800
TOTAL	3 878	4 660	4 218

Les taxes foncières concernent uniquement le périmètre français, les autres impôts et taxes sont imputables aux sociétés allemandes pour 7 K€ et aux sociétés françaises pour 716 K€.

3.2.5.1.6 Charges de personnel

Les charges de personnel se décomposent comme suit :

(En K€)

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Rémunération du personnel	19 186	17 423	16 439
Charges de Sécurité sociale et de prévoyance	6 660	5 787	4 539
Autres charges de personnel	-42	22	32
TOTAL	25 804	23 232	21 010

Les charges de personnel comprennent essentiellement les charges du sous-groupe Immeo Wohnen en Allemagne pour un montant de 22 747 K€.

L'augmentation entre 2008 et 2009 est due principalement aux mouvements de personnel intervenus sur le périmètre français au cours de l'exercice 2009.

3.2.5.1.7 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 du groupe (principalement en Allemagne) pour 1 471 K€ au 31 décembre 2009 contre 739 K€ au 31 décembre 2008.

3.2.5.1.8 Charges nettes des provisions sur actifs circulants

Le montant des charges nettes des provisions sur créances douteuses s'élève au 31/12/2009 à 175 K€ contre 681 K€ au 31/12/ 2008.

3.2.5.1.9 Résultat net des provisions pour risques et charges

Le résultat net des provisions pour risques et charges se décompose comme suit :

(En K€)

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Charges nettes de provision sociale (retraite)	245	-513	-483
Charges nettes de risques loyers			
Charges nettes de risques sur immeuble			
Charges nettes de provision travaux et autres	202	318	-19
Charges nettes de provision pour litiges	-148	-151	-53
Charges nettes de provision pour impôts		-2	1 402
TOTAL CHARGES NETTES DES PROVISIONS	299	-348	847

3.2.5.1.10 Cessions nettes des actifs non courants

Le résultat des cessions des immeubles destinés à être cédés est un produit de 8 234 K€ qui se décompose comme suit ;

- - 554 K€ pour le secteur France (FDL, FDL Régions et 4 SCI Iméfa)
- 8 788 K€ pour le secteur Allemagne (dont 78 K€ sur Immeo Wohnen).

Les cessions des immeubles se détaillent de la manière suivante :

Cessions 31/12/2009 - K€	Prix de vente	Valeur de sortie	Frais sur cessions	Marge nette
Logements France	119 455	-116 845	-3 164	-554
Logements Allemagne	70 762	-60 029	-1 945	8 788
Total cessions immeubles	190 217	-176 874	-5 109	8 234

Des cessions d'immobilisations corporelles ont été réalisées pour un produit de 12 K€.

3.2.5.2 Autres produits et charges non récurrents

Le résultat net des autres produits et charges non récurrents est une charge nette de 3 537 K€ qui se répartit comme suit :

- Allemagne : 1 483 K€
- France : 2 054 K€

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Autres Charges non récurrentes	-9 170	-7 799	-43 642
Charges non récurrentes sur exercices antérieurs	-2 470	-5 355	-43 637
Autres charges non récurrentes	-5 654	-2 304	0
Pertes sur créances irrécouvrables de LS (RECLASSE)	-1 046	-140	-5
Autres Produits non récurrents	5 688	16 053	15 930
Produits non récurrents sur exercices antérieurs	4 152	15 451	15 835
Subventions d'invest. virées au résultat	134	407	0
Autres produits non récurrents	1 402	195	95
Charges et produits sur écarts d'acquisition	-55	-238	1 756
TOTAL	-3 537	8 016	-25 956

Les produits et charges non récurrents sur exercices antérieurs nets constituent un produit net de 1 682 K€ dont 1 463 K€ concernant les structures allemandes.

Les autres charges non récurrentes comprennent une indemnité versée à FDL Gestion pour rupture du contrat de gérant commandité et des contrats associés pour 2 360 K€ ainsi que les frais de changement de statut de FDL pour 522 K€.

Les droits de la cession en bloc de l'immeuble détenu par la SCI Inkermann seront supportés par la SCI, une charge non récurrente de 731 K€ a été constatée dans les comptes à cet effet.

Les autres produits non récurrents de 1 402 K€ enregistrent essentiellement un remboursement d'assurance reçu chez FDL dans le cadre d'un contentieux immobilier sur le Parc des Faurys (1 289 K€ au 31 décembre 2009).

3.2.5.3 Résultat financier

Le résultat financier est détaillé comme suit :

(en k€)	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Coût de l'endettement financier net	-82 503	-92 638	-81 024
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	3 176	6 587	3 322
Charges d'intérêts sur opérations de financement	-85 679	-99 225	-84 346
Variation de juste valeur	-38 889	-110 964	38 426
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	0	0	38 426
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	-38 889	-110 964	0
Actualisation et amortissements des frais d'émission des emprunts	-3 145	-3 132	-1 873
Produits financiers d'actualisation			0
Charges financières d'actualisation et amortissements des frais s/emprunts	-3 145	-3 132	-1 873
Autres (provisions)	0	0	13
Charges nettes des provisions financières	0	0	13
TOTAL	-124 537	-206 734	-44 458

Le résultat financier du 31 décembre 2009 comprend une variation négative de juste valeur des instruments dérivés de 38 889 K€, contre 110 964 K€ au 31 décembre 2008. Les produits financiers enregistrent le produit non récurrent (2,3 M€) résultant du rachat d'obligations relatives à la dette titrisée Lyndon.

Hors de ces impacts IFRS, et ce produit non récurrent, le résultat financier ressortirait à – 88,5 M€ au 31/12/2009 contre - 95,8 M€ au 31 décembre 2008. Cette nette amélioration du résultat financier s'explique principalement par la baisse des taux sur la période.

3.2.5.4 Impôts

La ventilation de l'impôt est la suivante :

En K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
Batisica (Luxembourg)		-399	-399	30,000%
FDR Deutschland (France)		2	2	33,333%
Palier Gewo DattelIn (Allemagne)	-252	-458	-710	30,700%
Palier Kennedy (Allemagne)	65	217	282	15,825%
FDL Deutschland (France)		72	72	33,333%
Palier Imméo (Allemagne)	-1 580	-5 632	-7 212	15,825%
	-1 767	-6 198	-7 965	

Compte tenu de l'option pour le régime SIIC des sociétés FDL et FDL Régions, entraînant l'option du portefeuille des SCI françaises, l'impôt concerne essentiellement les sociétés étrangères et quelques filiales françaises exerçant une activité de holding.

En Allemagne, au taux de l'IS de 15.825 % vient se rajouter pour le palier Gewo une Trade-Tax .

Le tableau de la preuve d'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	-1 767	0	0	-1 767
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	-6 272	74	0	-6 198
Total	-8 039	74	0	-7 965
b) Preuve d'impôt exigible				
Résultat de l'ensemble consolidé	-9 777	132	-26 337	-35 982
Correction IS (hors ajustement n-1)	8 039	-74	0	7 965
Résultat de l'ensemble consolidé avant IS	-1 738	58	-26 337	-28 017
Quote-part des intérêts minoritaires	-495	0	0	-495
Total	-2 233	58	-26 337	-28 512
Résultat des secteurs exonérés (SIIC)		0	45 181	45 181
Imputation sur les déficits antérieurs sans IDA	0	0	0	0
Réintégrations et déductions fiscales	49 667	19	-30 324	19 362
Déficit fiscal de l'exercice sans IDA		0	11 480	11 480
Base assujettie	47 434	77	0	47 511
Taux de l'impôt	Divers	33,33%	33,33%	
Impôts en consolidé au titre de l'exercice	-8 039	-25	0	-8 064
Déficits fiscaux antérieurs utilisés pour réduire les impôts différés		99	0	99
Total	-8 039	74	0	-7 965
TAUX D'IMPOT EFFECTIF	-360,0%	-127,6%	0,0%	-27,9%

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.

3.2.6 AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

3.2.6.1 Société consolidant les éléments financiers de FDL

Les comptes consolidés de FDL sont consolidés au 31 décembre 2009 par mise en équivalence au sein de Foncière des Régions. Jusqu'au 10 novembre 2009, FDL était consolidée par intégration globale par FDR.

3.2.6.2 Effectifs

FDL compte 453 salariés qui se répartissent de la façon suivante :

- Allemagne : 334 personnes (dont 49 agents d'immeubles),
- France : 65 personnes (dont 20 agents d'immeubles),
- Luxembourg : 2 personnes.

3.2.6.3 Résultat par action et résultat dilué par action

En K€	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Résultat net part du Groupe	-35 982	-191 172	307 221
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action			
Nombre d'actions à l'ouverture	60 071 934	60 071 934	54 864 148
Nombre d'actions annulées	-61 598		
Augmentation de capital exercice	6 252 856	0	5 207 786
Nombre d'actions à la clôture	66 263 192	60 071 934	60 071 934
Nombre d'actions auto détenues	-1 389 904	-101095	0
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action	64 873 288	59 970 839	60 071 934
Nombre moyen d'actions en circulation	60 266 208	60 030 584	55 238 493
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la clôture)	-0,555 €	-3,188 €	5,114 €
Résultat net part du groupe par action dilué (nombre d'actions moyen)	-0,597 €	-3,185 €	5,562 €

3.2.6.4 Engagements – Sûretés réelles

3.2.6.4.1 Tableau relatif aux engagements hors bilan

(en M€)	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Cautions de contre garantie sur marchés			
Créances cédées non échues			
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	3 264	3 348	3 599
Autres engagements donnés			
TOTAL	3 264	3 348	3 599

3.2.6.4.2 Nantissements au 31 décembre 2009

Type de nantissements/hypothèques (en M€)	Montant d'actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immobilisations incorporelles		1	0,0%
Sur immobilisations corporelles	-	11	0,0%
Sur immeubles de placement	3 119	3 265	95,5%
Sur actifs destinés à la vente	145	145	100,0%
Sur immobilisations financières	-	0	0,0%
TOTAL	3 264	3 422	95,4%

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

3.2.6.5 Parties liées

3.2.6.5.1 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'assemble 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 à distribuer pour l'exercice 2009 sera de 45 K€ en raison d'un nombre moindre de réunion que prévue.

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
Dirigeants			
Avantages à court terme (fixe/variable)			
Avantages postérieurs à l'emploi			
Avantages à long terme			
Paievements fondés sur des actions			
Avantages en nature			
Indemnités de rupture de contrat de travail			
TOTAL			
Administrateurs			
Jetons de présence	45	43	65

3.2.6.5.2 Transactions avec les sociétés liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées.

Les transactions faites avec les parties liées sont celles réalisées avec les sociétés consolidées au sein de Foncière des Régions.

Les postes des états financiers concernés sont les suivants :

Avec FDR (ex FDL Gestion tupée dans FDR au 29/12/09) :

FDL Gestion a facturé à FDL des honoraires d'asset management (du 1^{er} janvier au 30 avril 2009) et des honoraires pour rémunérer la gérance.

Au passif

Dettes fournisseurs pour 299 K€ TTC correspondant aux honoraires de la gérance pour le 4^{ème} trimestre 2009 suivant convention

En charges

Des prestations de services pour 1 773 K€ HT (correspondant aux honoraires asset et de gérance).

Des charges exceptionnelles pour 2 360 K€ correspondant à l'indemnité de rupture du contrat d'asset management.

Avec FDR :

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

Au passif

Dettes fournisseurs pour 1 045 K€ TTC (coûts supports pour le second semestre 2009)

En charges

Des prestations de services pour 1 135 K€ HT (coûts supports à partir de mai 2009)

Avec GFR Kléber :

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

Au passif

Dettes fournisseurs pour 85 K€ TTC

En charges

Des charges locatives pour 371 K€ HT

Avec GFR Property :

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

A l'actif

Une créance pour 48 K€

Au passif

Dettes fournisseurs pour 120 K€ TTC

En charges

Des prestations de services pour 105 K€ HT

En produits

Des recettes locatives pour 48 K€ HT

Avec GFR Ravinelle :

Indemnité pour opération abandonnée fin 2008

Des charges non récurrentes pour 250 K€ HT

Avec FEL :

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

A l'actif

Une créance pour 82 K€ (compet courant)

En produits

Des prestations de services pour 305 K€ HT

Avec FEL Gestion :

Immeo refacture à FEL Gestion des prestations de services.

En produits

Des prestations de services pour 13 K€ HT

3.2.6.6 Distributions envisagées

La proposition de distributions de dividendes lors de l'Assemblée générale est envisagée comme suit :

Un dividende de 1,05 euros aux 60 010 336 actions ayant droit à distribution (hors nouvelles actions émises suite aux apports du 21 décembre) 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.

