



Document de Référence 2010



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

Document de Référence 2010



Le présent document de référence a été déposé le 6 avril 2011 auprès de l'Autorité des marchés financiers conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF.
Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2010

1	RAPPORT DE GESTION	1
1.1	STRATÉGIE , OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE ET PERSPECTIVES	1
1.2	ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ	3
1.3	VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ	15
1.4	RÉSULTATS FINANCIERS	18
1.5	GESTION DES RISQUES	24
1.6	ACTIONNARIAT, BOURSE ET DIVIDENDES	31
1.7	DÉVELOPPEMENT DURABLE	34
1.8	DIRECTION GÉNÉRALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION	54
1.9	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS	76
2	CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	79
2.1	ADMINISTRATION, DIRECTION GÉNÉRALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION	79
2.2	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L225-37 ALINÉA 6 DU CODE DE COMMERCE	83
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 FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS	98
2.4	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	100
3	RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	104
3.1	COMPTES CONSOLIDÉS	104
3.2	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2010	109
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 2010	144
3.4	COMPTES SOCIAUX	146
3.5	ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX	149
3.6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	167
3.7	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL PAR ANNULLATION D' ACTIONS ACHETÉES (Art. L. 225-209 du Code de commerce) (Dixième résolution)	169
3.8	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL SOCIAL AVEC MAINTIEN OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION (Onzième, douzième, treizième, quatorzième et dix-septième résolutions)	170
3.9	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION (Art. L. 225-135 et suivants du Code de commerce) (Seizième résolution)	172
3.10	PROJET DE RÉOLUTIONS	173

4	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	187
4.1	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX CONCERNANT FDL	187
4.2	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL	190
4.3	GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES JURIDIQUES : DÉTAILLÉ AU PARAGRAPHE 1.5 DU PRÉSENT DOCUMENT	197
4.4	RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS	198
4.5	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	210

1 RAPPORT DE GESTION

Nous vous avons convoqués en assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire à l'effet notamment d'une part :

de vous rendre compte de l'activité de la société Foncière Développement Logements (la « Société »), des résultats de la gestion de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010,

de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice et l'affectation du résultat, de ratifier le transfert de siège social,

d'autoriser un nouveau programme de rachats d'actions.

Et d'autre part :

de modifier l'article 2 des statuts relatif à la dénomination sociale,

d'autoriser ou de renouveler des délégations au Conseil d'administration en vue de procéder à des opérations sur le capital.

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

Les projets de résolutions qui vous seront présentés lors de l'Assemblée Générale Mixte et qui ont été publiés au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires le 4 mars et le 25 mars 2011 ainsi qu'au Journal Spécial des Sociétés du 24 mars 2011 font l'objet de rapports séparés, préparés et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

1.1 STRATÉGIE, OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE 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 2010 un patrimoine de plus de 46 000 logements, d'une valeur d'expertise de 3,3 milliards d'euros HD répartie entre la France (28%) et l'Allemagne (72%).

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 2010. 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 côté géré par des professionnels.

L'année 2010 a été marquée par les événements suivants :

1.1.2 OPÉRATIONS MAJEURES ET ÉVÉNEMENTS DE LA PÉRIODE

Restructuration de la dette titrisée en Allemagne : Rachats de bonds et souscription d'un emprunt bancaire de 207,5 M€

Foncière Développement Logements a souscrit auprès de deux banques allemandes (Bayern LB – en qualité d'arrangeur mandaté et agent des sûretés – et Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG – Groupe Landesbank Berlin comme coarrangeur) un refinancement partiel de sa dette titrisée en Allemagne à hauteur de 207,5 M€. Ce financement d'une durée de 7 ans et adossé à un portefeuille de près de 7.000 logements,

a pour effet de diminuer le montant total de la dette titrisée exigible en 2013 et de porter sa maturité moyenne à 3,7 ans contre 3 ans avant refinancement.

Par ailleurs compte tenu des 100,3 M€¹ de rachats d'obligations représentatives de la dette titrisée en Allemagne effectués à ce jour avec 22% de décote, et des cessions d'actifs 2010 tant en France qu'en Allemagne, FDL a diminué de plus d'un tiers le montant de sa dette titrisée venant à échéance en 2013.

¹ Dont 95,6 M€ dans les comptes 2010

Entrée au capital d'un nouvel actionnaire

Foncière Développement Logements a élargi sa base actionnariale, en enregistrant la rentrée au capital du groupe MACIF, via sa filiale vie Mutavie, qui a racheté 833 333 actions FDL détenues par Foncière des Régions, et qui détient désormais 1,3% du capital de FDL

Mise en place d'un plan d'action qualité client

Proximité, écoute et suivi, tels sont les objectifs que FDL s'est fixés afin de parfaire la relation commerciale avec

ses locataires. En s'appuyant sur ses équipes de gestion technique et locative qui se sont mobilisées avec succès, FDL a fait le pari d'offrir à ses locataires un service continu de qualité.

Le respect des engagements, l'atteinte des objectifs et leur dépassement sont appliqués aux missions clefs de la relation client. Réactivité des équipes dédiées au suivi des réclamations, élaboration d'une charte qualité avec les prestataires techniques pour améliorer les délais et la qualité des interventions... font partie des mesures du plan d'action qualité client 2010 que FDL poursuivra en 2011.

Plus proche des locataires

Pour FDL, une politique de satisfaction clients efficace ne saurait être mise en œuvre sans proximité avec les locataires. À cet effet, des outils d'informations complets ont été mis en place tels le nouvel avis d'échéance, l'affichage dans les halls d'immeubles d'informations pratiques et coordonnées des interlocuteurs FDL, ouverture d'un « espace locataire » sur le site web...

Les gardiens d'immeubles ont aussi été mobilisés : grâce à l'équipement informatique des loges et la mise en place de cahiers de liaison, ils sont désormais en mesure de répondre à la plupart des questions relatives à la vie de l'immeuble et d'assurer « en temps réel » le lien entre le locataire et son gestionnaire technique ou locatif.

Écoute permanente

Pour garder un contact permanent avec ses locataires en Île-de-France, FDL assure la continuité de son service d'accueil téléphonique grâce, à la mise en place d'un service de gestion des appels en débordement durant les heures d'ouverture des bureaux :

Un call center réceptionne ainsi les appels qui n'ont pu être traités par les collaborateurs de FDL et procède à la prise d'un message transmis par e-mail au destinataire de l'appel. L'objectif est de fluidifier les relations avec les locataires qui trouvent désormais systématiquement un interlocuteur pour résoudre leur problème, ou répondre à leur demande (ce service est effectif en agence Île-de-France qui concentre le plus grand nombre de réclamations téléphoniques : environ 3 000 par mois !).

En dehors des horaires d'ouverture des bureaux, c'est le dispositif dit « d'astreinte » qui prend le relais : un prestataire reçoit les appels, les enregistre et prend éventuellement les mesures d'urgence en saisissant un fournisseur agréé et prévient si nécessaire le cadre d'astreinte selon le degré de gravité de la demande.

Suivi

FDL est à l'écoute de ses locataires, à la loge, par email, par courrier ou par téléphone, et s'engage à apporter une réponse rapide et personnalisée à toute demande ou réclamation.

Chacune d'entre elles est enregistrée par le collaborateur qui peut ainsi assurer un suivi de la demande du locataire.

Toutes les réclamations font l'objet d'une attention particulière de la part des gestionnaires techniques et locatifs de FDL, et des statistiques de suivi sont établies afin de mesurer régulièrement la satisfaction client et de mettre en place d'éventuels plans d'actions complémentaires.

Qualité

Choix de prestataires reconnus, mise en place de contrats d'entretiens, attention particulière portée à la sécurité ... autant d'actions qui, en améliorant la satisfaction de ses clients locataires, concourent à renforcer le positionnement de FDL en tant qu'acteur de référence du marché résidentiel. En 2011, grâce à la mise en place d'un plan de formation adapté, les équipes de FDL, poursuivront et amplifieront les actions engagées en 2009/2010.

Poursuite de la mise en place d'une organisation intégrée en France

Désireuse de se positionner en qualité de spécialiste du logement en France, la Société a décidé de réorganiser ses équipes financières et comptables en procédant notamment à des transferts de fonctions auparavant assumées par FDR. L'intégration de ces nouvelles compétences a été rendue possible en mobilisant à la fois des ressources internes et externes. Les activités Assurances et juridique Corporate ont ainsi été intégrées en 2010. FDL entend poursuivre cette démarche au cours de l'année 2011

1.1.3 PERSPECTIVES

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.

Foncière Développement Logements entend poursuivre en 2011 les actions entreprises afin de consolider sa position de leader sur le marché du logement en France et en Allemagne tout en poursuivant son développement et en renforçant sa structure financière.

1.2 ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

1.2.1 PRINCIPAUX INDICATEURS CONSOLIDÉS AU 31/12/2010

1.2.1.1 ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES, DU CASH FLOW COURANT ET DES LOYERS ANNUALISÉS

En millions d'euros	2009	2010	Variation
Chiffre d'affaires (loyers)	210,1	209,2	- 0,4%
Cash flow récurrent	61,0	66,3	+ 8,7%
€/action*	1,01	1,02	+1%

* Sur la base d'un nombre moyen de titres de 64 871 969 actions contre 60 266 208 d'actions en 2009

Progression des recettes locatives à périmètre constant de + 1,7%

Le chiffre d'affaires consolidé² est constitué des revenus locatifs des immeubles détenus par Foncière Développement Logements en France et en Allemagne.

Les loyers annualisés à périmètre constant progressent de + 1,8% en France et de + 1,7% en Allemagne.

Cette progression reflète l'important travail de gestion locative réalisé au cours de l'année 2010 : augmentation

des loyers de relocation et politique de travaux ciblée ont été réalisées dans un souci permanent de satisfaction des clients locataires.

Le taux de vacance des actifs en exploitation s'établit à 1,9% stable par rapport au 31 décembre 2009. Les relocations sont réalisées à des niveaux de loyers supérieurs de + 5,2% en France et de + 3,6% en Allemagne par rapport aux anciens loyers (ces éléments étant plus amplement détaillés dans le paragraphe 1.2.2.1.2 du présent document.

² Comprend également les prestations de service en Allemagne à hauteur de 1,2 M€ au 31 décembre 2010.

1.2.1.2 CESSIONS

Volumes de ventes et promesses en progression de + 28%

En millions d'euros	Ventes	Promesses	Total
France	138,1	43,1	181,2
Allemagne	84,7	47,7	132,4
Total	222,8	90,8	313,6
Marges sur ventes *	15,0%		

* marges sur ventes par rapport aux valeurs d'expertise -hors promesses- au 31 décembre 2009

Au 31 décembre 2010, le montant des ventes et promesses en France et en Allemagne s'établit à 313,6 M€, soit une progression de + 28% en volume par rapport au 31 décembre de l'année précédente. Ces bons

résultats témoignent de la bonne liquidité des actifs détenus par Foncière Développement Logements. Les ventes sont réalisées à des niveaux supérieurs de 15% aux valeurs d'expertises à fin 2009.

1.2.1.3 ÉVOLUTIONS DU PATRIMOINE

Un ANR EPRA triple net par action de 19 € en progression de + 5,5%

Foncière Développement Logements a adopté les *best practices* proposées par l'*European Public Real Estate Association* (EPRA) pour la présentation de son information financière. Afin de permettre une comparaison par rapport aux exercices antérieurs, les données historiques ont été retraitées.