3.2.6.7 Honoraires des Commissaires aux Comptes

(En K€)

	Mazars		C.A.S. (ex PIA)		Lefebvre	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	984	1 045	208	167	48	72
Missions accessoires				14		
TOTAL	984	1 045	208	181	48	72

3.2.7 SEGMENTS OPERATIONNELS

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

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

3.2.7.1 Bilan par segment opérationnel

Au 31 décembre 2009 (En K€)

	Allemagne	France	Total
Immobilisations incorporelles	177	1 088	1 265
Immobilisations corporelles	10 730	623	11 353
Immeubles de placement	2 340 251	924 348	3 264 599
Immobilisations financières	158	325	483
Impôts différés actifs	25 578	74	25 652
Total actifs non courants	2 376 894	926 458	3 303 352
Stocks et encours	9 483	0	9 483
Créances clients	85 278	14 108	99 386
Autres créances	8 369	3 472	11 841
Charges constatées d'avance	332	46	378
Trésorerie et équivalents de trésorerie	141 260	24 197	165 457
Total actifs courants	244 722	41 823	286 545
Actifs non courants disponibles à la vente	56 036	88 575	144 611
TOTAL ACTIFS	2 677 652	1 056 856	3 734 508
Emprunts LT portant intérêts	1 587 450	370 684	1 958 134
Instruments financiers	77 904	16 767	94 671
Provisions long terme	0	374	374
Passifs d'impôts différés	172 893	0	172 893
Engagement de retraite et autres	34 094	319	34 413
Autres dettes	0	0	0
Total passifs non courants	1 872 341	388 144	2 260 485
Fournisseurs et comptes rattachés	20 245	8 815	29 060
Emprunts CT portant intérêts	124 203	20 517	144 720
Dépôts de garantie des locataires	0	5 487	5 487
Avances et acomptes reçus s/cdes en cours	87 250	9 151	96 401
Provisions court terme	6 143	1 181	7 324
Impôts courants	5 806	0	5 806
Autres dettes	5 564	2 590	8 154
Comptes de régularisation	23	300	323
Total passifs courants	249 234	48 041	297 275
TOTAL PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	2 121 575	436 185	2 557 760

Au 31 décembre 2008 (en K€)

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

3.2.7.2 Résultat par segment opérationnel

Au 31 décembre 2009 (en K€)

	Allemagne	France	Total
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES			
Recettes locatives	164 617	45 461	210 078
Recettes des parcs de stationnement			
Cessions d'immeubles en stocks	1 571		1 571
Prestations	1 592	-73	1 519
Montant net du chiffre d'affaires	167 780	45 388	213 168
Autres produits d'exploitation	1 960	149	2 109
Total produits opérationnels courants	169 740	45 537	215 277
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES			
Coûts des cessions de stocks	1 446	0	1 446
Autres achats et charges externes	28 402	9 895	38 297
Impôts, taxes et versements assimilés	14	3 864	3 878
Charges de personnel	22 747	3 057	25 804
Dotations aux amortissements et aux provisions	1 441	30	1 471
Charges nettes des provisions sur actif circulant	-437	612	175
Charges nettes des provisions pour risques et charges	-136	435	299
Autres charges d'exploitation	554	191	745
Total charges opérationnelles courantes	54 031	18 084	72 115
1. RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	115 709	27 453	143 162
Cessions nets d'actifs non-courants	8 800	-554	8 246
Variation de juste valeur d'actifs de placement	-21 026	-30 820	-51 846
Autres produits et charges non récurrents	-2 625	-912	-3 537
Total autres produits et charges opérationnels	-14 851	-32 286	-47 137
2. RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	100 858	-4 833	96 025
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	684	2 492	3 176
Produits des opérations de location financement (CB)			
Produits financiers d'actualisation			
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers			
Total produits financiers	684	2 492	3 176
Charges d'intérêt sur opérations de financement	65 632	20 047	85 679
Charges des opérations de location financement (CB)			
Charges financières d'actualisation	2 259	886	3 145
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	34 330	4 559	38 889
Charges nettes financières des provisions			
Total charges financières	102 221	25 492	127 713
3. RESULTAT FINANCIER	-101 537	-23 000	-124 537
Q.P. dans les résultats des entreprises associées			
4. RESULTAT AVANT IMPOTS	-679	-27 833	-28 512
Impôts sur les résultats	1 767	0	1 767
Impôts différés	6 272	-74	6 198
5. RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	-8 718	-27 759	-36 477
Perte de la période sur activités abandonnées			
6. RESULTAT NET DE LA PERIODE	-8 718	-27 759	-36 477
RESULTAT DE LA PERIODE ATTRIBUABLE			
A la Part Groupe	-8 223	-27 759	-35 982
Aux Intérêts Minoritaires	-495	0	-495
RESULTAT DE LA PERIODE	-8 718	-27 759	-36 477

Au 31 décembre 2008 (en K€)

	Allemagne	France	Total
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES			
Recettes locatives	165 298	47 266	212 564
Recettes des parcs de stationnement			
Cessions d'immeubles en stocks	2 060		2 060
Prestations	1 809	57	1 866
Montant net du chiffre d'affaires	169 167	47 323	216 490
Autres produits d'exploitation	1 223	61	1 284
Total produits opérationnels courants	170 390	47 384	217 774
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES			
Coûts des cessions de stocks	0	0	0
Autres achats et charges externes	29 226	11 843	41 069
Impôts, taxes et versements assimilés	862	3 798	4 660
Charges de personnel	22 932	300	23 232
Dotations aux amortissements et aux provisions	689	50	739
Charges nettes des provisions sur actif circulant	-6	687	681
Charges nettes des provisions pour risques et charges	-704	356	-348
Autres charges d'exploitation	760	110	870
Total charges opérationnelles courantes	53 759	17 144	70 903
1. RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	116 631	30 240	146 871
Cessions nets d'actifs non-courants	10 149	3 870	14 019
Variation de juste valeur d'actifs de placement	-186 722	4 698	-182 024
Autres produits et charges non récurrents	8 742	-726	8 016
Total autres produits et charges opérationnels	-167 831	7 842	-159 989
2. RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-51 200	38 082	-13 118
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	2 331	4 256	6 587
Produits des opérations de location financement (CB)			
Produits financiers d'actualisation			
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers			
Total produits financiers	2 331	4 256	6 587
Charges d'intérêt sur opérations de financement	72 318	26 907	99 225
Charges des opérations de location financement (CB)			
Charges financières d'actualisation	2 268	864	3 132
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	94 482	16 482	110 964
Charges nettes financières des provisions			
Total charges financières	169 068	44 253	213 321
3. RESULTAT FINANCIER	-166 737	-39 997	-206 734
Q.P. dans les résultats des entreprises associées			
4. RESULTAT AVANT IMPOTS	-217 937	-1 915	-219 852
Impôts sur les résultats	2 818	0	2 818
Impôts différés	-29 653	0	-29 653
5. RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	-191 102	-1 915	-193 017
Perte de la période sur activités abandonnées			
6. RESULTAT NET DE LA PERIODE	-191 102	-1 915	-193 017
RESULTAT DE LA PERIODE ATTRIBUABLE			
A la Part Groupe	-189 258	-1 914	-191 172
Aux Intérêts Minoritaires	1 844	1	1 845
RESULTAT DE LA PERIODE	-191 102	-1 915	-193 017

3.2.8 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2009 a évolué de la manière suivante :

Sous-paliers allemands :

- L'entrée de l'outil de titrisation de la dette Immeo Wohnen : la société de droit irlandais Immeo Residential Finance N°2 au sein du sous-palier Immeo Wohnen.
- Création d'une nouvelle entité (RRW-FDL Wohnen GmbH & Co KG) au 15 avril 2009 dans le sous-palier Gewo Datteln. Le pourcentage de détention de FDL Wohnen au 31 décembre 2009 est de 94%.

France :

- La sortie de la SCI Inkermann qui a été tupée avec FDL le 30 novembre 2009.
- L'entrée de 2 SCI par voie d'apport le 21 décembre 2009 : Imefa 46 et Imefa 95.

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

Type de consolidation :

- Intégration globale pour toutes ces sociétés

Société concernée	Siège social	% d'intérêts
FDL	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
FDL Deutschland	46, avenue Foch, 57000 Metz	100,00
FDR Deutschland	46, avenue Foch, 57000 Metz	90,00
FDL Régions	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
Batisica	Luxembourg	99,0936
Palier Imméo	Allemagne	99,0936
Palier Kennedy	Allemagne	99,0936
Gewo Datteln	Allemagne	99,6400
GFR Immobilien Gmbh	Allemagne	99,0936
SCI Iméfa 7	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 14	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 21	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 30	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 41	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 46	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 59	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 65	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 71	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 75	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 86	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 88	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 90	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 93	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 95	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 97	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI Iméfa 98	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00
SCI 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 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, exercice clos au 31 décembre 2009

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 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière Développement Logements, tels qu'ils sont joints au présent rapport,

- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les Comptes Consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe relative aux nouvelles normes d'application obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2009.

II. Justification des appréciations

La crise financière et économique qui s'est poursuivie en 2009 emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques que nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce les éléments suivants :

- la note « 2.5.2 - Immeubles de placement » de l'annexe relative aux règles et méthode d'évaluation précise que le patrimoine immobilier de Foncière Développement Logement 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 2009,

- la note « 2.5.10 - 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris et Courbevoie, le 26 mars 2010

Les commissaires aux comptes

MAZARS

Denis Grison

Odile Coulaud

**CONSEIL AUDIT &
SYNTHESE**

Sophie Duval

CHRISTIAN LEFEVRE

3.4 Comptes Sociaux

3.4.1 Bilan Social

FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS

BILAN au 31 Décembre 2009
(Avant répartition)

en euros		Exercice 2009			Exercice 2008	PASSIF		Exercice 2009	Exercice 2008
ACTIF	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	Net					
ACTIF IMMOBILISE					CAPITAUX PROPRES				
Immobilisations incorporelles :					Capital (dont versé 662 631 920 K€)		662 631 920		600 719 340
Frais d'établissement					Primes d'émission, de fusion, d'apport		499 923 018		496 777 841
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	57 565	57 565	0	0	Ecart de réévaluation		3 503 886		3 503 886
Fonds commercial (1)	1 088 437		1 088 437	2 798	Ecart d'équivalence				
Autres			0	0	Réserves :				
Immobilisations corporelles :					Réserve légale		15 224 278		14 284 533
Terrains	166 503 660		166 503 660	139 097 994	Réserves statutaires ou contractuelles				
Constructions	357 255 535	40 471 597	316 783 938	275 389 047	Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables				
Installations techniques, matériel et outillage industriels					Autres				
Autres	172 253	125 568	46 685	18 809	Report à nouveau		44 438		25 150
Immobilisations corporelles en cours	235 692		235 692	10 223 477	Résultat de l'exercice		18 175 703		18 794 907
Avances et acomptes			0	0	Subvention d'investissement				
Immobilisations financières :					Provisions réglementées		13 077 649		9 143 124
Participations	1 070 693 826	4 531 949	1 066 161 877	1 048 943 943	Total I		1 212 580 892		1 143 248 761
Créances rattachées à des participations	0		0	0	AUTRES FONDS PROPRES				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			0	0	Produit des émissions de titres participatifs				
Autres titres immobilisés	2 289 992		2 289 992	1	Avances conditionnées				
Prêts	30 058 507		30 058 507	30 000 000	Total I bis		0		0
Autres	26 241 042	904 013	25 337 029	1 222 350	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Total I	1 654 596 510	46 090 691	1 608 505 818	1 504 898 421	Provisions pour risques		389 959		1 044 959
ACTIF CIRCULANT					Provisions pour charges		1 098 829		978 477
Stocks et en cours :					Total II		1 488 788		2 023 436
Matières premières et autres approvisionnements					DETTES				
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)		384 336 198		410 320 027
Créances d'exploitation :					Emprunts et dettes financières diverses		2 772 975		2 953 445
Créances Clients et Comptes rattachés	12 464 257	1 821 695	10 642 562	10 883 434	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		5 980 370		6 621 998
Autres	41 437 554		41 437 554	77 312 976	Dettes d'exploitation :				
Valeurs mobilières de placement :					Dettes fournisseurs et comptes rattachés		6 531 883		3 992 607
Actions propres			0	0	Dettes fiscales et sociales		1 800 247		212 879
Autres titres	390 189		390 189	180 709	Autres		0		1 009 197
Instruments de trésorerie			0	0	Dettes diverses :				
Disponibilités	19 545 239		19 545 239	14 433 643	Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		520 983		443 156
Charges constatées d'avance (3)	43 946		43 946	81 146	Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)				
Total II	73 880 886	1 821 695	72 059 191	102 891 608	Autres		67 776 317		40 323 141
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					Instruments de trésorerie				
Primes de remboursement des emprunts (IV)	3 223 643		3 223 643	3 358 339	Produits constatés d'avance				
Ecart de conversion Actif (V)					Total III		469 718 972		465 876 450
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	1 731 701 038	47 912 387	1 683 788 652	1 611 148 667	Ecart de conversion Passif (IV)				
(1) Droit au bail					TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		1 683 788 652		1 611 148 667
					(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques				

3.4.2 Compte de résultat social

FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS					
COMPTE DE RESULTAT - Exercice 2009					
en euros					
POSTES	Exercice 2009	Exercice 2008	POSTES	Exercice 2009	Exercice 2008
Produits d'exploitation			Produits financiers :		
Ventes de marchandises			De participation	34 874 385	4 131 558
Production vendue (biens et services)	26 838 801	26 327 321	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	9 256	337
Montant net du chiffre d'affaires			Autres intérêts et produits assimilés	7 676 501	10 537 659
<i>dont à l'exportation</i>			Reprises sur provisions et transferts de charges	1 061 094	10 121 667
Production stockée			Différences positives de change		
Production immobilisée			Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	11 317	33 207
Produits nets partiels sur opérations à long terme			Total V	43 632 554	24 824 428
Subventions d'exploitation			Charges financières :		
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	2 159 069	4 988 850	Dotations aux amortissements et aux provisions	5 435 962	1 061 094
Autres produits	86 245	49 559	Intérêts et charges assimilés	19 404 436	24 982 489
Total I	29 084 114	31 365 730	Différences négatives de change	0	13 232
Charges d'exploitation			Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	41 965
Achats de marchandises			Total VI	24 840 388	26 098 781
Variation de stock			2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	18 792 156	-1 274 354
Achats de matières premières et autres approvisionnements			3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	16 073 370	4 845 994
Variation de stock			Produits exceptionnels :		
* Autres achats et charges externes	7 845 741	9 040 662	Sur opérations de gestion	1 786 270	346 859
Impôts, taxes et versement assimilés	2 469 119	2 437 587	Sur opérations en capital	31 650 930	73 033 516
Salaires et traitements	2 478 294	401 796	Reprises sur provisions et transferts de charges	303 612	297 112
Charges sociales	1 197 071	148 981	Total VII	33 740 812	73 677 486
Dotations aux amortissements et aux provisions :			Charges exceptionnelles :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	10 214 413	11 178 962	Sur opérations de gestion	3 159 148	1 129 182
Sur immobilisations : dotations aux provisions	5 856 226	1 082 331	Sur opérations en capital	24 073 812	54 293 355
Sur actif circulant : dotations aux provisions	666 721	593 149	Dotations aux amortissements et aux provisions	4 405 520	4 306 036
Pour risques et charges : dotations aux provisions	935 533	219 754	Total VIII	31 638 479	59 728 573
Autres charges	139 782	142 161	4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	2 102 333	13 948 913
Total II	31 802 901	25 245 382	Participation des salariés aux résultats (IX)		
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-2 718 787	6 120 347	Impôts sur les bénéfices (X)		
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun :			Total des produits (I+III+V+VII)	106 457 481	129 867 644
Bénéfice ou perte transférée III			Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	88 281 778	111 072 737
Pertes ou bénéfice transféré IV			Bénéfice ou perte	18 175 703	18 794 907
* 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

Les résultats de la société au cours des cinq derniers exercices figurent au paragraphe 1.4.2.8 du présent document.

3.4.4 Annexes aux Comptes sociaux

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 1 683 788 652 euros et dégage un bénéfice de 18 175 702.68 euros.

3.4.4.1 Faits marquants de l'exercice

3.4.4.1.1 Autonomisation de la société

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

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

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

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

3.4.4.1.2 Changement de statut

Afin de favoriser la poursuite de son développement, la société FDL a décidé de transformer son statut social de société en commandite par actions en société anonyme. Cette modification a été approuvée par le Conseil de Surveillance du 22/07/2009 et l'assemblée générale mixte du 10/11/2009.

Le seul impact dans les comptes sociaux est l'imputation, en charges exceptionnelles, des frais liés à cette transformation qui se sont élevés à 522 K€.

Suite à ce changement de statut de FDL, le contrat d'Asset Management liant FDL à FDL Gestion, a été résilié et a donné lieu à la facturation d'une indemnité de résiliation d'un montant de 2 360 K€, enregistrée en charges exceptionnelles. La société FDL Gestion, n'ayant plus d'activité, a fait l'objet d'une TUP dans Foncière des Régions le 28/12/2009.

3.4.4.1.3 Evolution du patrimoine

3.4.4.1.3.1 Opérations d'apports

Afin de développer son patrimoine d'exploitation, les actionnaires de FDL ont donné leur accord, lors de l'assemblée générale ordinaire du 21/12/2009, pour réaliser une opération, par voie d'apport en nature d'immeubles et de titres de SCI.

Ces apports ont été réalisés avec les partenaires MMA, le Groupe BNP/Cardif et Prédica.

Les apports (366 logements) se composent des éléments suivants :

- 6 immeubles apportés par le groupe MMA,
- 2 immeubles apportés par le groupe BNP/Cardif,
- 2 SCI apportées par le groupe Prédica.

Le prix de revient des immeubles, frais inclus (460 K€), s'élève à 83 604 K€. Les titres des deux SCI ont été enregistrés, frais inclus, dans les comptes sociaux, pour un prix de revient de 28 589 K€.

Ces apports ont généré une augmentation de capital de 6 252 856 titres, soit 62 528 K€, et l'enregistrement d'une prime d'apport d'un montant brut de 50 023 K€. Suite à l'imputation de frais (1 313 K€), le montant net de la prime d'apport s'élève à 48 709 K€ au bilan du 31/12/2009.

3.4.4.1.3.2 Investissements (VEFA)

L'activité d'investissement de FDL pour l'exercice 2009 se décompose en deux opérations :

✓ **Livraison de l'opération Lyon Masse Nord :**

Le 4 novembre 2009, le programme « Lyon Masse Nord » comprenant 40 logements a été mis en exploitation pour 11,05 M€ droits inclus. Le loyer annuel prévisionnel est de 452 K€.

✓ **Livraison de l'opération Manosque :**

Le 30 juin 2009, le programme « Manosque » comprenant 45 logements a été mis en exploitation pour 7,93M€ droits inclus. Le loyer annuel prévisionnel est de 364 K€.

3.4.4.1.3.3 Désinvestissements

Comme l'année précédente, la société FDL a poursuivi une activité de désinvestissement.

Les valeurs nettes comptables cédées en 2009 se sont élevées à 20,3 M€ en 2009.

En effet, 157 logements ont été vendus en 2009 pour un montant total de 31,1 M€, ce qui a généré une plus-value de cessions nette de frais d'un montant de 9,7 M€.

3.4.4.1.4 Offre Publique d'Achat Simplifiée (OPAS)

FDL a proposé, de manière irrévocable, à ses actionnaires de racheter leurs actions dans le cadre d'une OPAS. Ce programme de rachat a été autorisé par l'AGE Mixte du 09/04/2009 et les Conseils de surveillance du 22/07/2009 et du 28/09/2009.

Le prix de l'offre a été établi à 18 € par action et l'opération a été ouverte du 23/10/2009 au 05/11/2009. Sur les 1 681 044 actions visées par l'OPAS, 1 360 023 actions ont été présentées pour un prix d'achat de 24 480 K€. Les frais liés à l'OPAS se sont élevés à 1 077 K€ et ont été incorporés à la valeur de ces actions, portant leur prix de revient à 25 557 K€.

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

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

En décembre 2009, FDL a racheté des obligations pour un montant nominal de 4 697K€, au prix de 2 349K€.

Les titres sont inscrits, à l'actif du bilan, pour leur prix d'achat. Le produit de la transaction ne sera inscrit en résultat, qu'au fur et à mesure des remboursements d'obligations.

3.4.4.1.6 Evolution du capital pendant l'exercice

Le capital social s'élève à 662 631 920 € au 31 décembre 2009, contre 600 719 340 au 31 décembre 2008.

La variation de 61 912 580 € s'explique de la manière suivante :

- Annulation de titres auto-détenus pour : - 615 980 €
- Augmentation par voie d'apport pour : + 62 528 560 €

3.4.4.1.7 Opération de TUP

Suite à la vente en bloc de l'immeuble détenu par la SCI Inkermann, cette dernière a été tupée dans FDL, en fin d'année, générant un boni de confusion de 2 192 K€, enregistré en produit financiers.

3.4.4.1.8 Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

Aucun événement post-clôture n'est à signaler au 31 décembre 2009.

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.

3.4.4.2.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises figurent à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent :

- ✓ des logiciels informatiques, amortis selon le mode linéaire, sur une période de 3 ans. Au 31 décembre 2009, tous les logiciels sont complètement amortis.
- ✓ Le fonds de commerce de l'activité logements de GFR Property, acquis le 1^{er} janvier 2009 pour 1088 K€, non amorti.

3.4.4.2.2 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 5 856 K€ a été constatée contre une reprise de 314 K€, ce qui porte le stock de provision à 13 429 K€ au 31/12/2009.

➤ **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 1^{er} 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%
Durées d'amortissements	80 ans	40 ans	25 ans	15 ans
Locaux d'activité	50%	15%	25%	10%
Durées d'amortissements	40 ans	25 ans	20 ans	10 ans
Bureau	60%	15%	15%	10%
Durées d'amortissements	60 ans	30 ans	20 ans	10 ans

Les immeubles anciens sont amortis de façon prospective :

- ✓ sur 80 ans pour la structure
- ✓ sur les durées définies dans le tableau ci-dessus pour les composants, après application d'un coefficient de vétusté individualisé, pour chaque composant, réduisant d'autant la durée 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.

3.4.4.2.3 Immobilisations financières

- **PARTICIPATIONS, AUTRES TITRES IMMOBILISES, VALEURS MOBILIERES 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 d'actions propres en voie d'annulation :

Les programmes de rachat de titres FDL, mis en place au cours du second semestre 2008, ont permis de racheter sur janvier 2009, 11 580 titres supplémentaires pour 74 K€ ce qui a porté le stock à 61 598 titres pour un coût de revient total de 550 K€. L'annulation de ces titres au nominal de 10 euros chacune a eu lieu en mars 2009 générant un boni de 66 K€ imputé sur la prime d'émission

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 29 881 titres au 31 décembre 2009

Acquisition dans le cadre de l'OPAS :

- Dans le cadre de l'OPAS, 1 360 023 actions ont été présentées pour un prix d'achat de 24 480 K€. Les frais liés à l'OPAS se sont élevés à 1 077 K€ et ont été incorporés à la valeur de ces actions, portant leur prix de revient à 25 557 K€.
- Le stock de titres total (contrat de liquidité et OPAS) a fait l'objet d'une dépréciation au 31 décembre 2009 pour 904 K€ afin d'être valorisées à 24 949 K€, valeur de marché à la date de clôture de l'exercice.

3.4.4.2.4 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.

3.4.4.2.5 Emprunts et dettes

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de 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.

Pour mener sa politique de couverture, la trésorerie est autorisée à utiliser uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les swaps, les cap, les tunnels d'options (achat de cap et vente de floor).

3.4.4.2.6 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 d'augmentation de capital suite aux apports du 21 décembre 2009, imputés sur la prime d'émission, se sont élevés à 1 313 K€.

Les frais supportés lors de la mise en place de convention de crédit sont étalés sur la durée des emprunts.

Fin 2009, des frais supplémentaires ont été réglés pour un montant de 539 K€ suite aux avenants sur les emprunts liés au changement de statut de FDL.

3.4.4.2.7 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 correspondait à la valorisation de la sur-couverture (Instruments financiers sans position symétrique et instruments financiers couvrant des dettes de filiales sans convention de refacturation), elle a été reprise en totalité suite à la mise en place d'une convention de refacturation avec la filiale FDL Régions en 2009.

La refacturation à FDL Régions s'est élevée à 1 431 K€ sur l'exercice 2009.

3.4.4.2.8 Charges refacturables

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.

3.4.4.3 Complément d'information sur le bilan

3.4.4.3.1 Actif Immobilisé

3.4.4.3.1.1 Variations des valeurs brutes

en K€	Valeur 31/12/2008	Acquisitions Augmentations	mises en exploitation	Diminutions Cessions	Valeur 31/12/2009
Immobilisations incorporelles	58	1 088	0	0	1 146
Logiciels (1)	58				58
Autres (1)		1 088			1 088
Immobilisations corporelles	452 092	95 526	-116	-23 335	524 167
Terrains (2)	139 098	29 103	3 784	-5 481	166 504
Constructions (2)	302 640	54 501	17 969	-17 854	357 256
Autres immobilisations corporelles	131	41			172
Immobilisations en cours (3)	1 061	1 956	-2 781		236
Avances et acomptes (3)	9 163	9 925	-19 088		0
Immobilisations financières	1 080 558	57 078	116	-8 469	1 129 283
Prêts (4)	30 000	74		-16	30 058
intérêts à recevoir (4)	133	133		-133	133
Titres de participation (5)	1 037 953	28 589		-6 056	1 060 485
Titres des SCI d'Attributions (6)	10 991		116	-899	10 208
Autres titres immobilisés	0	2 349		-59	2 290
Créances rattachées à des participations	0				0
cautions versées	68			-50	18
Fond de roulement	238			-1	237
Participations dans les entreprises associées					
Actions propres (contrat de liquidité) (7)	699	302		-705	295
Actions propres (Opas) (8)		25 557			25 557
Actions propres (en voie d'annulation) (9)	476	74		-550	0
TOTAL ACTIFS IMMOBILISES	1 532 709	153 692	0	-31 804	1 654 596

- (1) Les immobilisations incorporelles sont composées de logiciels informatiques et depuis le 1^{er} janvier 2009 comprennent également l'acquisition du fonds commercial de l'activité logement de GFR Property.
- (2) Les augmentations correspondent aux apports effectués le 21 décembre 2009 qui se détaillent de la manière suivante :
- 6 immeubles apportés par le groupe MMA situés à Paris et proche banlieue,
 - 2 immeubles apportés par BNP/Cardif, situés à Lyon.

Les mises en exploitation correspondent :

- aux deux opérations de VEFA que sont Lyon Masse Nord (40 logements) pour 11 049 K€ et Manosque (45 logements) pour 7 925 K€,
- aux travaux de valorisation du patrimoine achevés en 2009 pour 2 779 K€, principalement la réhabilitation de deux opérations : les fermettes à Gif sur Yvette (1 164 K€) et l'immeuble Anatole de la Forge à Paris (590 K€).

Les cessions d'immeubles portent essentiellement sur le patrimoine apporté par SOVAKLE. Ainsi, 157 logements ont été vendus en 2009 pour un montant de 31 142 K€.

Sur les 157 logements vendus, figurent 2 ventes « en bloc » pour un total de 27 logements.

- (3) Les immobilisations en cours correspondent aux travaux de valorisation du patrimoine ou grosses réparations pratiqués sur les actifs immobiliers en 2009.

Un montant de 2 779 K€ de travaux, achevés au 31 décembre 2009, a été transféré dans le poste « constructions », et 116 K€ de travaux achevés ont été transférés dans le poste « SCI d'attributions ».

Le poste « Avance et Acompte » a été soldé suite à la mise en exploitation des 2 opérations de VEFA exposées ci-dessus.

- (4) Un prêt de 30 000 K€ a été accordé à FDR ZWÖLFTE GmbH, le 1^{er} 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 2009.

- (5) L'augmentation des titres de participations correspond aux apports effectués le 21 décembre 2009 par le groupe Prédica :

✓ Imefa 46 pour 17 865 K€

✓ Imefa 95 pour 10 724 K€

- (6) En 2009, il a été cédé sept logements dans 5 des SCI d'attribution pour 811 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 29 881 titres au 31 décembre 2009. Il a été acquis 31 216 titres au cours de l'exercice 2009 pour un montant de 302 K€ et cédé 52 483 titres pour 509 K€.

- (8) Dans le cadre de l'OPAS, 1 360 023 actions ont été présentées pour un prix d'achat de 24 480 K€. Les frais liés à l'OPAS se sont élevés à 1 077 K€ et ont été incorporés à la valeur de ces actions, portant leur prix de revient à 25 853 K€.

Le stock de titre total a fait l'objet d'une dépréciation au 31 décembre 2009 pour 904 K€ afin d'être valorisées à 24 949 K€, valeur de marché à la date de clôture de l'exercice.

En mars 2009, 61 598 titres achetés au cours du second semestre 2008 et en janvier 2009, pour un coût de revient de 550 K€, ont été annulés, générant un boni de 66 K€ imputé sur la prime d'émission.