Au 31 décembre 2010, l'ANR EPRA triple net s'établit à 19,0 € par action contre 18,0 € au 31 décembre 2009 en progression de + 5,5% sur l'année.

L'ANR EPRA hors impact des instruments financiers et de la fiscalité latente s'établit à 22,9 € par action contre 21,8 € par action au 31 décembre 2009.

Valeurs d'expertise en progression de + 2,8%

Au 31 décembre 2010, le patrimoine consolidé France et Allemagne de Foncière Développement Logements est évalué à 3 309,6 M€ affichant une évolution à périmètre constant de + 2,8% sur un an contre - 0,5% au 31 décembre 2009.

En millions d'euros	Valeur vénale 31/12/2010	Taux de capitalisation (HD) 31/12/2010	Évolutions à périmètre constant un an
France	940,3	4,5%	+ 5,3%
Allemagne	2 369,3	6,9%	+ 1,8%
Total	3 309,6	6,2%	+ 2,8%

En France, le marché immobilier résidentiel a retrouvé un fort dynamisme au cours de l'année 2010 avec une augmentation généralisée des volumes et des prix de vente, et ce malgré un contexte de reprise économique encore timide. C'est dans cette tendance que s'inscrit l'augmentation des valeurs d'expertise de + 5,3%, portée par la progression des loyers à périmètre constant (+ 1,8%) et la baisse des taux de capitalisation (- 15bps).

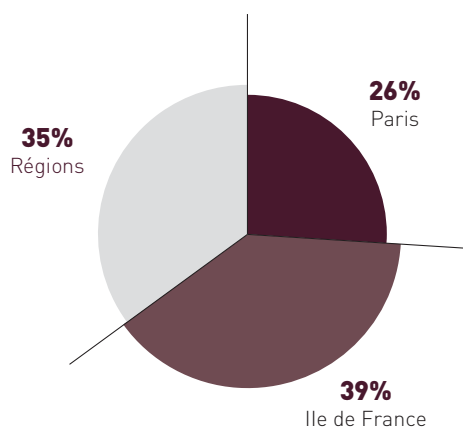
En Allemagne, les valeurs d'expertise ont progressé de + 1,8% à périmètre constant sur l'année, résultant essentiellement de l'augmentation des loyers de + 1,7% à périmètre constant.

Répartition géographique

La répartition des actifs détenus par Foncière Développement Logements en France et en Allemagne s'établit comme suit :

Répartition géographique en France

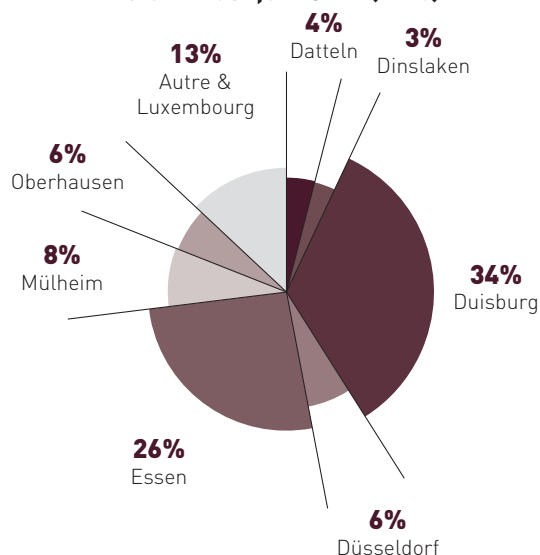
Total : 940,3 M€ HD (28%)



3 327 logements au 31/12/2010

Répartition géographique en Allemagne

Total : 2 369,3 M€ HD (72%)



43 142 logements au 31/12/2010

1.2.2 ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT

1.2.2.1 RÉSIDENTIEL FRANCE

En France, l'activité immobilière sur le segment résidentiel, toujours soutenue par des incitations publiques fortes, a poursuivi son redressement tant sur le volume de transactions que sur les prix.

Le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts et le PTZ (plus de 200 000 prêts en 2010) ont pleinement joué leur rôle de soutien à l'accession à la propriété et ont garanti la liquidité du marché.

La détente du marché de la revente, observée très nettement en septembre 2009 s'est confirmée en 2010.

Après son recul de près de 30% observé au cours des années 2008 et 2009, la reprise de l'activité s'est renforcée au cours de l'année 2010 pour dépasser la barre des 700 000 transactions (+ 25%).

Foncière Développement Logements possède en France un patrimoine diversifié par sa répartition géographique et ses typologies variées de logements. Elle possède 39% de ses logements en Île-de-France, 26% à Paris et 35% dans les autres régions³.

Son patrimoine se compose de 94% de logements collectifs et 6% de logements individuels, et propose une gamme complète de surfaces allant du studio aux grandes surfaces.

1.2.2.1.1 MARCHÉ

Amélioration du contexte général en France

Bien que l'embellie économique, modérée en 2010, n'ait pas profité à l'emploi, la confiance des ménages a été en progression. Les Français sont un peu plus optimistes sur l'évolution future de leur niveau de vie comme le laisse présager l'amélioration de l'indice du climat des affaires.

La suppression des niches fiscales et autres aides ainsi que la faiblesse du marché du travail ont incité cependant les ménages à garder de hauts taux d'épargne. Le taux d'endettement français a ainsi diminué (75 % mi-2010 contre 77 % en 2009). Toutefois, cela ne devrait pas empêcher la progression, même légère, de la consommation en France.

D'après les enquêtes trimestrielles de la Banque de France, la demande de crédits à l'habitat est bien orientée. Les conditions d'emprunt se sont assouplies courant 2010 notamment en raison de l'amélioration de la capacité de remboursement des ménages et par la forte concurrence que se sont livrées les banques sur le marché du crédit.

³ Répartition en valeur bloc à fin décembre 2010

Le neuf

Fin 2010, les mises en chantiers se sont stabilisées. On a même constaté un léger redémarrage des autorisations, signe encourageant concernant l'évolution de la construction résidentielle pour 2011.

Les ventes de logements neufs ont conservé un niveau élevé, toujours croissant (+ 11% entre les 3^{èmes} trimestres 2009 et 2010). Le marché du neuf reste soutenu par le dispositif Scellier qui, grâce à son grand succès en 2009 et 2010 au plus fort de la crise, a minimisé les impacts de cette dernière dans les secteurs de la construction et de la promotion.

L'année 2010 marque le retour de la hausse du prix moyen des logements neufs en France. Au 3^{ème} trimestre, il s'élevait à 3 165 €/ m², soit une hausse de 6,9% par rapport au 3^{ème} trimestre 2009.

Le marché du neuf est caractérisé par une part élevée d'acquéreurs-investisseurs privés et de primo-accédants, tranche de la population très sensible aux fluctuations des dispositifs fiscaux et des diverses aides. De fait, la disparition du remboursement des intérêts d'emprunt, les nouvelles contraintes environnementales du dispositif Scellier ou la création du nouveau PTZ sont autant de composantes qui entraîneront de la mouvance sur ce marché en 2011.

L'ancien

La reprise des ventes

Entre juin 2009 et 2010, 692 000 logements ont déjà été vendus, soit une croissance annuelle de 20 % pour l'ensemble du territoire (contre - 23 % pour les 12 mois précédents). Par ailleurs, les ventes à Paris et en Île-de-France augmentent également avec respectivement + 25 % et + 10 % entre août 2009 et 2010. Les notaires envisagent entre 720 000 et 750 000 ventes en France ce qui nous rapprocherait du volume de 1999.

L'augmentation des prix se généralise en France

Encore très localisée et concentrée essentiellement sur le marché haut de gamme à mi-année, la hausse des prix des logements anciens se confirme au 3^{ème} trimestre. Le prix moyen en France, est à 2 956 €/m². Si l'évolution nationale reste en moyenne modeste (+ 0,2%), elle cache d'importantes disparités. Ainsi, à Paris elle se porte à près de + 10 % entre les 3^{èmes} trimestres 2009 et 2010.

Par ailleurs, cette tendance haussière des prix se propage géographiquement. Elle a en premier lieu concerné le centre-ville prisé et atteint actuellement la ville entière voire la proche banlieue pour les marchés sous tension tels que Paris.

Les français, conscients de la hausse des prix, ne freinent pas pour autant leurs intentions d'achat. La Chambre des notaires a annoncé que les logements parisiens se vendent actuellement à 7 000 €/m² et qu'au 3^{ème} trimestre tous les arrondissements affichaient un prix supérieur à 5 000 €/m².

Pour autant, les fondamentaux du marché ne sont pas meilleurs car le contexte économique en demi-teinte et le moral des ménages fluctuant pèsent encore. Néanmoins, les intentions d'achat sont stables par rapport à celles mesurées en début d'année (Fnaim).

Ce sont les conditions de crédit favorables, grâce aux taux d'emprunt planchers, et l'attrait de la pierre comme valeur refuge qui portent le marché de l'ancien. De façon plus marginale, les modifications fiscales en cours (hausse de la taxe sur les plus-values, suppression du remboursement des intérêts d'emprunt ou encore la diminution des avantages des niches fiscales) précipiteront certaines ventes avant leur mise en application dès janvier 2011.

Le marché locatif

Le marché locatif continue d'être fourni en logements à des loyers plafonnés grâce aux investissements en Scellier réalisés sur l'ensemble du territoire national.

Ce marché se caractérise par une forte demande et des loyers en progression continue. En effet, la location demeure, encore plus en temps de crise, une solution pour les ménages ne voulant ou ne pouvant pas accéder à la propriété essentiellement pour des raisons de coûts mais également de disponibilités. La location dans Paris intra-muros demeure moins difficile que l'achat.

Face au marché ascendant de la vente, notamment au niveau des prix, les loyers continuent de progresser. L'Indice de Référence de Loyers (IRL) du 3^{ème} trimestre, à 118,7, affiche une variation annuelle de + 1%.

Investissement et stratégies globales

Le marché se trouve actuellement dans une phase ascendante en termes de prix et de volumes bien que l'activité soit freinée par le manque d'offre.

Si le panel des acteurs du marché est identique à celui de 2009, ce sont désormais les détenteurs de capitaux privés, tels que les marchands de biens, les « *family offices* » et les fonds, qui dominent le marché en 2010.

Les institutionnels continuent de vendre une partie de leur patrimoine.

Les opérateurs sociaux, très présents en 2008 et 2009, sont plus en retrait en 2010. Ils se concentrent actuellement sur des projets de développement et d'entretien de leur patrimoine.

Les « *family offices* » sont, en revanche, plus présents sur le marché. Leur activité devrait se maintenir tant que les placements boursiers resteront moins rentables et sécurisés que la pierre.

Les marchands de biens et asset managers se positionnent plus qu'en 2008 ou 2009, notamment à Paris.

Quelques fonds étrangers (allemands, scandinaves, anglais...) viennent ou reviennent sur le marché résidentiel depuis la rentrée dans une optique de diversification. Contrairement à ses voisins européens, le marché français reste sécurisé et les valeurs vénales conservent un potentiel de croissance.

Le taux de rendement net immédiat « *prime* », en baisse depuis le 3^{ème} trimestre 2009, atteint 4,25% au 3^{ème} trimestre 2010.