3.4.4.3.1.2 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 avais 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€												
Filiales (détenues à + 50%)						1 060 485	1 048 282	39 803	-			34 874
FDR Deutschland	Metz (57)	479 854 721	21 122	27 205	90,00%	43 110	43 110	-	-	-	1 448	4 182
FDL Deutschland	Metz (57)	492 355 771	209 246	463 006	100,00%	682 422	675 049	-	-	-	27 725	27 202
FDL Régions	Paris (75)	499 312 932	58 505	4 871	100,00%	59 244	58 939	-	-	-	2 754	3 972
IMEFA 7	Paris (75)	348 535 212	2	31	100,00%	3 434	3 272	-	-	313	3 972	2 754
IMEFA 14	Paris (75)	349 816 058	2	12	100,00%	3 140	2 983	-	-	439	4 834	4 834
IMEFA 21	Paris (75)	351 978 473	2	35	100,00%	1 893	1 798	2 479	-	300	29	29
IMEFA 41	Paris (75)	395 307 689	2	47	100,00%	2 864	2 719	-	-	369	3 794	3 794
IMEFA 65	Paris (75)	401 378 542	2	1 568	100,00%	3 161	3 008	-	-	218	1 899	1 899
IMEFA 71	Paris (75)	402 865 950	180	1 866	100,00%	5 416	5 239	1 312	-	396	1 313	1 313
IMEFA 75	Paris (75)	402 864 581	278	44	100,00%	1 735	1 641	3 433	-	360	67	67
IMEFA 90	Paris (75)	411 854 318	715	31	100,00%	1 859	1 758	3 562	-	414	20	20
IMEFA 97	Paris (75)	415 374 248	887	25	100,00%	2 052	1 941	3 948	-	448	88	88
IMEFA 98	Paris (75)	415 373 877	813	84	100,00%	1 308	1 239	2 568	-	234	4	4
Fed. MALR.	Paris (75)	394 382 816	544	60	100,00%	1 990	1 884	3 123	-	408	313	313
Nort. Neuil	Paris (75)	402 765 440	289	74	100,00%	2 639	2 503	3 816	-	363	63	63
BAG. Courb	Paris (75)	402 765 226	712	2 243	100,00%	6 835	6 588	4 271	-	814	273	273
IMEFA 59	Paris (75)	399 179 597	744	3 161	100,00%	7 948	7 681	2 016	-	996	2 958	2 958
IMEFA 93	Paris (75)	415 373 299	1 148	1 711	100,00%	4 971	4 807	1 761	-	563	1 233	1 233
IMEFA 86	Paris (75)	411 854 083	78	3 252	100,00%	6 905	6 693	4 501	-	796	311	311
IMEFA 88	Paris (75)	411 854 565	318	174	100,00%	2 663	2 519	836	-	486	2 420	2 420
IMEFA 30	Paris (75)	381 619 253	530	22	100,00%	1 615	1 527	1 281	-	313	843	843
IMEFA 46	Paris (75)	395 306 269	7 200	863	100,00%	17 864	17 864	-	-	809	263	263
IMEFA 95	Paris (75)	415 370 634	4 770	259	100,00%	10 724	10 724	895	-	456	157	157
Surenes 2	Paris (75)	414 858 910	4 121	24	100,00%	8 677	8 604	-	-	451	1 586	224
Abbé Carton	Paris (75)	433 849 254	3 013	-	100,00%	5 086	5 044	-	-	246	155	128
Abbé Groult	Paris (75)	433 849 585	2 566	-	100,00%	4 371	4 336	-	-	199	119	100
SCI Duranton	Paris (75)	433 849 460	2 855	-	100,00%	4 341	4 306	-	-	204	55	112
SCI Gutenberg	Paris (75)	433 860 327	2 946	-	100,00%	4 757	4 718	-	-	230	222	105
SCI Le Chesnay 1	Paris (75)	438 242 547	11 336	-	100,00%	16 965	16 233	-	-	712	1 248	331
SCI Maisons 1	Paris (75)	422 766 923	6 503	18	100,00%	10 704	10 617	-	-	507	682	180
SCI Montrouge 2	Paris (75)	419 053 988	3 175	11	100,00%	5 872	5 823	-	-	289	122	83
SCI Montrouge 3	Paris (75)	420 132 847	5 975	27	100,00%	11 548	11 452	-	-	561	309	252
SCI Rueil 1	Paris (75)	422 766 550	12 998	53	100,00%	22 219	22 037	-	-	1 243	549	484
SCI St Maurice 2	Paris (75)	414 858 472	5 485	22	100,00%	10 508	10 421	-	-	539	254	200
SCI St Jacques	Paris (75)	410 623 797	24 928	27	100,00%	41 952	41 850	-	-	1 804	497	845
SCI Dulud	Paris (75)	399 215 029	30 501	-	100,00%	38 291	37 355	-	-	1 757	635	445
Participations (détenues entre 10 et 50 %)			Néant				-					-

3.4.4.3.1.3 Variations des amortissements / provisions des actifs :

En K€	Valeur au 31/12/2008	Diminutions			Valeur au 31/12/2009
		Dotations	Cessions	Reprises	
Immobilisations incorporelles	55	3			58
Logiciels (1)	55	3			58
Immobilisations corporelles	27 363	15 561	-2 327	0	40 597
Terrains					
Constructions	19 365	9 692	-2 013		27 044
Provision constructions (2)	7 886	5 856	-314		13 428
Autres immobilisations corporelles (3)	112	13			125
Immobilisations financières	392	5 436	0	-392	5 436
Titres de participations (4)	0	4 532	0	0	4 532
Titres de placement					0
Prêts					0
Autres immobilisations financières (5)	392	904		-392	904
TOTAL ACTIFS IMMOBILISES	27 810	21 000	-2 327	-392	46 091

- (1) Les logiciels sont amortis suivant le mode linéaire sur une durée de 3 ans.
- (2) La provision sur les constructions correspond à la moins value latente entre la valeur nette comptable de 20 biens immobiliers et leur valeur d'expertise au 31 décembre 2009.

Neuf immeubles sont dépréciés de manière significative et représentent 96% de la provision totale.

Les dotations et reprises de provisions sont respectivement enregistrées dans le compte de résultat en charges et produits d'exploitation ou exceptionnelles.

- (3) 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
- (4) Les dotations aux provisions pour dépréciations des titres de participations s'élèvent à 4 532 K€ et se décomposent comme suit :
- ✓ FDL Régions 4 476 K€
 - ✓ Imefa 46 13 K€
 - ✓ Imefa 95 43 K€

Les actions propres détenues via le contrat de liquidité auprès d'Exane BNP Paribas ainsi que celles acquises dans le cadre de l'OPAS, s'élèvent à 25 853 K€ et ont été dépréciées à hauteur de 904 K€ pour être valorisées à 24 949 K€, valeur de marché au 31 décembre 2009.

3.4.4.3.2 Actif circulant

3.4.4.3.2.1 Ventilation des créances par échéances

EN K€	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un 1an
Créances clients (1)	12 464	12 464	
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	10 457	10 457	
Créances douteuses	2 007	2 007	
Autres créances :	41 438	41 438	0
Fournisseurs avances et acomptes	28	28	
Personnel et comptes rattachés	11	11	
Créances de TVA sur l'Etat	142	142	
Autres créances sur l'Etat	0	0	
Groupes et associés (2)	39 803	39 803	
Débiteurs divers (3)	1 454	1 454	
Produits à recevoir	0	0	
TOTAL	53 902	53 902	0

(1) Au 31 décembre 2009, les clients douteux représentent 2 007 K€ pour une provision de 1 822 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 débiteurs divers sont constitués uniquement des créances sur cessions d'actif.

3.4.4.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

	Au 31-12-2009		Au 31-12-2008
	Montant brut au bilan	Valeur de marché	Montant brut au bilan
CDN	0		0
SICAV	390	390	181
TOTAL	390	390	181

Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2009, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

3.4.4.3.2.3 Comptes de produits à recevoir et de régularisation Actif

En K€	Valeur brute au bilan au 31/12/2009	Valeur brute au bilan au 31/12/2008
Participation, dividende à recevoir	0	0
Prêts, intérêts à recevoir	133	133
Créances clients et comptes rattachés (1)	8 469	10 332
Autres créances :	39	99
- Fournisseurs, avoir à recevoir	28	93
- Etat, produits à recevoir	0	0
- Organismes sociaux	11	3
- Assurances à recevoir	0	3
- autres		
- Disponibilités, intérêts à recevoir		
Comptes de régularisation	44	81
- Charges constatées d'avance	44	81
Charges à répartir	3 224	3 358
- Frais d'émission d'emprunts (2)	3 224	3 358
Total	11 909	14 003

(1) Les créances clients correspondent :

- ✓ pour 8 099 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 48 K€ la refacturation de frais de personnel à GFR Property .
- ✓ pour 322 K€ les prestations Asset et Property à refacturer à l'ensemble des filiales France de FDL.

(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 2009 est de 168 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 2009 est de 505 K€.

Des frais supplémentaires ont été réglés dans les derniers jours de l'exercice 2009, pour un montant de 539 K€ suite aux avenants sur ces emprunts liés au changement de statut de FDL.

3.4.4.3.3 Capitaux propres

En K€	31/12/2008	Affectation résultat 2008	Autres variation de l'exercice 2009	31/12/2009
Capital social (1)	600 719	-	61 913	662 632
Prime d'émission (2)	496 778	45 631	48 776	499 923
Ecart de réévaluation	3 504	-	-	3 504
Réserve légale	14 285	940	-	15 225
Réserve diverse	0	-	-	0
Report à nouveau	25	25	44	44
Amortissements dérogatoires (3)	9 143	-	3 934	13 077
Résultat	18 795	18 795	18 176	18 176
CAPITAUX PROPRES	1 143 249	63 511	132 843	1 212 581

(1) Le capital social de FDL est composé, au 31 décembre 2009 de 66 263 192 actions, entièrement libérées (nominal de 10 €) contre 60 071 934 actions au 31 décembre 2008.

L'augmentation de 6 191 258 actions se décompose de la façon suivante :

- ✓ une annulation de 61 598 actions auto-détenues a été réalisée début mars 2009 pour 616 K€
- ✓ une augmentation de 6 252 856 actions suite aux apports réalisés le 21 décembre 2009 pour 62 529 K€.

Ces actions (nominal de 10 €), libérées et de même catégorie, ont été émises avec restriction de dividende pour l'exercice 2009.

(2) Les autres variations de l'exercice sont les suivantes :

- ✓ Imputation du boni sur l'annulation des titres auto-détenus pour 66 K€
- ✓ Apports réalisés le 21 décembre 2009 pour 50 023 K€
- ✓ Imputation des frais d'augmentation de capital pour - 1 313 K€

(3) Les amortissements dérogatoires, portent sur :

- ✓ les titres de SCI d'attribution pour 922 K€

✓ les frais sur titres de participations (suivant loi finance 2007) 12 155 K€

Ces frais sont amortis sur 5 ans en linéaire.

3.4.4.3.4 Provisions

En K€	31/12/2008	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2009	Dont reprise non utilisée
Provisions pour risques	1 045	16	-671	390	2
Provisions pour litiges	2	16	-2	16	2
Provisions pour risques s/instruments financiers (1)	669		-669	0	
Provisions pour amendes et pénalités	0			0	
Autres provisions pour risques (2)	374			374	
Provisions pour charges	978	920	-799	1 099	449
Provisions pour pensions et obligations similaires (3)	29	270		299	
Provisions pour charges locatives (4)	0	400		400	
Provisions pour grosses réparations (5)	949	250	-799	400	449
TOTAL GENERAL	2 023	936	-1 470	1 489	451

- (1) La provision pour dépréciation sur ses instruments financiers à hauteur de 669 K€, correspondait à la sur-couverture chez FDL de l'emprunt Stockholm 2 détenu dans sa filiale SIIC FDL Régions pour un montant de 61,6 M€. En 2009, FDL Régions a pris en charge ces frais financiers suite à la mise en place d'une convention de refacturation avec FDL.
- (2) Auparavant, afin de financer les travaux nécessaires à l'entretien de son patrimoine, la SOVAKLE 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 1/10^e par année.
- (3) La dotation pour provision pour Indemnités de Fin de Carrière et pour Médaille du Travail, concerne principalement les nouveaux salariés de FDL, alors que le stock au 31 décembre 2008 ne concernait que les gardiens d'immeubles, seuls salariés de FDL à cette date.
- (4) Une provision pour charges locatives non récupérables a été dotée au 31 décembre 2009 pour faire face à des risques liés à l'apurement des charges refacturables.
- (5) La provision pour grosses réparations concerne essentiellement :
- Un risque peinture à base de plomb, portant sur le patrimoine Generali. Des diagnostics complémentaires ont permis de ramener ce risque à 150 K€ et de reprendre partiellement cette provision qui était de 500 K€ au 31 décembre 2008.

Un risque sur l'actif des Andelys (ex-usine la Soie), des travaux de désamiantage et d'enlèvement des transformateurs électriques ont évalués à 250 K€.

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
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit : (1)				
- à deux ans maximum à l'origine	19 649	19 649		
- à plus de deux ans à l'origine	364 687	1 634	363 053	
Emprunts et dettes financières diverses (2)	2 773	2 773		
Fournisseurs et comptes rattachés (3)	6 532	6 532		
Personnel et comptes rattachés	278	278		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	896	896		
Impôt sur les bénéfices	0	0		
Taxe sur la valeur ajoutée	485	485		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	142	142		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	521	521		
Groupe et associés (4)	67 678	67 678		
Autres dettes (5)	6 078	6 078		
TOTAL	469 719	106 666	363 053	0

1) Les emprunts auprès des établissements de crédit (à plus de deux ans à l'origine) correspondent à :

a) 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 54.8 M€ au 31/12/2009

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

b) 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 sûretés hypothécaires : ce ratio mesure la part de l'endettement bénéficiant de sûretés inscrites au bénéfice des banques, il doit dépasser 57.5 %

Différents tirages ont été effectués :

- ✓ Le 26/11/2007 tirage de FDL Régions (co-emprunteur) sur la Tranche A pour 62 803 K€, 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 Générali et une partie des immeubles GMF
- ✓ Le 30/11/2007 Tranche C, pour 93 999 K€ pour financer l'acquisition des immeubles Générali 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.

Pour la tranche D, les remboursements interviendront trimestriellement à compter du 31 octobre 2010 (1 636K€). Pour les autres tranches les remboursements se feront in fine soit le 30 novembre 2013.

En raison 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 remboursements anticipés trimestriels liés aux cessions sur les deux lignes d'emprunts se sont élevés à 33 517 K€ sur l'exercice 2009.

Les emprunts auprès des établissements de crédit (à moins de deux ans à l'origine) correspondent aux :

✓ Banques créditrices	19 457 K€
✓ Intérêts courus	192 K€

(2) Les Autres dettes financières correspondent aux :

✓ Dépôts de garantie locataires	2 773 K€
---------------------------------	----------

(3) Les dettes fournisseurs correspondent pour 6 532 K€ à des factures non parvenues (détail § ci-dessous)

(4) Les dettes relatives au Groupe et associés sont composées des comptes courants avec les filiales suivantes pour un montant total de 67 633 K€ :

✓ Batisica	986 K€
✓ FDR Deutschland	374 K€
✓ FDL Régions	5 983 K€
✓ SCI Cardiff	9 910 K€
✓ SCI Imefa	15 222 K€
✓ FDL Deutschland	29 817 K€
✓ SCI Generali	5 341 K€

Et des jetons de présence à payer pour 45 K€

(5) Les autres dettes sont principalement composées des provisions pour charges appelées auprès des locataires pour 5 980 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€	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	192	205
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (2)	6 532	5 002
Dettes fiscales & sociales (3)	1 800	213
Autres dettes (4)	5 980	6 622
TOTAL	14 504	12 042

(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 supports 2009 de FDR	1 045 K€
✓ Des honoraires supports 2009 de FDL Gestion	299 K€
✓ Des honoraires Property 2009 de GFR Property	120 K€
✓ Des honoraires divers (charges s/immeubles, CAC, communication...) 5 068 K€	

(3) Les dettes fiscales et sociales se détaillent comme suit :

✓ Personnel et comptes rattachés	278 K€
✓ Sécurité sociale et organismes sociaux	895 K€
✓ Etat et collectivités	627 K€

(4) Les autres dettes correspondent aux appels d'acomptes sur charges émis auprès des locataires pour 5980 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. Ces dernières sont essentiellement composées des refacturations des honoraires d'Asset et Property aux filiales, ainsi que des refacturations de taxes foncières sur l'activité tertiaire.

L'activité géographique de FDL est exclusivement réalisée en France.

En K€	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Recettes locatives (1)	23 161	24 244
- dont Activité Logement	18 408	20 376
- Dont Activité Tertiaire	4 753	3 868
Produits annexes (2)	3 678	2 083
TOTAL	26 839	26 327

(1) Les recettes locatives sont en légère baisse par rapport à 2008 du fait de nombreuses ventes réalisées au cours de l'année 2009 (157 logements). Cette baisse a été partiellement compensée par les mises en exploitation de VEFA qui ont contribué aux recettes locatives 2009 pour 0,5 M€ ainsi que par une politique de renégociation de baux avec un niveau de loyer à la hausse.