L'engouement perçu depuis le début de l'année pour la vente en bloc et notamment pour le segment du « *prime* » a permis de fortes hausses des prix, surtout sur la capitale. Les investisseurs français demeurent les principaux acteurs du marché bien que les immeubles d'exceptions soient également prisés par les investisseurs internationaux. Paris et sa 1^{ère} couronne concentrent la majorité des investissements en bloc, surtout « *prime* ».

1.2.2.1.2 ANALYSE DE PERFORMANCE

1.2.2.1.2.1 LES RECETTES LOCATIVES

Le patrimoine résidentiel de FDL en France est principalement issu d'opérations d'apports de la part de grands institutionnels, compagnies d'assurances-vie essentiellement, désireux de bénéficier d'une exposition indirecte au logement.

Les actifs sont composés à 97% de locaux à usage résidentiel, loués à des locataires particuliers dans le cadre de baux d'habitation régis par la loi française et essentiellement par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Ces logements sont gérés par les équipes de Property Management France de Foncière Développement Logements, bénéficiant d'agences locales réparties sur l'ensemble du territoire.

Loyers annualisés

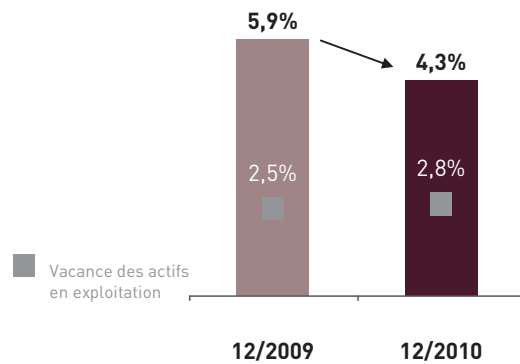
Au 31 décembre 2010, les actifs détenus par Foncière Développement Logements en France génèrent un loyer annualisé de 42,1 millions d'euros, soit un taux de capitalisation brut hors droits ⁴ de 4,5% (par rapport à la valeur d'expertise hors droits) et un loyer mensuel moyen de 12,2 €/m².

Au 31 décembre 2009, le loyer annualisé total s'élevait à 46,9 millions d'euros, soit 11,8 €/m².

A périmètre constant ces recettes locatives ont connu une progression annuelle de + 1,8%.

La vacance

**Taux de vacance* :
- 16% sur 1 an**



* Taux de vacance total retraité des actifs sous promesses de ventes

Au 31 décembre 2010 le taux de vacance ⁵ des logements détenus par FDL en France s'élève à 6,1% (contre 7,3% au 31 décembre 2009) et à 4,3% retraité des promesses de vente enregistrées au 31 décembre 2010 en diminution de 26% par rapport au 31 décembre 2009.

Cette diminution reflète l'important travail de gestion locative réalisé au cours de l'année 2010 : augmentation des loyers de relocation et politique de travaux ciblée ont été réalisées dans un souci permanent de satisfaction des clients locataires.

⁴ Le taux de capitalisation HD correspond au loyer annualisé brut au 31 décembre 2010 rapporté à la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers détenus par la société.

⁵ Le taux de vacance cité est un taux de vacance physique en nombre de logements : il correspond au nombre de logements vacants au 31 décembre 2010 rapporté au nombre total de lots détenu par la société.



Turn-over locatif

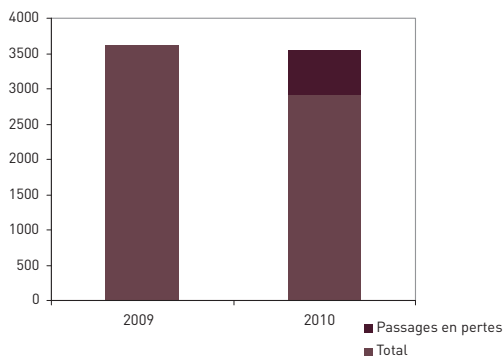
Au 31 décembre 2010, le taux de turn-over⁶ des locataires constaté sur l'ensemble des actifs détenus par la Société en France s'élève à 9,0%, contre 13,5% au 31 décembre 2009.

Délai moyen de relocation

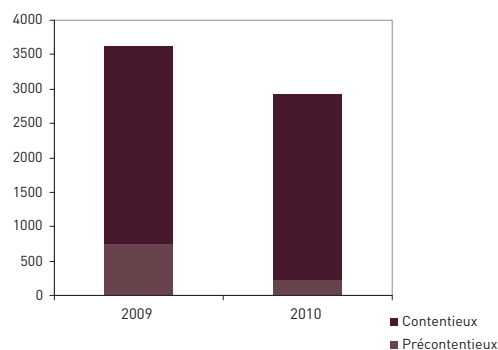
La durée moyenne de relocation est en 2010 de 74 jours contre 76 en 2009. Ce délai diminue progressivement ce qui vient renforcer les recettes locatives de la société.

Les impayés

Forte réduction de l'impayé total sur 1 an - 696 K€



Diminution du précontentieux de - 70% sur 1 an



Les impayés sont en forte diminution au 31 décembre 2010 par rapport à l'année précédente et représentent 6,9% des loyers annualisés (hors charges). C'est le précontentieux qui connaît la plus forte réduction (- 70%) passant de 759 K€ en 2009 à 225K€ en 2010.

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

1.2.2.1.2.2 LE PATRIMOINE

Valorisation

Au 31 décembre 2010, Foncière Développement Logements détient en France **3 327 logements** valorisés **940,3 millions d'euros** bloc hors droits contre 1 012,9 millions d'euros au 31 décembre 2009.

⁶ Le taux de turn-over des locataires est le rapport entre le nombre de locations réalisées sur le patrimoine sur la période / le nombre moyen de logements de la période.

Les informations relatives à la valorisation des actifs détenus par Foncière Développement Logements sont plus amplement décrites dans le paragraphe 1.3 du présent document.

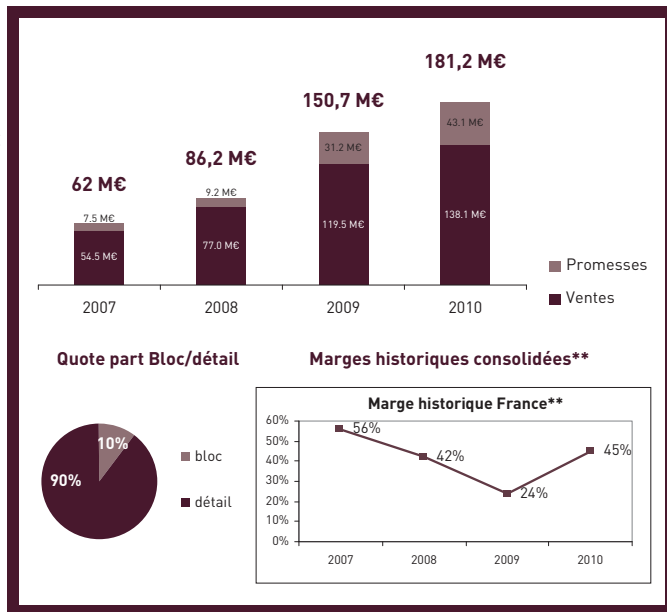
Cessions

Ventes & promesses : 181,2 M€
 + 20% par rapport à l'année 2009

Ventes : 138,1 M€
 12%* du patrimoine France

Nombre de lots
 cédés : 528
 sous promesse : 156

Marges sur ventes**
 IFRS : + 20%
 historiques : + 45%



* par rapport à la valeur d'expertise au 31/12/2009
 **réalisées sur les ventes actées hors actifs qui étaient sous promesses de vente au 31/12/2009

Au 31 décembre 2010, le montant des ventes et promesses réalisé par foncière Développement Logements s'établit à 181,2 M€.

Les ventes ont été réalisées à des niveaux de marges supérieurs de 20% aux valeurs IFRS.

La répartition par typologie de vente au cours de l'année 2010, en pourcentage du chiffre d'affaires réalisé, s'établit comme suit :

Ventes en bloc (>10 logements) :	10%
Cession de logements vacants :	45%
Cession de logements au locataire :	33%
Cession de logements à investisseurs particuliers :	12%
	100%

Acquisitions

Aucune acquisition d'actifs immobiliers n'a été réalisée en 2010 par Foncière Développement Logements

Travaux

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

2,4 millions d'euros ont été affectés au cours de l'année 2010 à la réalisation de ce type de travaux : ceux-ci concernent notamment la sécurité, l'environnement et l'entretien courant sur parties communes et privatives.

Travaux d'investissement

Le montant des travaux d'investissement réalisés au cours de l'exercice s'élève à 5,8 millions d'euros. Il s'agit principalement de travaux de grosses réparations immobilisables et de rénovation de logements en vue de leur relocation.

Travaux de valorisation (hors opérations de développement)

Aucuns travaux de cette nature n'ont eu lieu en 2010.



Le patrimoine en France

Régions	Villes	Nombre de logements	Surfaces résidentielles (m ²)
Centre Ouest	SAINT-AVERTIN	8	828
Centre Ouest	MONTS	6	653
Centre Ouest	TOURS	7	752
Centre Ouest		21	2 233
Nord Ouest	CHERBOURG	10	980
Nord Ouest	LES ANDELYS	1	220
Nord Ouest		11	1 200
Grand Est	STRASBOURG	48	3 786
Grand Est	IS-SUR-TILLE	3	287
Grand Est	METZ	59	6 095
Grand Est		110	10 168
Île-de-France	BURES-SUR-YVETTE	6	396
Île-de-France	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	4	382
Île-de-France	LES ULIS	8	739
Île-de-France	MASSY	26	1 684
Île-de-France	WISSOUS	6	431
Île-de-France	BOURG-LA-REINE	51	3 572
Île-de-France	FRESNES	4	323
Île-de-France	ASNIERES	12	726
Île-de-France	BOULOGNE-BILLANCOURT	26	1 776
Île-de-France	CLAMART	19	1 183
Île-de-France	LEVALLOIS	11	787
Île-de-France	COURBEVOIE	67	4 404
Île-de-France	SAINT CLOUD	12	1 451
Île-de-France	VINCENNES	63	4 675
Île-de-France	ENGHEIN-LES-BAINS	28	2 046
Île-de-France	BOULOGNE	14	1 145
Île-de-France	MONTROUGE	84	5 397
Île-de-France	ISSY-LES-MOULINEAUX	63	3 967
Île-de-France	SURESNES	18	977
Île-de-France	SAINT-MAURICE	46	2 743
Île-de-France	MAISONS-LAFFITTE	14	1 179
Île-de-France	BRETIGNY-SUR-ORGE	17	1 041
Île-de-France	ANTONY	19	1 279
Île-de-France	ARCUEIL	6	372
Île-de-France	MENNECY	1	160
Île-de-France	SAINT-VRAIN	1	151
Île-de-France	CHILLY-MAZARIN	1	85
Île-de-France	GIF-SUR-YVETTE	98	7 423
Île-de-France	ORSAY	1	96
Île-de-France	PALAISEAU	4	456
Île-de-France	RIS-ORANGIS	3	208
Île-de-France	SAINT-MICHEL-SUR-ORGE	1	59
Île-de-France	VERRIERES-LE-BUISSON	1	113
Île-de-France	BAGNEUX	5	296
Île-de-France	CHATILLON	13	955
Île-de-France	FONTENAY-AUX-ROSES	2	144

Régions	Villes	Nombre de logements	Surfaces résidentielles (m ²)
Île-de-France	SCEAUX	1	105
Île-de-France	AULNAY-SOUS-BOIS	3	167
Île-de-France	CHOISY-LE-ROI	1	55
Île-de-France	IVRY-SUR-SEINE	1	63
Île-de-France	L'HAY-LES-ROSES	5	426
Île-de-France	VITRY-SUR-SEINE	2	121
Île-de-France	CHEVREUSE	2	146
Île-de-France	VILLEBON-SUR-YVETTE	2	212
Île-de-France	LE CHESNAY	26	2 539
Île-de-France	RUEIL-MALMAISON	78	5 844
Île-de-France	NEUILLY-SUR-SEINE	158	12 655
Île-de-France	VERSAILLES	21	2 313
Île-de-France		1 055	77 468
Paris	Paris	525	38 999
Paris		525	38 999
PACA	MANOSQUE	139	9 972
PACA	VENELLES	48	4 882
PACA	AIX-EN-PROVENCE	282	21 903
PACA	NICE	16	896
PACA	MONTPELLIER	37	2 795
PACA	BAGNOLS-SUR-CEZE	35	3 641
PACA	ROQUEMAURE	9	987
PACA	PERTUIS	30	2 414
PACA	JOUQUES	8	729
PACA	VILLENEUVE-LES-AVIGNON	1	134
PACA	MEYRARGUES	1	70
PACA	VINON-SUR-VERDON	10	616
PACA	MARSEILLE	98	6 927
PACA		714	55 966
Rhône-Alpes	GRENOBLE	40	2 810
Rhône-Alpes	MEYLAN	23	1 437
Rhône-Alpes	SEYSSINET	12	868
Rhône-Alpes	FONTAINE	9	756
Rhône-Alpes	GIERES	2	184
Rhône-Alpes	SAINT-EGREVE	5	503
Rhône-Alpes	LYON	387	31 119
Rhône-Alpes	FRANCHEVILLE	1	102
Rhône Alpes		478	37 779
Sud Ouest	BORDEAUX	130	10 715
Sud Ouest	VILLENAVE D'ORNON	63	4 130
Sud Ouest	MERIGNAC	5	531
Sud Ouest	PESSAC	17	2 053
Sud Ouest	LA TESTE DE BUCH	9	823
Sud Ouest	TOULOUSE	94	7 190
Sud Ouest	TALENCE	4	380
Sud Ouest	GRADIGNAN	1	84
Sud Ouest	COUSTRAS	32	2 678
Sud Ouest	ANGOULEME	6	288
Sud Ouest	LE BARP	51	4 897
Sud Ouest		412	33 769
Total FDL France		3 327	257 582

1.2.2.2 RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE

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'État Fédéral de Rhénanie du Nord-Westphalie, le plus dense d'Allemagne.

Ancienne région industrielle et minière, elle a aujourd'hui parfaitement réussi sa reconversion 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 2010, Foncière Développement Logements détient 43 142 logements en Allemagne, représentant environ 2,8 millions de mètres carrés, dont 62% sont répartis entre les deux grandes villes de Duisburg et Essen, et sont complétés par 157 lots à usage tertiaire (commerces en pieds d'immeubles essentiellement).

1.2.2.2.1 MARCHÉ

Le marché immobilier allemand

À 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.

Pendant la crise économique des 2 dernières années le prix des logements est resté stable : le volume de crédits hypothécaires est resté au même niveau, il n'y pas eu de boom de la construction et la politique de relance de l'État par la demande a permis de maintenir la solvabilité des ménages.

Le marché de l'accession neuf et ancien

Malgré le vieillissement de sa population et sa baisse programmée dans les prochaines années, le nombre de ménages en Allemagne continue de croître en particulier dans les grandes agglomérations. La taille des ménages diminue, et la surface par personne augmentant, la demande sera en progression au moins jusqu'en 2020.

Par conséquent le prix des logements augmente légèrement. Dans l'ancien par exemple le prix des appartements avait augmenté en septembre 2010 de + 4,5% sur 1 an.

Sur le marché du neuf, les besoins annuels sont estimés à près de 200 000 logements sur la période 2010 – 2020. Parallèlement les mises en chantier sont en baisse constante depuis 2006 et se situent depuis 2007 sous la barre des 200 000 logements nécessaires. Dans le neuf également, les prix évoluent lentement à la hausse (+ 0,5% en 2009).

Le marché locatif

Son coût bas concurrence le marché de l'accession. Il est caractérisé par une offre privée abondante et des prix modérés.

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.

Dans les principales villes du pays, les loyers ont en moyenne augmenté au cours de l'année 2010 de + 1,9%. Cette tendance est particulièrement confirmée dans les grandes villes d'Allemagne de l'ouest. Dans la Ruhr, région aux loyers historiquement bas, la moyenne se situe entre 4,3 €/m² et 5,8 €/m² sur les produits de milieu de gamme.

La bonne tenue du marché locatif allemand est entre autre assurée par le maintien à un bas niveau de la vacance (moins de 3% en Allemagne de l'ouest).

Le marché de l'investissement

Depuis 2008, le marché de l'investissement a été significativement touché par la baisse de l'activité, le manque de liquidité et des conditions de financement plus difficiles.

Le nombre de transactions a ainsi diminué et s'est concentré sur les portefeuilles de petites et moyennes tailles. Depuis fin 2009 cette tendance semble s'inverser et de nouveau certaines transactions supérieures à 100 M€ ont lieu.

Sur les trois premiers trimestres 2010, le montant du marché de l'investissement résidentiel s'établit à 2,9 Md€, niveau équivalent à 2009 sur la même période. La part des transactions inférieures à 25 M€ s'est encore accentuée pour dépasser le quart du volume total.

En mettant fin à la baisse de l'investissement depuis 2008, l'année 2010, avec un volume de transactions stable par rapport à 2009, témoigne du retour des investisseurs sur le marché résidentiel allemand.

1.2.2.2 ANALYSE DE PERFORMANCE

1.2.2.2.1 LES RECETTES LOCATIVES

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 2010, 333 ⁷ 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,
- lorsque la location empêche le bailleur de tirer un plein profit économique de son bien (cette dernière hypothèse étant entendue de manière très restrictive).

⁷ Hors étudiants, apprentis, personnes en préretraite et congés parentaux.

⁸ Le taux de capitalisation HD correspond au loyer annualisé brut au 31 décembre 2010 rapporté à la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers détenus par la société.

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.

Loyers annualisés

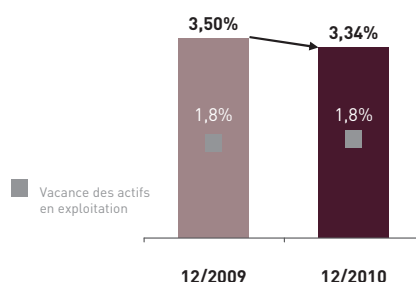
Les loyers annualisés au 31 décembre 2010 au titre du patrimoine allemand représentent 164,4 millions d'euros (5,06 €/m²/mois), soit un taux de capitalisation brut de 6,9% hors droits ⁸. Le loyer annualisé constaté au 31 décembre 2009 s'élevait à 165,9 millions d'euros, soit un taux de capitalisation hors droits de 6,9%. À périmètre constant, ces loyers ont connu une progression annuelle de + 1,7% en 2010.

Loyers subventionnés

Le patrimoine détenu par Foncière Développement Logements en Allemagne compte environ 12% de lots subventionnés. Parmi eux 17% environ verront le régime de la convention à laquelle il sont soumis expirer dans les cinq ans à venir.

La vacance

Taux de vacance en diminution sur 1 an



Au 31 décembre 2010, le taux de vacance des actifs en exploitation détenus en Allemagne s'élève à 1,8%, stable par rapport à l'année précédente. Le taux de vacance totale s'établit à 3,34% contre 3,50%, en baisse de 4,6% sur un an.

Turn-over locatif

Le taux de turn-over⁹ constaté au cours de l'année 2010 sur le patrimoine s'élève à 9,9% contre 10,2% en 2009.

Délai moyen de relocation

Le délai moyen de relocation des actifs en exploitation détenus par Foncière Développement Logements en Allemagne est de 165 jours contre 135 jours en 2009. Cette augmentation résulte essentiellement de la stratégie de la Société qui s'est recentrée en priorité sur la relocation des lots vacants depuis une longue période.

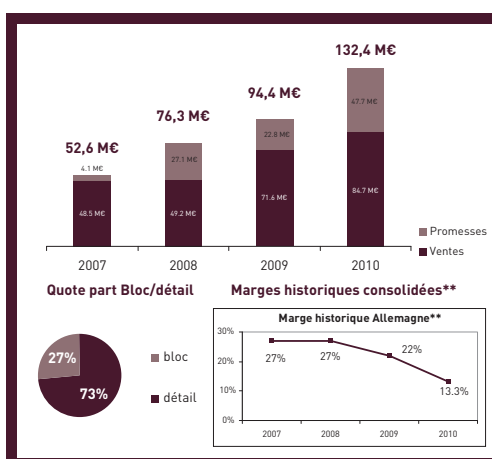
Cessions

Ventes & promesses : 132,4 M€
+ 40% par rapport à l'année 2009

Ventes : 84,7 M€
3%* du patrimoine Allemagne

Nombre de lots
cédés : 1 181
sous promesse : 878

Marges sur ventes**
IFRS : + 8%
historiques : + 13%



* Valeur IFRS 31/12/2009 des cessions / valeur d'expertise totale au 31/12/2009
**réalisées sur les ventes actées hors actifs qui étaient sous promesses de vente au 31/12/2009

⁹ Le taux de turn-over prend en compte le nombre de relocations effectuées divisé par le nombre moyen de logements au cours de la période.
¹⁰ Forfaitisées à 30% des loyers.

Au 31 décembre 2010, le montant des ventes et promesses réalisées par foncière Développement Logements en Allemagne s'établit à 132,4 M€.

Les ventes ont été réalisées à des niveaux de marges supérieurs de 8% aux valeurs IFRS.

La répartition par typologie de vente au cours de l'année 2010, en pourcentage du chiffre d'affaires réalisé, s'établit comme suit :

Ventes en bloc :	73%
Ventes au détail :	27%

Acquisition

Aucune acquisition d'actifs immobiliers n'a été réalisée en 2010 par Foncière Développement Logements.

Détail du patrimoine Allemagne par ville

Villes	Nombre de logements	Surfaces résidentielles (m ²)
Duisburg	16 975	1 077 206
Essen	9 798	644 290
Mülheim	3 318	202 950
Oberhausen	2 623	173 583
Düsseldorf	1 977	115 035
Gelsenkirchen	1 182	80 107
Dinslaken	969	67 522
Hattingen	812	60 154
Remscheid	763	49 228
Datteln	2 232	143 727
Others	2 493	164 508
Total Allemagne	43 142	2 778 310

1.3 VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ

1.3.1 EXPERTISES

La valeur globale hors droits du patrimoine au 31 décembre 2010 ressort à **3 309,6 millions d'euros en valeur bloc hors droits**. Il représente 940,3 millions d'euros en France et 2 369,3 millions d'euros en Allemagne.