(2) Les prestations de service intra-groupe correspondent à la refacturation des frais d'Asset et de Property de FDL. Pour la première fois, FDL a refacturé les honoraires de Property à ses filiales suite au transfert du personnel Property au sein de FDL au 1^{er} janvier 2009.

3.4.4.4.2 Transferts de charges

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Travaux		
Indemnités d'assurance	38	3
Salaires & charges gardiens refacturables	700	419
Remboursement Impôts fonciers sur cessions ou dégrèvement	54	205
TOTAL Transferts de charges d'exploitation	792	627

3.4.4.4.3 Charges d'exploitation

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Autres achats et charges externes	7 846	9 041
Contrats de sous traitance (1)	3 094	4 715
Locations et charges locatives non refacturées (2)	1 294	376
Entretien et réparations	1 197	1 574
Rémunération d'intermédiaire et honoraires	1 646	1 736
Autres charges externes	615	640
Impôts et taxes	2 469	2 438
Taxes foncières	1 714	1 816
Autres impôts et taxes	755	622
Frais de personnel (3)	3 675	551
Autres charges d'exploitation	140	142
TOTAL	14 130	12 171

- (1) Les contrats de sous-traitance correspondent principalement à la facturation des honoraires supports par Foncière Des Régions pour 1 310 K€, et aux honoraires d'Asset et supports facturés par FDL Gestion pour 1 800 K€. La baisse des honoraires de sous-traitance s'explique par l'arrêt des refacturations des honoraires de Property suite au transfert du personnel de GFR Property sur FDL dès le 1^{er} janvier 2009.
- (2) Un bail de location a été signé pour les locaux du 10 avenue Kléber entre FDL et GFR Kléber pour un loyer annuel de 365 K€ TTC hors charge pour l'exercice 2009.
- (3) L'augmentation des frais de personnel s'explique par le transfert du personnel Property au 1^{er} janvier 2009 ainsi qu'au transfert du personnel Asset et comptable en date du 1^{er} mai 2009. Auparavant, les seules charges de personnel ne concernaient que les gardiens d'immeubles.

3.4.4.4.4 Résultat financier

	31/12/2009	31/12/2008
Financement	-14 185	-16 606
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie (1)	4 578	7 229
Charges d'intérêts sur opérations de financement (2)	18 763	23 835
Revenus des placements	37 352	6 271
Autres placement	98	33
Produits financiers	98	33
Charges financières		
Groupe	37 254	6 238
Produits financiers sur Comptes Courant (3)	829	3 308
Boni de fusion (4)	2 192	
Charges financières sur Comptes Courant (5)	641	1 202
Dividendes	34 874	4 132
Autres (provisions)	-4 375	9 061
Charges nettes des provisions financières (6)	4 375	-9 061
TOTAL	18 792	-1 274

(1) La refacturation à FDL Régions des instruments de couverture la concernant s'est élevée 1 431 K€.

(2) Les charges d'intérêts correspondent principalement à 18 441 K€ d'intérêts et 322 K€ de commissions sur les lignes de crédit utilisées pour le financement de la restructuration de la structure et des différentes opérations de développement.

(3) Les produits financiers rémunèrent des avances en comptes courants accordés essentiellement aux SCI EX-PREDICA.

(4) Le boni de fusion concerne la TUP de la SCI Inkermann par FDL le 30 novembre 2009.

(5) Les charges financières sur les comptes courant sont réparties comme suit :

✓ Sur Batisica	347 K€
✓ Sur FDR Deutschland	8 K€
✓ Sur FDL Régions	45 K€
✓ Sur les SCI EX-CARDIF	73 K€
✓ Sur les SCI Imefa	37 K€
✓ Sur FDL Deutschland	71 K€
✓ Sur SCI Generali	60 K€

(6) Les provisions financières correspondent d'une part à la moins value nette constatée au 31 décembre 2009 sur les titres de participation qui se décompose comme suit :

✓ Dotation de provision sur titres FDL Régions	4 476 K€
✓ Dotation de provision sur titres SCI Imefa 46	13 K€
✓ Dotation de provision sur titres SCI IMEFA 95	43 K€
✓ Dotation de provision sur actions auto-détenues	904 K€

Et d'autre part aux reprises suivantes :

- ✓ Reprise de la dépréciation des instruments financiers à terme pour 669 K€
- ✓ Reprise de la dépréciation du stock de titres FDL acquis dans le cadre du contrat de liquidité pour 392 K€.

3.4.4.4.5 Résultat exceptionnel

	31/12/2009	31/12/2008
Résultat sur opération en capital (1)	7 578	18 740
Résultat de cession des immobilisations corporelles	8 543	23 335
Résultat de cession des immobilisations financières	182	-1 219
Honoraires sur cessions d'immobilisations	-1 147	-3 376
Résultat sur opération de gestion	-1 373	-782
Produits exceptionnels de gestion courante	1 786	347
Charges exceptionnelles de gestion courante	-3 159	-1 129
Provisions & amortissements exceptionnels	-4 103	-4 009
Reprise & transfert de charges	303	297
Dotations (2)	-4 406	-4 306
Total	2 102	13 949

(1) Les cessions d'actif portent essentiellement sur les immeubles de SOVAKLE.

	Prix de Vente	Commissions sur vente	VNC	Plus Values
Actifs				
Sorties de composants	29 865	1 147	19 520	9 198
			1 802	- 1 802
SCI d'Attribution				
Sorties de composants	1 277		811	466
			88	- 88
Actions propres				
	509		705	- 196
	31 651	1 147	22 926	7 578

(2) Les dotations exceptionnelles correspondent :

- aux amortissements dérogatoires des titres de SCI d'attribution pour 248 K€
- aux amortissements des frais sur titres de participation pour 3 990 K€
- aux surplus d'amortissements sur les immeubles dépréciés pour 167 K€ (écart entre amortissements calculés sur la base brute et amortissements calculés sur la base brute nette des dépréciations). Cette distinction a pour but d'optimiser le résultat fiscal en permettant la déduction de ces amortissements, qui s'ils étaient comptabilisés en charges d'exploitation, seraient non déductibles.

3.4.4.4.6 Impôt sur les bénéfices

Au titre de l'exercice 2009, la société n'est redevable d'aucun impôt sur les sociétés :

- Elle est non imposable sur le résultat du secteur soumis au régime SIIC souscrit en 2006,
- Elle est déficitaire sur le secteur imposable.

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

Les deux emprunts souscrits le 21 décembre 2005 et le 30 novembre 2007 sont assortis des sûretés suivantes :

				Valeur "bloc" des actifs expertisés au 31/12/2009
Portefeuille	Nom actif	type de sûretés	dette adossée	
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	7 500 000
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	5 617 238
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	139 145 659
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	207 525 037
Generali	Chomel,Pichon,Anatole de la Forge,Perronet,Charles de Gaulle	PPD +del assurances	HSBC 30/11/07	88 791 000
Generali	Niel,Marcadet, Vanves	Hypothèques NI+del assurances+ nantissement parts SCI Générali apportées	HSBC 30/11/07	27 793 000
Generali	Leclerc, St Jacques, Dulud	Nantissement parts SCI Générali apportées	HSBC 30/11/07	80 072 000
GMF	Croix Rousse, Ponthieu	Hypothèques NI+del assurances	HSBC 30/11/07	16 310 000
GMF	Lourmel, de Gaulle, Leclerc	PPD +del assurances	HSBC 30/11/07	79 480 000
Orangerie	Actifs de Logements	Nantissement 100% parts SCI Orangerie+del assurances	HSBC 30/11/07	108 616 564
Coutras	1 actif	Hypothèques NI+del assurances	HSBC 30/11/07	5 310 000
Panama	Suez Pasteur	Hypothèques NI+del assurances	HSBC 30/11/07	14 300 000
total valeur "bloc" des actifs hypothéqués et/ou avec PPD				452 626 275
total de la valeur "bloc" des actifs portés par des sociétés dont les titres sont nantis				327 834 223

Il reste un disponible de 54.8 M€ sur l'emprunt de 2005 et le solde de la tranche D de l'emprunt de fin 2007, après un tirage de 44 M€, soit 9.2 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).

L'ensemble de ces instruments est garanti par des dettes hypothécaires sur les actifs financés par les emprunts concernés.

date de début	date de fin	Réf	Banque	Type de taux	NOTIONNEL	JUSTE VALEUR
31/03/2006	31/12/2013	swap	CIAL	3,51%	85 000 000	-3 440 398
07/12/2007	17/11/2015	swap	Natixis	4,56%	23 699 000	-2 335 729
30/06/2009	30/06/2010	swap	HSBC	1,41%	15 000 000	-52 096
30/06/2009	30/09/2010	swap	HSBC	1,52%	20 000 000	-97 402
30/06/2009	30/06/2010	swap	Société Générale	1,41%	15 000 000	-51 909
31/12/2009	31/12/2012	swap	HSBC	3,70%	40 000 000	-1 961 915
31/12/2009	31/12/2012	swap	HSBC	3,81%	41 000 000	-2 147 561
31/03/2006	31/12/2012	Cap	Calyon	4,50%	50 000 000	-538 910
30/09/2007	30/06/2012	Tunnel-cap	HSBC	5,00%	50 000 000	-172 405
30/09/2007	30/06/2012	Tunnel-floor	HSBC	4,40%	50 000 000	-2 995 514
31/03/2008	31/12/2013	Tunnel-cap	CIAL	4,55%	60 000 000	-241 440
31/03/2008	31/12/2013	Tunnel-floor	CIAL	3,49%	60 000 000	-2 731 486

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 5 003 heures au 31 décembre 2009. En 2009, 215 heures DIF ont été utilisées.

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 244 K€. Ces provisions concernent l'ensemble des salariés y compris les gardiens d'immeubles.

3.4.4.5.4 Consolidation

3.4.4.5.4.1 Société consolidante

Les comptes de FDL sont consolidés par mise en équivalence dans le périmètre de consolidation du groupe FONCIERE DES REGIONS.

3.4.4.5.4.2 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
Immobilisations financières	1 055 953	-	30 133
Participations	1 060 485	-	
Provisions sur participations	- 4 532		
Prêts			30 133
Créances rattachées à des participations	-		
Créances	41 433	-	1 103
Clients	1 630		48
Comptes courants	39 803		
Autres Créances	-		
Débiteurs divers	-		1 055
Dettes	66 647	-	2 535
Fournisseurs et comptes rattachés			1 549
Comptes courants	66 647		986
Produits	42 034	-	4 193
Contrats de prestations fournies	2 611		1 142
Produits de participations	34 874		
Produits financiers - intérêts et produits assimilés	2 357		3 051
Produits financiers - Boni de fusion	2 192		
Produits financiers - reprises de provisions s/titres			
Charges	4 827	-	3 875
Charges d'exploitation			3 452
Charges financières - dotations aux provisions s/titres	4 532		-
Charges financières - intérêts et charges assimilées	295		346
Charges exceptionnelles - commissions sur ventes			77
Charges exceptionnelles - Indemnité résiliation			2 360

3.4.4.5.5 Effectif moyen au cours de l'exercice

	2009	2008
Cadres	21	
Agents de maîtrise et employés	24	
Gardiens d'immeubles	12	16
	57	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 à distribuer pour l'exercice 2009 sera de 45 400 € en raison d'un nombre moindre de réunion.

3.5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, exercice clos au 31 décembre 2009

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 2009, 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 le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les

estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

La crise financière et économique qui s'est poursuivie en 2009 emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques que nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce les éléments suivants :

- Le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 2.2 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 2.3 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.

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. Vérification et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et 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 26 mars 2010

Les commissaires aux comptes,

MAZARS

Denis Grison

Odile Coulaud

**CONSEIL AUDIT
& SYNTHÈSE**

Sophie Duval

CHRISTIAN LEFEVRE

3.6 Projets de résolutions

Ordre du jour

A titre Ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2009 - Quitus ;
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2009 ;
- Affectation du résultat – Dotation à la Réserve Légale - Distribution de dividendes ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce ;
- Renouvellement des mandats de commissaire aux comptes titulaire du cabinet « CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE et du commissaire aux comptes suppléant « Expertise Commissariat »

A titre Extraordinaire

- Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la Société; et des sociétés qui lui sont liées.

A titre Ordinaire

3.6.1 Première résolution : Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009 – Quitus

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, et connaissance prise du rapport sur les comptes annuels des commissaires aux comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009 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 18 175 702,68 €.

L'Assemblée générale donne quitus au Directeur général de sa gestion pour l'exercice écoulé.

3.6.2 Deuxième résolution : Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009, 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 2009 qui s'établit à – 36 477 K€ dont – 35 982 K€ part du groupe.

3.6.3 Troisième résolution : Affectation du résultat – Dotation à la Réserve Légale – Distribution de 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 18 175 702,68 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 augmenté du report à nouveau antérieur de 44 438,10 € formant un résultat distribuable de 18 220 140,78 €, décide, sur proposition du Conseil d'administration, l'affectation suivante :

Dotation à la Réserve légale (5% du Bénéfice)	908 786,00 €
Distribution de dividendes aux actionnaires :	17 311 354,78 €
Total des affectations :	18 220 140,78 €

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires décide, sur proposition du Conseil d'administration, de procéder à la distribution d'un dividende de 1,05 € par action, aux 60 010 336 actions de la Société ayant jouissance au 31 12 2009 :

- A hauteur de 17 311 354,78 € sur le résultat de l'exercice après affectation susvisée
- A hauteur de 45 699 498,02 € 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 2010. Sur la base de l'intégralité des actions ayant jouissance au 31 décembre 2009 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 € 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 17 311 354,78 €.

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
2008	60 010 336	1,05	abattement de 40% pr personnes physiques
2007	60 071 934	1,00	abattement de 40% pr personnes physiques
2006	4 589 506	3,70 €	abattement de 40% pr personnes physiques

3.6.4 Quatrième résolution : Approbation des conventions visées à l'article L 225-38 et suivants 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. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

3.6.5 Cinquième résolution : Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet « CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE »

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire du cabinet « CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE » arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat du cabinet « CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE » en qualité de Commissaire aux comptes titulaire de la Société, pour une durée de six 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 2015 .

3.6.6 Sixième résolution : Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes suppléant du cabinet « Expertise Commissariat »

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de commissaire aux comptes suppléant du cabinet « Expertise Commissariat » arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de commissaire aux comptes suppléant du cabinet « Expertise Commissariat »,

pour une durée de six 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 2015 .

3.6.7 Septième résolution : Non renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire de Monsieur Christian LEFEVRE et de son suppléant Monsieur Bertrand FOUSSIER.