(M€)	Valeur d'expertise Bloc (HD) 31/12/2010	Valeur d'expertise Détail (HD) 31/12/2010	Variation 6 mois	Variation 1 an	Taux de capitalisation HD (**) 31/12/2009	Taux de capitalisation HD (**) 31/12/2010
France	940,3	1 149,8	+ 3,3%	+ 5,3%	4,6%	4,5%
Allemagne*	2 369,3	2 945,5	+ 0,4%	+ 1,8%	6,9%	6,9%
Total	3 309,6	4 095,3	+ 1,2%	+ 2,8%	6,2%	6,2%

Taux de rendement (Droits Inclus)

Ecarts valeurs bloc / détail : **24%** (vs. 24% au 31 décembre 2009)

5,9%

* Y compris un actif au Luxembourg.

** Loyer brut / Valeur d'expertises bloc HD.

■ France

- Baisse des taux de capitalisation de - 15 bps
- Progression des loyers à périmètre constant de + 1,8%

■ Allemagne

- Quasi stabilité des taux de capitalisation (- 1 bps)
- Progression des loyers à périmètre constant de + 1,7%

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 et recommandations 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 Georges Barthès de Ruyter),
- Code de déontologie des SIIC établi par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF),
- Codes de conduite internationaux RICS et IVSC.

Au 31 décembre 2010 le patrimoine de Foncière Développement Logements a été intégralement expertisé. Cinq experts indépendants, adhérents à des organismes signataires de la Charte de l'Expertise en France, ont été mandatés à cet effet :

- Évaluation des immeubles situés en France : BNP Real Estate, Foncier Expertise, CB Richard Ellis Valuation et VIF Expertise.
- Évaluation des immeubles situés en Allemagne : BNP Real Estate, Cushman & Wakefield

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

Les actifs immobiliers détenus par FDL et qui ne sont pas sous promesse de vente au 31 décembre sont inscrits au bilan à leur valeur vénale, soit à leur juste valeur au sens des normes IAS/IFRS. L'expertise immobilière et plus précisément l'expertise en « juste valeur » au sens des dites normes 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 actifs pour lesquels il existe une promesse de vente, sont comptabilisés au montant du prix de vente convenu.

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.

Des rapports condensés de ces valorisations au 31 décembre 2010 émis par les experts immobiliers sont insérés au paragraphe 4.4.1 du présent document

Rotations quinquennales

En France et en Allemagne, FDL s'assure que chacun de ses actifs est valorisé au moins tous les 5 ans par un expert différent et entreprend dans ce sens des rotations régulières et anticipées entre les différents experts.

Affectation du patrimoine par expert

Pays	Expert	Nombre d'actifs évalués*	Montant expertisé en M€ HD	Montant en % du patrimoine	Date d'expertise
France	BNP Paribas Real Estate	58	417,9	12,6%	31/12/2010
	VIF Expertise	37	371,6	11,2%	
	Foncier Expertise	66	57,6	1,7%	
	CBRE	40	93,2	2,8%	
Allemagne	BNP Paribas Real Estate	6 731	2 054,7	63%	31/12/2010
	Cushman & Wakefield	789	276,0	8,3%	
Luxembourg	CBRE	1	8,6	0,3%	

* En nombre d'immeubles.

Les coordonnées des cabinets d'expertises ayant procédé à l'évaluation des actifs détenus par Foncière Développement Logements au 31 décembre 2010 sont les suivantes :

Foncier Expertise

4, Quai de Bercy
94224 Charenton
France

BNP Paribas Real Estate

167 quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux
France

CB Richard Ellis Valuation

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

Vif Expertise

120, Avenue du Général Leclerc
75014 Paris
France

Cushman & Wakefield

France

11-13 avenue de Friedland
75008 Paris, France

Allemagne

Duesselderfer Strasse 189
Düsseldorf, Germany 40545

ANR EPRA Triple Net

ANR EPRA Triple Net (données en M€)	31/12/10	31/12/09
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	1 230,3	1 170,5
Nombre d'actions fin de période	64 876 759	64 873 288
ANR EPRA Triple Net/action (en €)	19	18

1.3.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ

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

ANR au 31 décembre 2010 et évolutions

Foncière Développement Logements a adopté les best practices proposées par l'European Public Real Estate Association (EPRA) pour la présentation de son information financière. Afin de permettre une comparaison par rapport aux exercices antérieurs, les données historiques ont été retraitées.

Au 31 décembre 2010, l'ANR EPRA triple net s'établit à 19,0 € par action contre 18,0 € au 31 décembre 2009 en progression de + 5,5% sur l'année.

L'ANR EPRA hors impact des instruments financiers et de la fiscalité latente s'établit à 22,9 € par action contre 21,8 € par action au 31 décembre 2009.

ANR EPRA

ANR EPRA (données en M€)	31/12/2010	31/12/2009
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	1 230,3	1 170,5
Retraitement impact fiscalité latente (+)	157,0	147,2
Retraitement impact des instruments financiers (+)	96,3	94,7
ANR EPRA	1 483,6	1 412,4
<i>Nombre d'actions fin de période</i>	64 876 759	64 873 288
ANR EPRA /action (en €)	22,9	21,8

L'augmentation de l'ANR triple net / action (+ 1,0 €), par rapport au 31/12/2009, provient :

- Du paiement du dividende pour - 0,9 €
- De la variation de juste valeur des immeubles pour + 0,9 €
- De la variation de juste valeur des instruments financiers pour - 0,2 €
- Du résultat net récurrent de la période pour + 1,6 €
- De la soulte sur rachat de bonds et écarts s/marges de cessions pour - 0,4 €

1.4 RÉSULTATS FINANCIERS

Les développements suivants présentent des informations financières simplifiées, ces dernières étant plus amplement détaillées dans le chapitre 3 du présent document « Renseignements financiers »

1.4.1 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

1.4.1.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX ET RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par

l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 12 février 2010.

Les états financiers consolidés annuels 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 états financiers présentés n'intègrent pas les éventuels impacts des normes et interprétations publiées à ce jour mais dont l'application n'est obligatoire qu'ultérieurement.

Le groupe Foncière Développement Logements applique les recommandations de l'EPRA pour la présentation des états financiers consolidés pour la première fois au 31 décembre 2010. L'application de ces recommandations entraîne un certain nombre de reclassements d'éléments des états financiers, exposés au paragraphe 2.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

1.4.1.2 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation est présenté de façon détaillée dans l'annexe aux comptes consolidés.

1.4.1.3 COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

En M€

Actif	Net 31/12/2010	Net 31/12/2009	Variations
Immobilisations	3 127	3 278	- 151
Actifs courants	258	251	+ 7
Actifs non courants destinés à la vente	187	145	+ 42
Trésorerie	51	60	- 9
ACTIF	3 622	3 734	- 112

Passif	Net 31/12/2010	Net 31/12/2009	Variations
Capitaux propres	1 232	1 177	+ 55
Emprunts	1 840	1 998	- 158
Autres passifs	550	559	- 9
PASSIF	3 622	3 734	- 112

Le total du bilan consolidé du groupe au 31 décembre 2010 s'élève à 3 622 millions d'euros contre 3 734 millions d'euros au 31 décembre 2009. Cette augmentation résulte principalement des évolutions constatées dans les postes suivants :

1.4.1.3.1 CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés passent de 1 177 M€ au 31 décembre 2009 à 1 232 M€ au 31 décembre 2010 soit

1.4.1.3.2 LA DETTE

Dettes de financement

La dette de Foncière Développement Logements liée aux financements s'établit de la manière suivante :

	31/12/2009	31/12/2010
Emprunts obligataires	1 295,5	1 007,9
Rachats d'obligations	- 4,6	- 78,9
	1 290,9	928,9
Emprunts auprès des établissements de crédit	563,7	757,9
Lignes de crédit	44,0	64,0
Dettes subventionnées (via établissements bancaires)	82,6	67,6
Dettes subventionnées auprès d'établissements publics	7,2	7,0
Total des financements	1 988,4	1 825,4
Valorisation des instruments financiers (net)	94,5	96,3
	2 082,9	1 921,7

FDL a entrepris fin 2009 un programme de rachat d'obligations représentatives de sa dette titrisée en Allemagne. Au cours de l'exercice 2010, 95,6 M€

une progression de 55 M€ qui s'explique principalement par :

- + 121 M€ de résultat net de l'exercice
- 61 M€ de dividendes nets versés aux actionnaires
- 5 M€ de variation des intérêts minoritaires

d'obligations ont été rachetés, portant le total des rachats à 100,3 M€ avec une décote moyenne de 22%.

La dette financière consolidée (hors valorisation d'instruments financiers) affiche une diminution de - 163 M€, soit - 8,2 % :

Cette diminution résulte :

De la diminution des emprunts de 346,2 M€ dont :

- Remboursements partiels de la dette titrisée et de dettes subventionnées en Allemagne dus à la restructuration du financement d'Immeo Wohnen GmbH : 250,5 M€,
- Remboursements dus aux ventes : 76,5 M€,
- Remboursements récurrents : 19,2 M€.

Des mises en place de nouveaux crédits bancaires pour 237,5 M€ :

- Un financement de 207,5 M€ sur 7 ans accordé à FDL Wohnen GmbH en décembre 2010 par la Bayern LB et la Landesbank Berlin
- Un financement de 70 M€ sur 7 ans accordé en mai 2010 (ING et SG) et tiré à hauteur de 30 M€ au 31/12/2010.

Du rachat de la dette titrisée Lyndon, par FDL, pour 95,6 M€ de nominal (prix d'achat : 76 M€). Ces obligations ont bénéficié d'un amortissement de 21,3 M€ en 2010.

Des tirages nets de lignes de crédit pour 20 M€.

Principales caractéristiques des dettes financières au 31 décembre 2010

Taux moyen : le taux est en baisse (3 bps) soit 3,98% en 2010 contre 4,01% en 2009. Cette baisse s'explique principalement par la baisse de l'Euribor 3M (en moyenne 0,74% en 2010 contre 1,64% en 2009) impactant positivement la partie de la dette non couverte par la couverture active.

Maturité moyenne : 3,3 ans en 2010 (contre 4,1 ans en 2009).

Stratégie de couverture et exposition au risque de taux

Au 31 décembre 2010, la dette de FDL s'élève à 1 904,2 M€ (avant déduction des obligations) dont 1 824,7 M€ à taux variable et 79,5 M€ à taux fixe.

- Le taux de couverture globale de la dette nette au 31 décembre 2010 est de 126%, le taux de couvertures actives (swaps + Taux Fixe + Options activées), étant pour sa part de 88%.

- La maturité moyenne de la couverture est de 4,8 ans en 2010 (vs 4.7 ans en 2009), 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 : 1 268 M€ de swaps à 3,75% et 850 M€ d'instruments optionnels (strike moyen des floors 3,48% et des caps 4,43%).

- L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2010 est de - 687 K€ sur le cash-flow courant part du groupe de 2011.

- L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2010 est de + 695 K€ sur le cash-flow courant part du groupe de 2011.

La dette nette

L'ensemble des emprunts long terme et court terme de Foncière Développement Logements s'élève à 1 840,5 M€ (contre 1 997,5 millions d'euros au 31 décembre 2009), soit une dette nette de 1 789,9 millions d'euros contre 1 937,4 en diminution de 147,5 M€.