L'Assemblée générale prend acte de l'impossibilité de renouveler Mr Christian LEFEVRE en qualité de commissaire aux comptes titulaire, ce dernier ayant certifié les comptes de la société durant six exercices consécutifs. En conséquence, l'assemblée décide de ne pas renouveler le mandat de son suppléant Monsieur Bertrand Foussier.

A titre Extraordinaire

3.6.8 Huitième résolution

Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, pour une durée de 38 mois, soit jusqu'au 11 mai 2013.

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce décide :

- d'autoriser le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société au sens des dispositions de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société ;
- que le nombre total des actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation de compétence, ne pourra représenter plus de 1% du capital social à la date de la présente assemblée générale ;
- prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à la partie des bénéfices, réserves et primes d'émission qui, le cas échéant, serait utilisée pour l'émission d'actions nouvelles ; et
- que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de trois (3) ans. Pour tout ou partie des actions attribuées, l'attribution des actions pourra ne devenir définitive qu'au terme d'une période d'acquisition d'au moins quatre (4) ans. L'assemblée générale décide qu'en cas d'invalidité du bénéficiaire remplissant les

conditions fixées par la loi, l'attribution définitive des actions pourra avoir lieu avant le terme de la période d'acquisition.

- que la durée minimale de conservation des actions par les bénéficiaires est fixée à deux (2) ans à compter de l'attribution définitive desdites actions, à l'exception des actions dont la période d'acquisition sera d'une durée d'au moins quatre (4) ans pour lesquelles l'obligation de conservation est supprimée.

L'Assemblée générale prend acte que la présente décision emporte, dans les conditions prévues par les dispositions législatives en vigueur, renonciation de plein droit des actionnaires, au profit des attributaires d'actions gratuites, à la partie des bénéfices, réserves et primes d'émission qui, le cas échéant, serait utilisée pour l'émission d'actions nouvelles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la dix-septième résolution de l'assemblée du 10 novembre 2009 au titre de l'article L. 225-209 du code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable postérieurement.

L'Assemblée générale fixe à trente-huit (38) mois, à compter de la date de la présente assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation.

L'Assemblée générale délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration, sans préjudice des éventuelles autorisations préalables du Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et les règlements, à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions gratuites ;
- décider la date de jouissance, même rétroactive des actions ordinaires nouvellement émises ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires, et en particulier les périodes d'acquisition et les périodes de conservation des actions ordinaires ainsi gratuitement attribuées ;
- décider une ou plusieurs augmentations de capital de la Société résultant des attributions gratuites d'actions ordinaires à émettre par la Société ;
- décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté ;
et
- plus généralement conclure tous accords, établir tous documents, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution conformément à l'article L. 225-197-4 du Code de commerce.

3.6.9 Neuvième résolution : Pouvoirs

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales mixtes ordinaires et extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations à l'effet de remplir toutes les formalités légales.

3.7 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux

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.225-197-1 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur le projet d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ ou des mandataires sociaux de la société Foncière Développement Logements et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

Votre Conseil d'Administration vous propose de l'autoriser à attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre. Il lui appartient d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération 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 ont consisté à vérifier notamment que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'Administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'attribution gratuite d'actions.

Fait à Paris et Courbevoie, le 26 mars 2010

Les commissaires aux comptes

MAZARS

ODILE COULAUD

DENIS GRISON

**CONSEIL AUDIT &
SYNTHESE**

SOPHIE DUVAL

CHRISTIAN LEFEVRE

4 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

4.1 Renseignements généraux concernant FDL

4.1.1 Dénomination sociale depuis le 22 décembre 2005

Foncière Développement Logements.

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 ».

Le 10 novembre 2009, les actionnaires réunis en Assemblée générale ont décidé d'adopter la forme de Société Anonyme à Conseil d'administration en approuvant la transformation de société en commandite par actions en Société Anonyme.

Les commissaires aux comptes demeurent : le Groupe « Conseil Audit & Synthèse », Monsieur Christian Lefèvre et le cabinet Mazars.

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 Anonyme 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 de la société : 30 avenue Kléber - PARIS 16^{ème}.

Sur le site internet : www.fdlogements.fr

Sur le site de l'AMF : 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 ; l'activité de transaction en matière immobilière, l'administration de biens immobiliers, y compris l'activité de syndic de copropriété ; la gérance en toutes qualités de sociétés immobilières constituées ou à constituer, quelle que soit leur forme juridique ; le rachat de toute créance et/ou dette adossées à des sociétés et/ou des actifs notamment immobiliers.

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 Exercice social (article 21 des statuts)

Chaque exercice social de la Société commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

4.1.9 Répartition statutaire des bénéfices

4.1.9.1 Affectation et répartition des bénéfices (article 23 des statuts)

Le compte de résultat fait apparaître le bénéfice ou la perte de l'exercice dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

Le bénéfice distribuable est déterminé conformément aux dispositions légales alors applicables, après notamment toute imputation, prélèvement ou dotation obligatoire en application des dispositions légales alors applicables.

Ce bénéfice est à la disposition de l'Assemblée générale des actionnaires qui peut, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, le mettre en distribution à titre de dividende, et/ou en faire toute autre utilisation non prohibée par les dispositions légales alors applicables.

En outre, l'Assemblée générale peut décider, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables, la mise en distribution de toutes autres sommes dont elle a la disposition en vertu desdites dispositions ; en ce cas, la décision indique expressément les postes comptables sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les sommes mises en distribution sont réparties entre les actionnaires proportionnellement à la quotité du capital appartenant à chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont régies par les dispositions légales alors applicables.

Il peut être distribué, sur décision du Conseil d'administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

4.1.9.2 Modalités de paiement des dividendes (article 23 des statuts)

1. Les modalités de mise en paiement des dividendes ou des acomptes sur dividendes sont fixées conformément aux dispositions légales alors applicables
2. L'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder aux actionnaires, pour tout ou partie du montant mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende (ou des acomptes sur dividendes) en numéraire ou en actions émises par la Société, et ce dans les conditions et conformément aux dispositions légales alors applicables.

4.1.10 Assemblées générales

4.1.10.1 Convocation – Admission – Quorum – Majorité (article 20)

4.1.10.1.1 Règles générales applicables

Les règles applicables aux Assemblées d'actionnaires et notamment celles relatives à leur convocation et à leur délibération, sont celles prévues par les dispositions légales alors applicables et par les présents Statuts.

4.1.10.1.2 Convocation et lieu de réunion

Les Assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

4.1.10.1.3 Accès aux Assemblées

Tout actionnaire, sur justification de son identité, a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement, par mandataire ou à distance, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables et les Statuts.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées générales est toutefois subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, au siège social ou en tous autres lieux indiqués dans l'avis de convocation, d'un certificat établi par l'intermédiaire teneur de compte constatant l'indisponibilité jusqu'à la date de l'Assemblée des actions inscrites en compte ; la révocation de l'inscription ou de l'indisponibilité ne pourra intervenir que conformément aux dispositions légales alors applicables.

Ces formalités doivent être accomplies au plus tard cinq (5) jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée considérée. Toutefois, le Conseil d'administration a la faculté, par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires, de réduire ce délai dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les Assemblées. Il peut également voter à distance, y compris par voie électronique, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables et les Statuts.

Si le Conseil d'administration le décide au moment de la convocation de l'Assemblée considérée, la retransmission publique de l'intégralité de l'Assemblée par tous moyens de visioconférence, de télécommunication ou de télétransmission (y compris internet) est autorisée dans la mesure où ceci est possible en vertu des dispositions légales alors applicables. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion.

Tout actionnaire pourra également, si le Conseil d'administration le décide au moment de la convocation de l'Assemblée considérée, participer à l'Assemblée par tous moyens de visioconférence, de télécommunication ou de télétransmission (y compris internet) dans les conditions et conformément aux dispositions légales alors applicables au moment de son utilisation. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion.

4.1.10.1.4 Bureau, feuille de présence, procès-verbaux

Les Assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un Vice-Président ou un administrateur délégué à cet effet par le Conseil d'administration. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque Assemblée générale, est tenue une feuille de présence conformément aux dispositions légales alors applicables.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément aux dispositions légales alors applicables.

4.1.10.2 Droit de vote (article 20-4 des statuts)

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix. Ce droit s'exerce conformément aux dispositions légales alors applicables.

En cas de démembrement de la propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier lors des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-proprétaire lors des Assemblées Générales Extraordinaires.

4.1.10.3 Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts)

Sans préjudice des dispositions visées à l'article L. 233-7 du Code de Commerce, toute personne qui vient à posséder directement ou indirectement, au sens des dispositions dudit article L. 233-7, au moins 1% des droits de vote est tenue, dans les cinq (5) jours de l'inscription en compte des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au siège social le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède.

Cette déclaration devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus prévues chaque fois qu'un nouveau seuil de 1% sera franchi.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait du 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.

4.1.10.4 Identification des détenteurs de titres au porteur et actionnaires étrangers (article 7 alinéa 3 des statuts)

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

4.2 Renseignements de caractère général concernant le capital

4.2.1 Droits attachés à chaque action (article 9 des statuts)

- 1) Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation revenant aux actionnaires en application des présents statuts, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur des actions qu'ils possèdent.

- 2) Chaque action donne droit de participer aux assemblées d'actionnaires, avec voix délibérative, dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi, les règlements et les Statuts.
- 3) Toute personne possédant une ou plusieurs actions est tenue par les Statuts et par toutes les décisions prises par les Assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actionnaires devront faire leur affaire personnelle du regroupement d'actions nécessaires sans pouvoir rien prétendre de la Société.

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société ; en conséquence, les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux.

Chacune des actions donne droit, en cas de répartition ou de remboursement, à la même somme nette ; il sera, en conséquence, fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu.

- 4) Tout Actionnaire concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code Général des Impôts (un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en

conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code Général des Impôts.

Tout Actionnaire concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des 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 indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les Actionnaires concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

4.2.2 Dividendes versés à certains actionnaires (article 9 bis des statuts)

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code Général des Impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille 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, 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. 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.

4.2.3 Capital social

Du 6 mars au 21 décembre 2009, le capital social s'est élevé 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.

A compter du 21 décembre 2009, le capital a été porté à 662 631 920 euros divisé en 66 263 192 actions de 10 euros de nominal chacune. Les 6 252 856 actions nouvelles ont jouissance au 1^{er} janvier 2009 et ne donnent pas droit au dividende au titre de l'exercice 2009.

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 2009, le capital social de la société était de 662 631 920 euros.

4.2.4 Forme et cession des actions (article 7 des statuts)

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur. Elles sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du code général des impôts (un « **Actionnaire Concerné** ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif.

Tout Actionnaire concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement.

L'Actionnaire Concerné susvisé, retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions, qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

4.2.5 Transmission des actions (dernier alinéa de l'article 7 des statuts)

Les actions sont librement cessibles et transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ; notamment, la cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement de compte à compte.

4.2.6 Instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

4.2.7 Autorisation d'augmentation du capital social

L'Assemblée générale mixte du 10 novembre 2009, dans ses 18ème à 24ème résolutions a délégué au Conseil d'administration les autorisations nécessaires à l'effet de décider les augmentations du capital social de la Société dans les conditions exposées dans le tableau figurant au point 1.8.1 « Tableau des délégations en cours » du présent document.

4.2.8 Autres titres donnant accès au capital

Néant.

4.2.9 Nantissements, garanties, sûretés

Sûretés au 31 décembre 2009 :

Nom société	Portefeuille	Nom actif	Type de sûretés	Dettes adossées
FDL (Allemagne)	KENNEDY	Divers actifs	Hypothèques	NATIXIS 210 M€ du 16/11/05
	LYNDON	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + nantissement des sociétés emprunteuses	Morgan Stanley 1 430 M€
FDL (France)	PREDICA	Jardin Royal St Cloud	Hypothèques conventionnelles non inscrites + délégations d'assurances + cession Dailly contrat de couverture	CALYON Tranche A et Tranche B
	PREDICA	Montreuil Vincennes	Hypothèques conventionnelles non inscrites + délégation d'assurances + cession Dailly contrat de couverture	CALYON Tranche A et Tranche B
	PREDICA	SCI IMEFA et autres SCI	Nantissement 100% des parts SCI + cession Dailly des comptes courants et des contrats de couverture	CALYON Tranche A et Tranche B
FDL (France)	SOVAKLE	Actifs de Logements	Hypothèques conventionnelles non inscrites + délégation d'assurances + cession Dailly des contrats de couverture	CALYON Tranche A et Tranche B
FDL (France)	GENERALI	Chomel, Pichon, Anatole de la Forge, Perronet, Charles de Gaulle	Privilège de Prêteur de Deniers + délégation d'assurances	HSBC Tranche C
	GENERALI	Niel, Marcadet, Vanves	Hypothèques non inscrites + délégation d'assurances	HSBC Tranche C
	GENERALI	Leclerc, St- Jacques, Dulud	Nantissement 100% parts SCI Dulud et Saint Jacques	HSBC Tranche C

FDL (France)	GMF	Croix Rousse, Ponthieu	Hypothèques non inscrites + délégation d'assurances	HSBC Tranche B
	GMF	Lourmel, De Gaulle, Leclerc	Privilège de Prêteur de Deniers + délégation d'assurances	HSBC Tranche B
FDL (France)	ORANGERIE	plusieurs actifs	nantissement 100% parts SCI Orangerie + délégation d'assurances	HSBC Tranche D
FDL (France)	COUTRAS	1 actif	Hypothèques non inscrites + délégation d'assurances	HSBC Tranche D
FDL (France)	PANAMA	Suez Pasteur	Hypothèques non inscrites + délégation d'assurances	HSBC Tranche D
FDL Régions	EX- FDR	Cheuvreul, Gorjus, Metz Bon Secours, le Clos de Francheville, Gallois, Pierre Hardie,	Nantissement 100% parts FDL Régions + délégation d'assurances + caution FDL	HSBC Tranche A
	EX- FDR	Les Hauts Noyers, Crillon, Huguerie, Pey Berland, l'Orangerie, Ehrmann, rue du Dôme, St Jean, Berne, Maréchaux, Gutenberg, Fôret Noire	Privilège de Prêteur de Deniers + nantissements 100% parts FDL Régions + délégation d'assurances + caution FDL	HSBC Tranche A
	EX- FDR	Moncey	Hypothèques non inscrites + délégation d'assurances + nantissement parts FDL Régions détenues par FDL + caution FDL	HSBC Tranche A

4.2.10 Pacte d'actionnaires

1. Convention entre actionnaires de Foncière Développement Logements (FDL) : entre Foncière des Régions, Prédica, La Fédération Continentale devenue Generali Vie, 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 sur les actions détenues ;
- les transferts d'actions à l'intérieur d'un groupe sont libres. Ce transfert est accompagné d'un engagement du cessionnaire de rétrocéder les actions acquises et d'un engagement du cédant de les racheter, au cas où le cessionnaire cesserait de faire partie du même groupe que le cédant.

Cette convention 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. **Cession par Morgan Stanley Real Estate Funds**, le 12 mars 2008, de 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^{er} 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.

4.2.11 Répartition du capital et des droits de vote

4.2.11.1 Evolution de la répartition au cours des 3 derniers exercices

L'évolution du capital au cours de l'exercice 2009 est détaillée dans le rapport de gestion au paragraphe 1.6.1 du présent document.

L'Actionnariat au 31 décembre 2009 est le suivant :

FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – DOCUMENT DE REFERENCE 2009

DENOMINATION DES ACTIONNAIRES	SIEGE	NBRED' ACTIONS	% DU CAPITAL	% GROUPE
FONCIERE DES REGIONS	46 AVENUE FOCH 57000 METZ	19 384 191	29,25%	GROUPE FDR
SAS COETLOSQUET	17 RUE DU COËTLOSQUET 57000 METZ	3 566 340	5,38%	34,6%
GMF ASSURANCES	76 RUE DE PRONY 75017 PARIS	1 493 164	2,25%	GROUPE GMF/COVEA/MMA 12 757 396 19,3%
GMF VIE	76 RUE DE PRONY 75017 PARIS	5 844 778	8,82%	
COVEA (1)	12 RUE BOISSY D'ANGLAS 75008 PARIS	1 547 234	2,33%	
ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE	12 RUE DU CENTRE 96196 NOISY LE GRAND	80 000	0,12%	
MMA VIE	14 BOULEVARD MARIE ET ALEXANDRE OYON 72 000 LE MANS	2 872 220	4,33%	
IMMOBILIÈRE DES MMA	10 BOULEVARD ALEXANDRE OYON 72 000 LE MANS	920 000	1,39%	
PREDICA ET DIAPRE UN (4)	50/56 RUE DE LA PROCESSION 75015 PARIS	9 915 924	14,96%	
CARDIF ASSURANCE VIE	4 RUE DES FRÈRES CAUDON – 92858 RUEIL MALMAISON CEDEX	7 690 440	11,61%	GROUPE BNP 11,61%
GENERALI VIE	11 BOULEVARD HAUSSMANN 75009 PARIS	4 836 934	7,30%	GENERALI
GENERALI IARD	11 BOULEVARD HAUSSMANN 75009 PARIS	1 327 522	2,00%	6 154 456 9,30%
ACM VIE	34 RUE DE WACKEN 67000 STRASBOURG	4 201 488	6,34%	6,34%
BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST	10 QUAI DE QUEYRIES 33100 BORDEAUX	239 800	0,36%	0,36%
BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE	3 RUE FRANÇOIS DE CUREL 57000 METZ	665 640	1,00%	1,00%
PUBLIC 317 494 OPAS FDL AUTO DÉTENTION 1 360 023		1 677 517	2,53%	2,53%
TOTAL		66 263 192	100%	100%

(1) COVEA : MAAF Vie 299 493
MAAF santé : 119 000
000
La sauvegarde : 80 000

Garantie Mutuelle des fonctionnaires : 50 000
La cité Européenne : 16 000

Fidelia Assistance : 10 000

MAAF SA : 772 741
Security Investissement 200
Total : 1 547 234

En rappel l'actionnariat au 31 décembre 2008 était 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	Groupe FDR 38,20
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	Groupe GMF/Covea 14,78
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	13,79
CARDIF ASSURANCE VIE	4, rue des frères Caudon 92858 Rueil Malmaison Cedex	6 863 552	6 863 552	11 ,43	Groupe BNP 11,43
GENERALI VIE	11, Boulevard Haussmann 75009 PARIS	4 836 934	4 836 934	8,05	Generali 10,26
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	
TOTAL		60 071 934	60 071 934	100	

Rappel sur les exercices antérieurs :

Répartition du capital au 31 décembre 2007 :

DENOMINATION DES ACTIONNAIRES	NBRE D' ACTIONS	%	% groupe
FONCIERE DES REGIONS	19 260 689	32,06	Groupe FDr 38,00%
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	835 164	1,39	Groupe GMF 8,56%
GMF VIE	4 285 641	7,14	
Assistante protection Juridique	20 000	0,03	
GENERALI VIE	4 836 934	8,05	Generali 9,09%
GENERALI IARD	627 522	1,04	
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	3 227 520	5,37	
TOTAL	60 071 934	100	

Seuils statutaires

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.

En 2008

Pas de franchissement de seuil.

En date du 24 décembre 2009

La société PREDICA a franchi en direct à la hausse le seuil statutaire de 14 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 14,97% du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte de la participation à l'augmentation de capital du 21 décembre 2009 de PREDICA qui a reçu 1 633 748 actions en rémunération des apports d'actifs effectués.

Seuils légaux

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 seuil 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 des seuils légaux et statutaires.

La société Cardif Vie a franchi en hausse, le 12 mars 2008, par suite d'une acquisition, les seuils de 10% du capital et des droits de vote. Elle déclare détenir 6 796 856 actions soit 11,31% du capital et des droits de vote de FDL.

La société de groupe d'assurance mutuelle COVEA a franchi indirectement, en hausse, le 12 mars 2008, par suite d'une acquisition les seuils de 5% et 10% du capital et des droits de vote. Elle déclare détenir indirectement 8 880 039 actions soit 14,78% du capital et des droits de vote de FDL.

En date du 23 décembre 2009

Les sociétés du groupe COVEA, à travers l'augmentation de capital du 21 décembre 2009 à laquelle ont participé les sociétés MMA Vie et Immobilière des MMA, ont franchi à la hausse le seuil de 15% du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 19,25% du capital et 19,25% des droits de vote.

4.2.11.2 Offre publique d'achat

La Société a déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers qui l'a déclarée recevable en octobre 2009, une Offre Publique d'Achat Simplifiée (OPAS) dans le cadre de son programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale du 9 avril 2009.

L'offre a porté sur 2,8% du capital soit 1 681 044 actions détenues par le public et était ouverte du 23 octobre au 5 novembre 2009. Les principaux actionnaires de FDL, représentant 97,2% du capital, se sont engagés à ne pas apporter à l'Offre les actions qu'ils détiennent. La détermination du prix de 18 euros a été effectuée par deux banques Conseil à partir d'une analyse multicritères. Le caractère équitable du prix a fait l'objet d'une attestation d'équité.

FDL auto-détient, à la suite de l'OPAS, 1 360 023 titres.

Aucune offre publique d'achat n'a été réalisée en 2007 et en 2008.

4.2.11.3 Contrôle

Au 31 décembre 2007 Foncière des Régions était 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 étant 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.

Au 31 décembre 2009, Foncière des Régions demeure toujours le premier actionnaire de Foncière Développement Logements avec 29,25 % du capital et des droits de vote. FDL Gestion, filiale à 100 % de Foncière des Régions, ancien gérant et associé commandité de Foncière Développement Logements a cessé ses fonctions à la suite de la transformation de la Société en société anonyme le 10 novembre 2009 et a été dissoute.

4.2.12 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 du 10 novembre 2009 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, soit jusqu'au 9 mai 2011. 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^{er} décembre 2008 au 28 février 2009.

Faisant application de la délégation accordée par l'assemblée du 9 avril 2009, le gérant a mis en œuvre un programme de rachat d'actions, avec possibilité d'annuler les actions auto-détenues par la société, du 29 mai au 10 novembre 2009.

A la suite de la transformation de la Société en société anonyme, l'Assemblée des actionnaires du 10 novembre 2009 a autorisé un nouveau programme de rachat d'actions détaillé dans le Rapport de Gestion paragraphe 1.6.2.

4.2.13 Évolution du capital social

4.2.13.1 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 €**

4.2.13.2 En 2008

DENOMINATION DES ACTIONNAIRES	NBRE D' ACTIONS	%	% groupe
FONCIERE DES REGIONS	19 380 664	32,26	Groupe FDR 38,20
SAS COETLOSQUET	3 566 340	5,94	
GMF ASSURANCES	1 485 164	2,47	Groupe GMF/Covea 14,78
GMF VIE	5 825 641	9,70	
Covea	1 499 234	2,49	
Assistance Protection Juridique	70 000	0,12	
PREDICA	8 282 176	13,79	13,79
CARDIF ASSURANCE VIE	6 863 552	11,43	Groupe BNP 11,43
GENERALI VIE	4 836 934	8,05	Generali 10,26
GENERALI IARD	1 327 522	2,21	
-ACM VIE	4 201 488	6,99	
BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST	239 800	0,40	
BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE	665 640	1,11	
PUBLIC	1 827 779	3,04	
TOTAL	60 071 934	100	

4.2.13.3 En 2009

- **Le 6 mars 2009** : Réduction du capital social par annulation d'actions auto-détenues par la Société, conformément aux autorisations conférées par l'Assemblée Générale du 29 novembre 2007

Faisant application des autorisations qui lui ont été conférées par l'assemblée générale du 29 novembre 2007, le Gérant décide de procéder ce jour à l'annulation de 61 598 actions acquises par la Société dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions, au prix moyen de 8,92 € par action, et de réduire en conséquence le capital social de la Société d'un montant de 615 980 €, pour le ramener de 600 719 340 € à 600 103 360 €, par voie d'annulation de 61 598 actions de dix euros (10 €) de nominal chacune.

- **Le 21 décembre 2009** : Réalisation de l'augmentation de capital d'un montant nominal global de 62 528 560 euros par émission de 6 252 856 actions nouvelles de la Société en rémunération d'apports d'actifs.

Le capital social de la Société ressort, après ces apports, à 662 631 920 euros, divisé en 66 263 192 actions d'une valeur nominale de 10 euros chacune, réparti de la façon suivante :

DENOMINATION DES ACTIONNAIRES	NBRE D' ACTIONS	% K	% groupe
FONCIERE DES REGIONS	19 384 191	29,25	Groupe FDR 22 950 531 34,64%
SAS COETLOSQUET	3 566 340	5,38	
GMF ASSURANCES	1 493 164	2,25	Groupe GMF/Covea/MMA 12 757 396 19,25 %
GMF VIE	5 844 778	8,82	
Covea	1 547 234	2,33	
Assistance Protection Juridique	80 000	0,12	
MMA VIE :	2 872 220	4,33	
Immobilière des MMA	920 000	1,39	
PREDICA et Diapre un	9 915 924	14,97	14,97%
CARDIF ASSURANCE VIE	7 690 440	11,61	Groupe BNP 11,61%
GENERALI VIE	4 836 934	7,30	Generali 6 164 456 9,30%
GENERALI IARD	1 327 522	2,00	
-ACM VIE	4 201 488	6,34	6,34
BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST	239 800	0,36	0,36
BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE	665 640	1,00	1,00
PUBLIC 317 494	1 677 517	2,53	2,53
OPAS FDL auto détention 1 360 023			
TOTAL	66 263 192	100	100

Evolution du capital sur trois ans :

Date	Nombre d'actions	Capital social
31/12/2007	60 071 934	600 719 340 €
31/12/2008	60 071 934	600 719 340 €
31/12/2009	66 263 192	662 631 920 €

4.2.14 Dividendes distribués au cours des trois dernières années

Exercice	Dividende net	Avoir fiscal
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
31 décembre 2008	1,05 €	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'arbitrages.

La prescription des dividendes est celle prévue par la loi.

4.2.15 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 2009 :

Période (mois)	Nombre de titres échangés dans le mois	Capitaux échangés	Cours en €		
			Plus haut	Plus Bas	Dernier
janv-09	194 099	1 344 481	7,98	5,9	6,95
févr-09	163 823	1 211 619	8,4	6,44	8,11
mars-09	84 204	684 812	8,48	7,95	8,1
avr-09	92 558	825 697	9,84	8	8,5
mai-09	65 126	582 247	9,51	8,2	9
juin-09	42 982	388 552	9,27	8,65	9,1
juil-09	120 495	1 106 732	10,2	9	10,01
août-09	55 675	664 369	13,18	9,9	12,53
sept-09	35 565	450 483	13,3	12	12,85
oct-09	286 143	5 078 527	17,95	17,16	17,83
nov-09	6 503	115 242	18,45	15,44	18,25
déc-09	13 029	234 314	18,25	17,85	17,95

EN 2008 :

Période (mois)	Nombre de titres échangés dans le mois	Capitaux échangés	Cours en €		
			Plus haut	Plus Bas	Dernier
janv-08	101 063	1 862 250,2 11 579	20,2	17,8	18
févr-08	610 924	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)

4.3 Gestion et contrôle des 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.

Plus amples informations sont fournies aux paragraphes 1.5.4 à 1.5.6 du présent document.

4.4 Renseignements relatifs à l'activité de Foncière Développement Logements

4.4.1 Historique de la Société

La Soie (aujourd'hui Foncière Développement Logements) a été fondée en 1897 suite à la réunion de plusieurs sociétés de moulinage. Spécialiste de fils en pure soie, la société s'est orientée au début du 20^{ème} siècle sur des fils artificiels, puis, après la 2^{ème} 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^{er} 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.
- 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.

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 a poursuivi son développement en France et en Allemagne à travers l'acquisition de plusieurs portefeuilles résidentiels :

Acquisitions 2007 en France :

- Foncière Développement Logements a procédé fin 2007 à l'acquisition auprès de ses actionnaires Generali, GMF et Foncière des Régions de trois portefeuilles de plus de 1 000 logements.
- En Avril 2007 la société a également procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Marseille composé de 98 logements.
- Une opération portant sur 33 logements a été livrée en fin d'année à Bordeaux.

Acquisitions 2007 en Allemagne :

Foncière Développement Logements, a poursuivi son développement en Allemagne en 2007 à travers l'acquisition de 73,4% de la société GEWO Datteln propriétaire de 2 270 logements à Datteln.

Acquisitions 2008 et 2009 :

Après une année 2008 marquée par le recentrage de la Société sur l'amélioration de ses résultats opérationnels (diminution de la vacance et des charges, amélioration de la performance locative et maîtrise de son endettement), Foncière Développement Logements a renforcé au second semestre 2009, sa position de foncière résidentielle de référence par l'acquisition par voie d'apports de 112,3 M€ d'actifs.

Deux programmes neufs représentant 85 logements acquis en VEFA ont par ailleurs été livrés au cours de ce même semestre.

Enfin il a été réalisé l'acquisition le 31 août 2009, de 26,6% du capital de la société GEWO Datteln GmbH jusqu'alors détenus par la ville de Datteln, portant ainsi le pourcentage globale de détention de cette société à 99,64% en part Groupe.