Ratio LTV

Retraînée des promesses de vente et des créances sur cessions, la LTV au 31 décembre 2010 s'établit à 52% contre 55,9% au 31 décembre 2009.

Ratio ICR

Le Ratio ICR hors marges sur ventes consolidé correspondant au taux de couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation généré par l'activité est de 1,85 (contre 1,71 au 31 décembre 2009) en augmentation de 14 bps.

Covenants

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

$$ICR > 1,25$$

$$LTV < 65\%$$

Foncière Développement logements respecte ces ratios au 31 décembre 2010.

Les risques encourus par la société en cas de non respect de ses covenants sont plus amplement détaillés au paragraphe 1.5.7 « risques de liquidité » du présent document.

1.4.1.3.3 LES IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS

Les impôts différés nets s'élèvent à 157,0 M€ (passif), en augmentation de 9,8 M€ par rapport au 31/12/2009.

Il convient de signaler que la restructuration du portefeuille Gewo a entraîné la diminution du taux d'imposition de 30.7% à 15.8%, générant un produit de 3,6 M€.

La variation d'impôts différés nets (charge nette de 9,8 M€) s'explique de la façon suivante :

- Charge de 1,8 M€ due à la diminution des déficits fiscaux reportables

- Charge nette de 7,0 M€ due à la valorisation des immeubles de placement
- Charge de 5,4 M€ relative à l'impôt différé sur les provisions 6b
- Produit de 0,9 M€ sur la valorisation des instruments financiers
- Produit de 3.6 M€ résultant de la diminution du taux d'imposition sur le portefeuille Gewo
- Charge nette de 0,1 M€ sur les frais d'emprunts capitalisés et les provisions retraite

1.4.1.4 COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Part du Groupe (En M€)	31/12/2010	31/12/2009	Variations
Recettes locatives et autres prestations	210,4	214,4	- 1,9%
Charges d'exploitation récurrentes	- 65,8	- 68,9	- 4,5%
Résultat d'exploitation	144,6	145,5	- 0,6%
Résultat financier	- 78,3	- 84,4	- 7,2%
Cash-Flow récurrent	66,3	61,1	+ 8,5%
Marges sur ventes historiques	42,6	30,6	+ 55
Impôts exigibles récurrents	- 2,6	- 1,8	- 158
Résultat net récurrent après impôt	106,3	89,9	+ 18,2%
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	56,2	- 51,8	
Variation des amortissements et provisions	0,2	- 1,9	
Variation de juste valeur des instruments financiers	- 16,5	- 42,0	
Ecarts marges historiques /marges IFRS	- 31,0	- 22,4	
Autres	14,8	- 1,6	
Impôts différés et impôts non récurrents	- 9,1	- 6,2	
Résultat net part du groupe	120,9	36,0	

1.4.1.4.1 LOYER NET

Le loyer net et les autres prestations s'élèvent à 210,4 M€ au 31 décembre 2010 contre 214,4 M€ au 31 décembre 2009, soit une baisse de 1,9%.

Les recettes locatives s'établissent à 209,3 M€ au 31 décembre 2010 contre 210,1 M€ au 31 décembre 2009 dont :

- 163,8 M€ générés en Allemagne
- 44,9 M€ générés en France
- 0.6 M€ générés au Luxembourg.

La légère diminution des recettes locatives (0,9 M€ au 31/12/2010) s'explique principalement par les éléments suivants :

- Les cessions pratiquées sur la période et sur l'exercice 2009 : - 4,4 M€

- Et en sens inverse, l'impact des mises en exploitation des deux dernières VEFA et des apports au sein de FDL France en 2009 (3,6 M€), ainsi que la diminution de la vacance.

1.4.1.4.2 COÛTS DE FONCTIONNEMENT

Les coûts de fonctionnement s'élèvent à 65,8 M€ contre 68,9 M€ au 31 décembre 2009. Cette baisse s'explique par une politique permanente de maîtrise des coûts. De ce fait, le taux de charges sur le chiffre d'affaires s'établit à 31% au 31 décembre 2010 contre 32% au 31 décembre 2009 en part du groupe.

1.4.1.4.3 RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEUR

Le compte de résultat enregistre le résultat des ajustements de valeur sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Au titre de l'exercice 2010, le résultat des ajustements de valeur des actifs de placement est positif de 56,2 M€.

Le résultat opérationnel courant part du groupe passe ainsi de 138,9 M€ à 139,5 M€.

1.4.1.4.4 RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier passe de - 124,5 M€ au 31/12/2009 à - 75,2 M€ au 31/12/2010.

Les produits enregistrent la plus-value sur rachat de la dette titrisée Lyndon pour un montant de 19,6 M€.

Les charges d'intérêt sur opérations de financement sont de - 79,8 M€ au 31 décembre 2010 contre - 85,7 M€ au 31 décembre 2009. La diminution (- 5,9 M€) s'explique par la baisse des taux sur l'année, par le remboursement des emprunts suite aux cessions, et par le réaménagement des couvertures opérées sur l'exercice.

La variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers représente une charge de - 13,3 M€.

1.4.1.4.5 FISCALITÉ

La fiscalité constatée correspond à celle :

- des sociétés étrangères ne bénéficiant pas de régime spécifique aux activités immobilières
- des filiales françaises n'ayant pas opté pour le régime SIIC
- des filiales françaises SIIC possédant une activité taxable (prestations de service...)

1.4.1.4.6 RÉSULTAT NET RÉCURRENT (RNR)

Le résultat net récurrent consolidé de Foncière Développement Logements s'établit à 106,3 M€ au 31 décembre 2010, contre 89,9 M€ au 31 décembre de l'année précédente affichant une progression de + 18,2% sur un an.

Le Bilan

Cf.Paragraphe 3.4 partie comptes sociaux

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

Catégories fournisseurs	Exercice 2009 : solde K€	Exercice 2010 : solde K€
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	6 532	2 837
Echu depuis moins de 30 jours		269
Echu depuis 30 à 90 jours		
Echu depuis plus de 90 jours		
Total échu	0	269
Total dettes fournisseurs et comptes rattachés (= total au bilan)	6 532	3 106

Cette évolution résulte principalement de la forte progression des marges sur ventes (+12 M€) et de la réduction des frais financiers (-6,1 M€)

1.4.1.4.7 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2010

1.4.1.4.7.1 LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2010

Autonomisation de la société FDL

Cf. Paragraphe 1.1, partie rapport de gestion :événements significatifs de l'exercice 2010

Évolution du patrimoine de FDL

Cf.Paragraphe 3.4, partie comptes sociaux

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

Cf.Paragraphe 1.1, partie rapport de gestion :événements significatifs de l'exercice 2010

Évolution du capital pendant l'exercice

Le capital social s'élève à 662 632 M€ au 31 décembre 2010, comme au 31 décembre 2009.

Opération de Transmission Universelle de Patrimoine

Cf.Paragraphe 3.4 partie comptes sociaux

Dettes sur immobilisations et comptes rattachés

Catégories fournisseurs	Exercice 2009 : solde K€	Exercice 2010 : solde K€
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	521	144
Échu depuis moins de 30 jours		
Échu depuis 30 à 90 jours		
Échu depuis plus de 90 jours		
Total échu	0	0
Total dettes sur immobilisations et comptes rattachés (= total au bilan)	521	144

1.4.2 LE COMPTE DE RÉSULTAT SOCIAL

Cette information est disponible dans les annexes des comptes sociaux.

1.4.2.1 LE COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

Cette information est disponible dans les annexes des comptes sociaux.

1.4.2.2 AFFECTATION DU RÉSULTAT

Les comptes au 31 décembre 2010 font ressortir un bénéfice net de 56 498 479,44 euros qui augmenté du report à nouveau antérieur de 1 455 877,50 euros, forme un résultat distribuable de 57 954 356,94 euros.

Il est proposé l'affectation suivante :

• Dotation à la réserve légale (5% du bénéfice)	2 896 979,00 €
• Distribution de dividendes aux actionnaires :	56 498 479,44 €
Total:	59 395 458,44 €

Il sera proposé à l'Assemblée Générale de procéder à la distribution d'une somme de 69 576 351,60 euros soit un dividende de 1,05 euros par action, aux 66 263 192 actions composant le capital au 31 décembre 2010 :

- à hauteur de 56 498 479,44 € sur le résultat de l'exercice clos après affectation conformément à ce qui précède et
- à hauteur de 13 077 872,16 € sur le compte « Primes d'émission ».

Ce dividende sera mis en paiement à compter du **31 mai 2011**. Sur la base d'un nombre d'actions de 66 263 192 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 69 576 351,60 € ; la partie de ce dividende prélevé sur le résultat à hauteur de

56 498 479,44 € ouvrant droit, le cas échéant, à un abattement de 40% lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts et n'ouvrant pas droit à cet abattement dans les autres cas, le solde prélevé à hauteur de 13 077 872,16 € sur le compte « Primes d'émission » étant considéré comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1 du Code Général des Impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code Général des Impôts s'élève à 56.498.479,44 €.

En outre, il sera proposé à l'assemblée des actionnaires, en application de l'article 24 des statuts, d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions. Cette option portera sur la totalité du dividende unitaire.

Le prix d'émission des actions remises en paiement du dividende sera fixé le jour de la tenue de l'assemblée.

Les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du vendredi 6 mai 2011 jusqu'au jeudi 19 mai 2011 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 31 mai 2011. Les actions émises en paiement du dividende seront créées jouissance du 1^{er} janvier 2011.

Si le montant du dividende ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Le Conseil d'administration, par délégation de l'assemblée, constatera la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions consécutive à l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions offerte aux actionnaires.

Montant des dividendes des trois derniers exercices

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

Exercice	Nombre d'actions	Dividende net versé
2009	66 263 192	1,05 *
2008	60 010 336	1,05 *
2007	60 071 934	1,00 *

(*) Ce dividende ouvre droit à un abattement de 40% applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France.

Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

RÉSULTATS FINANCIERS SOCIAUX	2006	2007	2008	2009	2010
1. Capital en fin d'exercice					
Capital social (en milliers d'euros)	548 641	600 719	600 719	662 632	662 632
Nombre des actions ordinaires existantes	13 716 037	60 071 934	60 071 934	66 263 192	66 263 192
2. Opérations et résultats de l'exercice (en milliers d'euros)					
Chiffre d'affaires hors taxes	17 669	17 412	26 327	26 839	29 457
Résultat avant impôts, participation des salariés et amortissements et provisions	12 889	20 892	22 455	42 958	63 820
Impôts sur les bénéfices	0	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	- 8 475	1 059	18 795	18 176	57 940
Résultat distribué	0	0	0	0	0
3. Résultats par action (en euros)					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	0,94	0,35	0,37	0,65	0,96
Résultat après impôts, participation des salariés, et amortissements et provisions	- 0,62	0,02	0,31	0,27	0,87
Dividende attribué à chaque action	3,70	1,00	1,05	1,05	1,05
4. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	8	18	18	57	67
Montant de la masse salariale de l'exercice (en milliers d'€)	277	329	402	2 478	3 190
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales) (en milliers d'€)	- 45	169	149	978	1 454

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 a souscrit directement, et indirectement via Foncière des Régions, 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, LIBERTY MUTUAL, 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 événement susceptible d'affecter son domaine d'intervention. Les principaux risques susceptibles d'affecter son activité sont décrits dans les paragraphes ci après du présent 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.