Ces acquisitions sont plus amplement décrites dans le rapport de gestion au paragraphe 1.1.1 du présent document.

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.

4.4.4 Description du patrimoine de Foncière Développement Logements

Le patrimoine de Foncière Développement Logements est décrit dans le paragraphe 1.3 du présent document.

4.4.5 Effectif

En France, la société emploie 57 salariés.

Les effectifs d'Immeo Wohnen sont restés stables en 2009 par rapport à 2008 : 334 salariés contre 336.

4.4.6 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.

4.4.7 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 d'administration ou de direction.

4.4.8 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 d'administration ou de Direction.

4.4.9 Incrimination et/ou sanction publique officielle contre les membres des organes de Surveillance ou de Direction

À la connaissance de la société, aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre un des membres actuels du Conseil d'administration ou de direction par des autorités statutaires ou réglementaires.

4.4.10 Conflits d'intérêts – Liens familiaux

Il n'existe pas de liens de parenté entre les membres composant le Conseil d'administration de Foncière Développement Logements.

En l'état actuel nous ne disposons pas d'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

4.5 Responsable du Document de référence

Monsieur Thierry Beaudemoulin, Directeur Général 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, incluant le rapport financier annuel, sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes 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 de référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document de référence.

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui ne contiennent ni observations, ni réserves et qui figurent dans le présent document :

- page 208 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 qu'ils ont émis le 26 mars 2010.

- page 242 pour le rapport sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009 qu'ils ont émis le 26 mars 2010.

- page 156 pour le rapport spécial sur les Conventions et engagements réglementés, et page 153 pour le rapport sur le contrôle interne, relatifs à l'exercice 2009. »

Thierry BEAUDEMOULIN,
Directeur général

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

Exaltis – 61 rue Henri Regnault

92075 La Défense Cedex

Représenté par Monsieur Denis Grison et Madame Odile Coulaud

Cabinet Conseil Audit & Synthèse

5 rue Alfred de Vigny

75008 Paris

Représenté par Sophie Duval

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 Régnault

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

Thierry Beaudemoulin

Directeur général

Téléphone : 01.58.97.51.60

Adresse : 30, avenue Kléber - 75116 Paris

Email : contactfdlogements@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 : 2009

04/03/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 25/04/2009
23/03/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 09/04/2009
04/05/2009	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés
02/10/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGMOE du 10 novembre 2009
23/10/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AGMOE du 10 novembre 2009
13/11/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGE du 21 décembre 2009
04/12/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AGE du 21 décembre 2009

4.5.3.2 Publications sur le site Internet de l'AMF

Depuis le 20 janvier 2007¹⁷, les sociétés qui diffusent elles-mêmes les informations réglementées doivent, au moment de leur diffusion, déposer ces informations auprès de l'AMF. Ces informations doivent être déposées sur la banque des communiqués de l'AMF. Les sociétés qui transmettent leurs informations réglementées à un diffuseur professionnel sont libérées de l'obligation de dépôt auprès de l'AMF car c'est le diffuseur qui, selon le Protocole de Liaison Applicative défini par l'AMF, effectue le dépôt des informations auprès du régulateur. C'est le cas de Foncière Développement Logements qui a choisi le service mis à disposition par la société « Les Echos », (lesechos-comfi.fr).

4.5.3.2.1 Communiqués

04/12/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AGE du 21 décembre 2009
13/11/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGE du 21 décembre 2009
23/10/2009	Offre publique d'achat simplifiée par FDL sur ses propres titres au prix de 18€ par action
23/10/2009	Avis de convocation modifié des actionnaires à l'AGMOE du 10 novembre 2009
21/10/2009	Note d'information de l'OPAS faite aux Actionnaires

¹⁷ Source : communiqué AMF en date du 14 février 2007, <http://www.amf-france.org>

02/10/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGMOE du 10 novembre 2009
30/09/2009	Avis de dépôt d'un projet d'OPAS aux Actionnaires
30/09/2009	Note d'information sur le projet d'OPAS aux Actionnaires
25/08/2009	Publication des comptes semestriels
22/07/2009	Résultats semestriels 2009
03/07/2009	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
18/05/2009	Modification du capital social et des droits de vote
04/05/2009	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés
23/03/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 09/04/2009
04/03/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 25/04/2007
19/02/2009	Résultats Annuels 2009

4.5.3.2.2 Rapport annuel, document de référence et prospectus AMF

25 août 2009	Rapport Financier 2008
8 avril 2009	Document de référence 2008
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

4.5.3.3 Publications sur le site Internet de Foncière Développement Logements (www.fdlogements.fr)

PUBLICATIONS 2009

- **Rapport financier annuel**

08/04/2009 : Mise à disposition du document de Référence 2008

- **Rapport financier semestriel**

22 Juillet 2009 : Résultats semestriels 2009

25 Août 2009 : Rapport financier semestriel

- **Information trimestrielle**

06/11/2009 : Chiffre d'affaires 3T

07/05/2009 : Chiffre d'affaires 1T

- **Descriptif du programme de rachat d'actions**

03/07/2009 : Descriptif du programme de rachat d'actions propres

- **Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions**

30/07/2009 : Droit de vote

- **Communiqués publiés au titre de l'information permanente**

19 Février 2009 : Résultats annuels 2008

18 Mai 2009 : Modification du capital social et des droits de vote

30 Septembre 2009 : Foncière Développement Logements accélère son développement en France et offre une liquidité à ses actionnaires au prix de 18 €

30 Septembre 2009 : Avis de dépôt d'un projet d'OPAS aux Actionnaires de FDL

30 Septembre 2009 : Note d'information sur le projet d'OPAS aux Actionnaires de FDL

21 Octobre 2009 : Note d'information de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée faite aux Actionnaires de FDL

23 Octobre 2009 : Offre publique d'achat simplifiée par FDL sur ses propres titres au prix de 18€ par action

23 décembre 2009 : Compte rendu et résultat des votes de l'AGE du 21 décembre 2009

- **Communiqué précisant les modalités de mise à disposition du prospectus**

08/04/2008 : Avis de mise à disposition du document de référence 2008

25/08/2008 : Mise à disposition du rapport financier 2008

- **Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale**

06 Mars 2009 : Modalités de mise à disposition des documents préparatoires de l'AG du 9 avril 2009

08 Avril 2009 : Mise à disposition du Document de Référence 2008 - Rapport Financier 2008

12 Octobre 2009 : Avis de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale du 10 Novembre 2009

23 Octobre 2009 : Avis de convocation modifié à l'Assemblée Générale du 10 Novembre 2009

04 Décembre 2009 : Modalités de mise à disposition de documents pour l'AGE FDL du 21 décembre 2009

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^{er} 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.

<u>Nature de l'information</u>	Paragraphe et N° de la page
1. Personnes responsables	
1.1 Personnes responsables des informations	4.5.2 pages 282 4.5 pages 281
1.2 Déclarations des personnes responsables	
2. Contrôleurs légaux des comptes	
2.1 Noms et adresses	4.5.1 page 282
2.2 Démissions / non renouvellements	3.6.7 page 248
3. Informations financières sélectionnées	
3.1. Présentation des informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur	3.4.3 page 214 1.4.2 page 38 1.4.2.5 page 42
3.2. Périodes intermédiaires	N/A
4. Facteurs de risque	1.5. pages 45
4.1 Risques juridiques	1.5.4 page 46, 1.5.5 page 47
4.2 Risques juridiques et fiscaux en cours	1.5.6 page 49
4.3 Risques industriels et environnementaux	1.7.1. page 63
4.4 Risques de liquidité et covenants	1.5.7.2 page 51
4.5 Risques de marché Taux	1.5.7.1 page 51 3.2.3.2.14 page 178 & 179
4.6 Risques de marché Change	1.5.8 page 51
4.7 Risques de marché Actions	1.5.16 page 56
4.8 Dérivé de crédit	N/A
4.9 Assurances	1.5.2 page 45
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1 Histoire de la Société	4.4.1 page 276
5.1.1 Raison et nom de la Société	4.1.1 252
5.1.2 Lieu et n°d'enregistrement de la Société	4.1.4 page 252
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de la Société	4.1.5 page 253
5.1.4 Siège social et forme juridique de la Société	4.1.2 & 4.1.3 page 252
5.1.5 Développements de l'activité de la Société	4.4.1. page 276

<p>5.2 Investissements</p> <p>5.2.1 Principaux investissements réalisés durant l'exercice</p> <p>5.2.2 Principaux investissements en cours</p> <p>5.2.3 Principaux investissements à réaliser dans l'avenir</p>	<p>1.1.1.2 pages 4 et suiv.</p> <p>3.4.4.3.1 page 222</p> <p>1.1.1.2 pages 4 et suivantes 3.4.4.3.1 page 222</p> <p>1.1.2 page 8</p>
<p>6. Aperçu des activités</p> <p>6.1 Principales activités</p> <p>6.1.1 Opérations effectuées par la Société durant l'exercice</p> <p>6.1.2. Nouveau produit ou service important lancé sur le marché</p> <p>6.2 Principaux Marchés</p> <p>6.3. Evènements exceptionnels</p> <p>6.4 Dépendance</p> <p>6.5 Position concurrentielle</p>	<p>1.2 pages 9 et suivantes</p> <p>1.1.1.2 pages 4 et suivantes</p> <p>N/A</p> <p>1.2.1.1 page 9</p> <p>1.2.2.1 page 13</p> <p>N/A</p> <p>1.5.11 page 53</p> <p>4.4.2 page 278</p>
<p>7. Organigramme</p> <p>7.1 Description du Groupe</p> <p>7.2 Liste des filiales importantes</p>	<p>4.4.3 pages 279 & suivantes</p> <p>1.9 pages 87 & 88</p> <p>3.2.8 pages 207 & 208</p>
<p>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</p> <p>8.1 Immobilisations corporelles importantes</p> <p>8.2 Question environnementale</p>	<p>1.3 page 15 et suivantes</p> <p>3.2.3.2.1 page 171</p> <p>3.2.3.2.2 page 172</p> <p>3.2.4.1.1 page 179 et suivantes</p> <p>1.7.1 page 63</p>
<p>9. Examen de la situation financière et du résultat</p> <p>9.1. Situation financière</p> <p>9.2. Résultat d'exploitation</p> <p>9.2.1. Facteurs importants influant sensiblement sur le résultat d'exploitation</p> <p>9.2.2. Etats financiers faisant apparaître un changement important du CA</p> <p>9.2.3 Stratégie ayant influé sur les opérations de Foncière Développement Logements</p>	<p>3 pages 159 et suivantes</p> <p>1.4. pages 29 et suivantes</p> <p>1.4.1.4 pages 35 et suivantes</p> <p>3.1.2 page 161&162</p> <p>3.2.5.1 pages 193 et suivantes</p> <p>1.4.1.4 page 35</p> <p>1.4.1.4 page 35</p> <p>1.1.1 page 4</p>

<p>10. Trésorerie et capitaux 10.1 Capitaux de l'émetteur</p> <p>10.2 Flux de trésorerie</p> <p>10.3. Conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur</p> <p>10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux</p> <p>10.5 Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement</p>	<p>3.1.3 page 163 3.2.4.4 pages 184 et suivantes ; 1.4.1.3.2.1 page 32 3.1.4 page 164 3.2.4.6 pages 187 et suivantes</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p>
<p>11. Recherche et développement, brevets et licences</p>	<p>1.9.2 page 88</p>
<p>12. Information sur les tendances 12.1. Principales tendances 12.2. Evénement</p>	<p>1.9.4 page 89 1.9.3 page 88</p>
<p>13. Prévisions ou estimations du bénéfice 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</p>	<p>N/A N/A N/A N/A N/A</p>
<p>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale 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</p>	<p>2.1 pages 91 et suivantes</p> <p>4.4.10 page 281 & 2.2.7.4 page 146</p>
<p>15. Rémunération et avantages 15.1. Rémunération et avantages versés</p> <p>15.2. Montants provisionnés</p>	<p>1.8.3 pages 81 et suivantes</p> <p>3.2.4.5 page 185</p>

<p>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction 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</p>	<p>2.2.1.1.2 page 131 1.9.5 page 64 2.2.1.2 page 136 2.2.1.3 page 137 2.1.1 page 91 2.1.2 page 91 2.1.3 page 93 2.1.4 pages 125 & 126 2.3 page 153 2.2 page 129 et suivantes</p>
<p>17. Salariés 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.</p>	<p>1.7.2.1 page 73 1.7.2.2 page 75 N/A N/A</p>
<p>18. Principaux actionnaires 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.</p>	<p>1.6.1 pages 57 & 58 4.2.13 pages 270 à 273 N/A 4.2.11.3 page 269 2 page 91 1.6.2 page 58 3.2.3.2.7 page 175 1.6.1 page 57 et 58</p>
<p>19. Opérations avec des apparentés</p>	<p>1.9.5 pages 89 et suivantes</p>
<p>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur 20.1. Informations financières historiques 20.2. Informations financières pro forma 20.3. États financiers 20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles 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>3. pages 159 et suivantes N/A 3.1.1 page 160 3.1.2 page 161 3.4.1 page 212 3.4.2 page 213 3.3 page 208 3.5 page 242 3.3 page 154 2.3 pages 153 et suivantes 2.4 pages 156 et suivantes</p>

<p>20.5. Date des dernières informations financières 20.5.1 Exercice antérieur dont les informations financières ont fait l'objet de vérifications 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 20.7. Politique de distribution des dividendes 20.7.1 Montant du dividende par action 20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage 20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale</p>	<p>3.7 page 250 N/A 4.5.3 page 283 4.2.2 page 260 4.1.9.2 page 255 1.4.2.6 et 1.4.2.7 page 43 4.1.14 page 273 3.2.1.9 page 168 1.1.1.3 page 6 1.1.1.10 page 8</p>
<p>21. Informations complémentaires 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 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 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>3.2.4.4 page 184 1.6.1 pages 57 et suiv. 4.2.13 pages 270 et suiv. 4.2.3 page 260 4.2.6 page 212 3.4.4.3.3 page 228 N/A N/A N/A N/A 4.2.11 page 265 4.1.6 page 253 4.1.7 page 253 4.1.7 page 253 N/A 4.2.1 page 258 4.2.1 page 258 4.1.10.1 page 255 N/A 4.1.10.3 page 257 N/A</p>

<p>22. Contrats importants Rémunération du gérant</p>	<p>1.8 pages 77 et 78</p>
<p>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts 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 24 1.3.3.2 page 25 1.3.3.3 page 26 2.1.6 page 129 3.2.6.7 page 203 2.1.5.1.4 page 128</p>
<p>24. Documents accessibles au public</p>	<p>4.5.3 page 283 et suivantes 4.1.6 pages 253 et suivantes</p>
<p>25. Informations sur les participations</p>	<p>1.9.1 pages 87 et suivantes</p>