A partir du 1^{er} Janvier 2011, Foncière Développement Logements s'est doté d'un pôle juridique Corporate en relation étroite avec la direction juridique de Foncière des Régions.

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 SIIC¹¹ (cf. paragraphe 1.5.5), à la sécurité, à la santé publique, à l'urbanisme, à l'environnement, aux conditions d'occupation des locataires, 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.

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.

11 Société d'Investissements Immobiliers Cotée.

1.5.5 RISQUES RELATIFS AU RÉGIME SIIC

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.

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

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

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'opérera 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 acquiescer des participations significatives dans la Société, phénomène pouvant indirectement impacter à la baisse le cours de l'action.

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 des dites 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 des filiales allemandes est en cours. Il couvre les exercices 2005, 2006 et 2007. Au 31/12/2010, les travaux faits ne permettent pas d'anticiper les impacts d'une éventuelle notification de redressement.

À la connaissance de Foncière Développement Logements, outre le contrôle fiscal précisé, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou qui la menacerait, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société.

1.5.7 RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT DE FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS

Ces risques sont plus amplement décrits dans l'annexe des comptes au paragraphe 3.2.3.6)

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 3.2.3.6.

Le taux de couverture global au 31 décembre 2010 est de 88% si l'on ne prend en compte que les couvertures actives.

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 2010, il est de 52,0% contre 55,9% au 31 décembre 2009.
- 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 2010, il est de 1,85 (hors marges sur ventes).
- Les covenants les plus restrictifs de FDL sont les suivants :

ICR > 1,25
LTV < 65%

Le montant théorique de la dette exigible en cas de non respect de ses covenants bancaires consolidés s'élèverait à 420 M€.

Les éléments concernant l'endettement de la Société sont plus amplement détaillés dans l'annexe aux comptes consolidés du 31 décembre 2010. 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,

¹² Sur la base des loyers annualisés France au 31 décembre 2010.

¹³ Sur la base des loyers annualisés Allemagne au 31 décembre 2010.

- 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 et d'autre part le marché de la location.

Marché de l'accession

Bien que Foncière Développement Logements, en tant qu'opérateur immobilier long-terme mène une politique de cessions mesurée, elle réalise régulièrement des opérations d'arbitrages sur son portefeuille. À 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).

Marché de la location

Les recettes locatives de Foncière Développement Logements sont constituées pour 20% de loyers issus de logements en France et pour 80% 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 2010, une baisse théorique de 1% de l'IRL pourrait entraîner une baisse de 420 000 euros des loyers annualisés générés par le portefeuille français ¹².

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

En prenant pour référence les loyers des actifs allemands présents dans le patrimoine au 31 décembre 2010, une baisse théorique de 1% des loyers pourrait entraîner une baisse d'environ 1,6 millions d'euros des loyers annualisés du portefeuille ¹³.

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 Management et de Property Management dédiées. La Société demeure néanmoins dépendante vis-à-vis de Foncière des Régions quant à la fourniture de prestations supports notamment dans les domaines des ressources humaines et des systèmes d'information.

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 Chapitre 1.7 du présent document.

1.5.13 RISQUES LIÉS AUX COÛTS DE COUVERTURES D'ASSURANCES APPROPRIÉES

Foncière développement Logements souscrit plusieurs polices d'assurances relatives tant à ses actifs qu'à sa

responsabilité civile. 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 1.3.1 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.

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

	Baisse des taux de capitalisation				Données au 31/12/2010	Hausse des taux de capitalisation			
	1 point	0,75 point	0,5 point	0,25 point		0,25 point	0,5 point	0,75 point	1 point
Taux de capitalisation	5,2%	5,5%	5,7%	6,0%	6,2%	6,5%	6,7%	7,0%	7,2%
Valeur du portefeuille	3 941,3 M€	3 761,8 M€	3 597,9 M€	3 447,7 M€	3 309,6 M€	3 182,0 M€	3 064,0 M€	2 954,4 M€	2 852,3 M€
Variation de valeur	631,8 M€	452,3 M€	288,4 M€	138,2 M€		- 127,5 M€	- 245,6 M€	- 355,2 M€	- 457,2 M€
Variation en %	19,1%	13,7%	8,7%	4,2%		- 3,9%	- 7,4%	- 10,7%	- 13,8%

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

	Baisse des loyers annualisés				Données au 31/12/2010	Hausse des loyers annualisés			
	5,0%	3,5%	2,0%	0,5%		0,5%	2,0%	3,5%	5,0%
Loyers annualisés	196,1 M€	199,2 M€	202,3 M€	205,4 M€	206,5 M€	207,5 M€	210,6 M€	213,7 M€	216,8 M€
Valeur du portefeuille	3 144,1 M€	3 193,7 M€	3 243,4 M€	3 293,0 M€	3 309,6 M€	3 326,1 M€	3 375,7 M€	3 425,4 M€	3 475,0 M€
Variation de valeur	- 165,5 M€	- 115,8 M€	- 66,2 M€	- 16,5 M€		16,5 M€	66,2 M€	115,8 M€	165,5 M€
Variation en %	- 5,0%	- 3,5%	- 2,0%	- 0,5%		0,5%	2,0%	3,5%	5,0%

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

Hausse des taux	Baisse des loyers	
	0,25 point	1 point
-0,50%	3 166,1 M€ -4,3%	2 838,1 M€ -14,2%
-5,00%	3 022,9 M€ -8,7%	2 709,7 M€ -18,1%

Au 31 décembre 2010, les sensibilités aux taux de rendement sont les suivantes :

- si le taux de rendement baisse de 50 bps, la valeur bloc des actifs immobiliers augmentera de 288 M€
- Si le taux de rendement augmente de 50 bps, la valeur bloc des actifs immobiliers baissera de 246 M€

1.5.16 RISQUES DE TAUX D'INTÉRÊT

Les sensibilités présentées ci-dessous correspondent à la sensibilité des taux d'intérêt au global, comprenant les emprunts à taux fixe et variable.

En base annuelle, l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2010 est de - 1 484 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe en 2011.

En base annuelle, l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre est de - 734 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe en 2011.

En base annuelle, l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2010 est de + 743 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe en 2011.

1.5.17 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.

1.5.18 RISQUES LIÉS AUX NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SÛRETÉS

■ Consentis par Foncière des Régions :

Au 31 décembre 2010, 18 588 286 titres de Foncière Développement Logements ont été nantis par Foncière des Régions ainsi que par la SAS du Coëtlosquet, soit 84% 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 2010, environ 99% 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 DIVIDENDES

1.6.1 ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

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

En décembre 2010 le tour de table des actionnaires de Foncière Développement Logements (FDL) s'est élargi avec l'entrée de La MACIF, à travers sa filiale vie et épargne Mutavie, qui a racheté à Foncière des Régions 833 333 actions FDL.

La répartition du capital au 31 décembre 2010 ressort comme suit :

DÉNOMINATION DES ACTIONNAIRES	NBRE D' ACTIONS	% du capital	% groupe
FONCIÈRE DES REGIONS	18 556 758	28	Groupe FDR 22 123 098 titres
SAS COETLOSQUET	3 566 340	5,38	33,38 %
GMF ASSURANCES	1 493 164	2,25	
GMF VIE	5 844 778	8,82	
Covea	1 547 234	2,34	Groupe GMF/Covea/
Assistance Protection Juridique	80 000	0,12	MMA
MMA VIE :	2 872 220	4,33	12 757 396 titres
Immobilière des MMA	920 000	1,39	19,25 %
MACIF	833 333	1,26	1,26%
PREDICA	9 915 924	14,97	14,97%
CARDIF ASSURANCE VIE			Groupe BNP
	7 690 440	11,61	11,61%
GENERALI VIE	4 836 934	7,30	Generali 6 164 456
GENERALI IARD	1 327 522	2,00	titres 9,30%
- 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 311 594 OPAS FDL auto détention 1 360 023	1 671 617	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.

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 audit contrat de liquidité et n'a pas évolué.

Au 31 décembre 2010, dans le cadre du programme de rachat d'actions, la Société détenait au titre du contrat de liquidité, 26 410 titres Foncière Développement Logements pour une valeur de 464 374 euros.

- Options de souscription ou d'achat d'actions de la Société

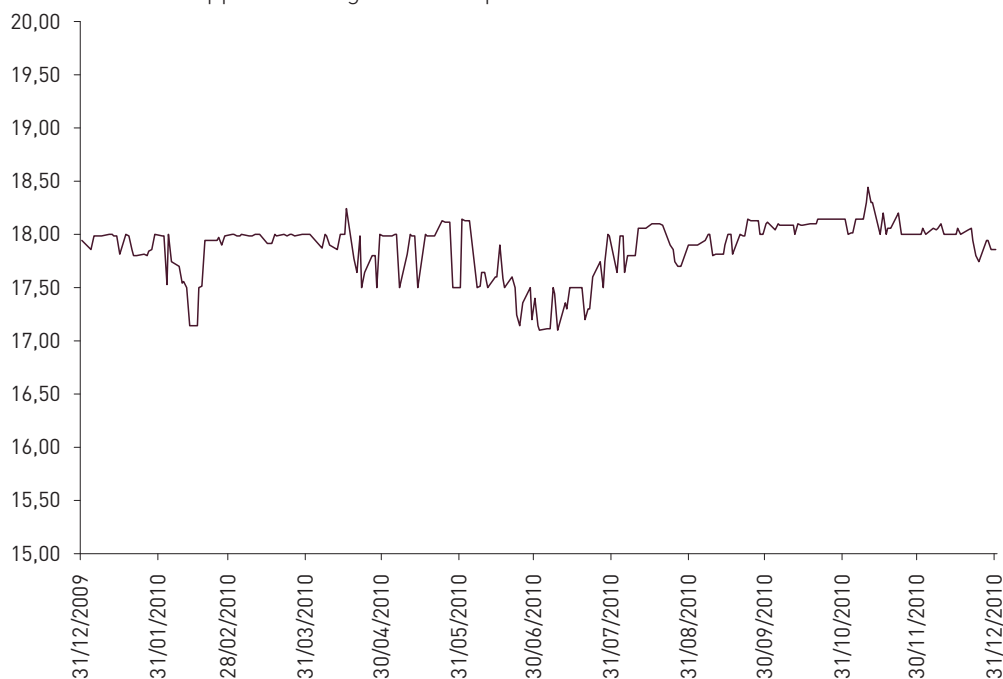
Néant

- Opérations réalisées par les mandataires sociaux sur les titres de la Société avant le 31 décembre 2010

Mandataires sociaux	Achats de titres	Valeur du titre	Vente de titre	Valeur du titre
M. de Feydeau	0	-	0	-
M. Kullmann	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	0	-	0	-
Generali vie	0	-	0	-
CARDIF Assurances	0	-	0	-
Foncière des Régions	0	-	833.333	18

1.6.3 ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

Cours de l'action Foncière Développement Logements depuis le 31 décembre 2009¹⁴ :



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 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 (après 10 jours de négociation).

¹⁴ Cours de clôture

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.

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.

Au 31 décembre 2010, le cours du titre FDL s'élevait à 17,85 €.

1.6.4 DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

1.6.4.1 DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

(Montant par action)

Exercice	Dividende net	Avoir fiscal	Dividende brut
31 décembre 2005	-	-	-
31 décembre 2006	3,70 € (*)	-	40% pour les personnes physiques assujetties à l'IR
31 décembre 2007	1 €	-	40% pour les personnes physiques assujetties à l'IR
31 décembre 2008	1,05 €	-	40% pour les personnes physiques assujetties à l'IR
31 décembre 2009	1,05 €	-	40% pour les 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 2010.

Il représente un montant global de 69 576 351,60 euros.

1.7 DÉVELOPPEMENT DURABLE

1.7.1 VISION & STRATÉGIE

Message du Directeur Général

En quelques années, le développement durable a pris une place centrale dans la stratégie de Foncière Développement Logements.

La préservation de l'environnement et la lutte contre le changement climatique sont des enjeux primordiaux pour l'industrie du bâtiment et de l'immobilier puisqu'en France notre secteur représente 43% des consommations d'énergies et un quart des émissions de CO₂. L'immobilier constitue donc de fait l'une des préoccupations majeures du Grenelle et a suscité l'organisation du « Plan Bâtiment », présidé par Maître Philippe Pelletier. Depuis 2009, Foncière Développement Logement participe activement à ce dispositif via la Direction du Développement Durable de Foncière des Régions.

Nos différents métiers évoluent sous les impulsions conjuguées des lois et règlements inspirés du Grenelle, mais aussi des actions concrètes de sensibilisation et d'information de nos personnels, qui anticipent et accompagnent ces mutations touchant aussi leur quotidien. L'implication et la motivation de nos équipes joue un rôle moteur dans la mutation qui est engagée.

En 2009-2010 nous avons réalisé une étude du patrimoine en exploitation en France et en Allemagne, qui conduit à noter nos immeubles sur leurs performances énergétiques (consommations et émissions de CO₂) et environnementales (consommation d'eau, absence d'amiante, etc.). Cette étude, menée en collaboration avec le CSTB¹⁵, nous a permis de définir un certain nombre d'objectifs pluriannuels et un module a été mis à disposition de nos asset managers pour noter et comparer sur la même base les immeubles en exploitation ou dont l'achat est envisagé.

D'ici 2015, sans réduire la rentabilité de l'entreprise, nous allons nous attacher à atteindre un certain nombre d'objectifs de réduction de son empreinte carbone et de ses performances énergétiques, grâce un programme d'action détaillé dans les pages qui suivent.

Notre stratégie Développement Durable couvre les différents domaines de la Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE). Nous avons multiplié les initiatives dans les domaines Sociaux et Sociétaux en 2009 et 2010, avec la signature en 2009 des accords GPEC (Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences), sénior, et sur la prévention et la lutte contre le stress ou plus

récemment en 2010 signature de la Charte de la Diversité.

Notre stratégie Développement Durable constitue donc un facteur d'enrichissement mutuel, qui dépasse largement les dimensions immobilières et financières et concourt à une véritable création de « valeur ajoutée verte » qui, même si elle n'est pas encore quantifiable, représente à la fois une plus value pour la valeur de nos actifs immobiliers, mais aussi pour la richesse de nos relations en interne, avec nos clients et fournisseurs.

Cette création de valeur verte représente l'un des plus beaux challenges de notre entreprise et l'une des plus belles réalisations que nous ayons à conduire !

Foncière Développement Logements : une foncière leader et engagée

Foncière Développement Logements est aujourd'hui l'un des leaders européens dans le domaine du logement privé, avec la spécificité d'être active à la fois en France et en Allemagne.

En France, le bâtiment représente 43% des consommations d'énergies (dont 2/3 logement et 1/3 tertiaire) et un quart des émissions de CO₂ ; le Grenelle Environnement a accéléré depuis 2 ans les prises de consciences et l'adoption de réglementations nouvelles, encore en voie de rédaction. Les Lois Grenelle 1 et 2 ont posé des bases qui doivent être complétées par des Décrets et Arrêtés pour leur mise en œuvre.

¹⁵ Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.

Chiffres clés FDL:

3 309,6 Md€ de patrimoine
 209,2 M€ de revenus locatifs
 46 469 logements
 454 collaborateurs en France et en Allemagne

	NEUF	EXISTANT
ENJEUX et IMPACTS	Développements Restructurations Chantiers	Travaux Maintenance Exploitation
Environnement		
Énergie	Consommations d'énergie	
Climat	Emissions de CO ₂	
Sols	Pollution des sols	
Eau	Consommation d'eau locataires, espaces verts, parties communes	
Déchets	Déchets chantiers et ordures ménagères	
Sociétal		
Santé / sécurité	Amiante, plomb, etc.	
Transports	Raccordement aux transports en commun propres	
Accessibilité	Personnes à mobilité réduite / handicapées	
Locataires	Incitation aux comportements économes des locataires	
Fournisseurs	Achats responsables	
Société civile	Contribution au débat sur la valeur verte dans l'immobilier	
Social		
Compétences	Formation et sensibilisation en interne aux thématiques DD	
Parité	Féminisation des instances dirigeantes	
Intéressement	Motivation et implication des salariés	
Gouvernance		
Transparence	Vis-à-vis des marchés financiers et des parties prenantes	

1.7.2 UNE DÉMARCHÉ DÉVELOPPEMENT DURABLE GLOBALE

Des moyens adaptés

Sur les questions touchant à la sécurité réglementaire (ascenseurs, amiante, plomb, termites,...) Foncière Développement Logements a décidé en 2010 d'intégrer le personnel en charge de ces sujets, qui jusque-là faisait partie des équipes de GFR Property.

Pour les autres questions relevant du développement durable (énergie, carbone, aspects sociaux, sociétaux ou de gouvernance) Foncière Développement Logements s'appuie sur Foncière des Régions qui dispose, pour elle-même et ses filiales, d'un dispositif et d'une équipe dédiée au développement durable. Rattachée au Secrétariat Général, la Direction du Développement

Durable assiste les Directions opérationnelles dans la définition de la stratégie et des plans d'actions.

Le dispositif mis en place pour structurer la démarche du groupe se décline à plusieurs échelons.

- Impulsion et animation de la démarche :

La Direction du Développement Durable impulse la politique développement durable du groupe et de ses différentes activités. Elle coordonne les actions issues de la Stratégie de Développement Durable qu'elle propose et fait valider par le Comité Stratégique Développement Durable.

- Pilotage stratégique :

Le Comité Stratégique prend les décisions structurantes en matière de développement durable. Il adopte les décisions stratégiques et les plans d'actions qui sont déclinés pour chaque métier

- Appropriation par les activités et l'ensemble du personnel :

Le Comité DDSE (Développement Durable – Sécurité environnementale), animé par le Directeur du Développement Durable, regroupe les différents relais de chaque activité ; ce Comité DDSE permet de relayer les différentes actions engagées

- Adhésion des parties prenantes :

Les locataires et les fournisseurs sont progressivement sensibilisés aux questions environnementales. En 2011, une politique d'achats responsables sera mise en place, prenant en compte la dimension environnementale du bâtiment durable mais également la politique RSE des fournisseurs.

Refonte des procédures pour accompagner le changement

Les hommes, les métiers, les outils évoluent sous l'impulsion des actions mises en œuvre et des réglementations nouvelles. C'est une transformation profonde de l'entreprise qui modifie les processus internes.

Les procédures ont fait l'objet d'une refonte afin de prendre en compte le développement durable dans l'exercice des différentes activités et il s'agit d'accompagner cette mutation et les changements impulsés par le Comité Stratégique Développement Durable.

15 procédures sur les 111 que compte Foncière des Régions et ses filiales font ainsi l'objet d'une actualisation, partagée avec les équipes concernées et pilotée par la Direction du Développement Durable, en liaison avec la Direction de l'Audit en charge des procédures. Les thématiques concernées portent notamment sur les achats d'immeubles, les travaux, les grands projets,...

Il s'agit dans certains cas d'actualiser une procédure au regard d'une modification de la réglementation comme pour les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ou encore les dispositions encadrant le DPE (diagnostic de performances énergétiques).

Cette opération de « verdissement des procédures » sera achevée mi 2011.

Sensibilisation des collaborateurs : informer pour mobiliser

Dans le cadre de sa démarche globale développement durable, Foncière Développement Logements mène plusieurs actions de sensibilisation auprès de son personnel. Ces actions, qui touchent l'ensemble des métiers de l'entreprise, sont guidées par les principes de responsabilité et d'exemplarité et l'actualité développement durable est ainsi régulièrement valorisée dans les supports d'information interne.

Des « Green Meetings », réunions régulières axées sur le partage de l'information et l'expérimentation, proposent aux collaborateurs des rencontres avec des intervenants au savoir-faire reconnu : architectes, organismes de certification, experts faisant part leurs retours d'expériences. En 2010, la Direction Développement Durable a organisé 11 Green Meetings qui ont ainsi réuni quelques 200 personnes. (la Réglementation Thermique 2012, la certification BREEAM, biomasse et filière bois, l'Analyse du Cycle de Vie, etc.)

L'ensemble des collaborateurs dispose d'une veille réglementaire et législative accessible via l'intranet du groupe pour accéder facilement et rapidement à toute l'actualité réglementaire sur les sujets liés au développement durable. Celle-ci est complétée par un « green meeting » trimestriel qui fait le point juridique sur les différentes novations en matière d'environnement

Foncière Développement Logements privilégie également la promotion des éco-gestes auprès de ses équipes et au sein des immeubles qu'elles occupent. Ceci passe notamment par le tri sélectif, et la collecte individuelle de papier et carton dans les bureaux, la collecte des piles et consommables informatique, l'installation de dispositifs économes en énergies (ampoules à économie d'énergie, interrupteurs à détection de présence...) ou encore l'application d'une « politique transport » basée sur l'optimisation des déplacements. Des campagnes d'information sont régulièrement mises en œuvre et déployées pour accompagner ces actions.

La stratégie de Développement Durable de Foncière Développement Logements

La Stratégie Développement Durable de Foncière Développement Logements s'inscrit dans le cadre défini par la Stratégie Européenne de Développement Durable et de la Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD) dont la France s'est dotée pour la période 2010-2013.

Elle vise le long terme et s'articule autour de quatre axes d'engagements à partir desquels sont déclinés des plans d'actions ; le tableau ci-après en indique les principaux.

Les 4 axes de la Politique Développement Durable de Foncière Développement Logements	OBJECTIFS ET RÉALISATIONS	ÉCHÉANCE	AVANCEMENT
ENVIRONNEMENT ET IMMOBILIER DURABLE			
Réduire les consommations d'énergies	Diminuer de 50 % la proportion d'actifs étiquetés F et G Étude énergétique et environnementale (cartographie du parc) Travaux de rénovation et réhabilitations pertinentes dans les bâtiments existants	2015 2009 /2010	
Réduire les émissions de gaz à effet de serre	Émission de GES à < en 36 kg/CO ₂ /m ² shab/an en moyenne	2015	
Se conformer à la réglementation environnementale et sanitaire	Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux pertinents par activité	permanent	permanent
Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux	Plomb : confinement des logements en exploitation concernés par ce risque Recensement des diagnostics en matière d'Hygiène, Sécurité, Environnement	permanent	
Définir une politique achats durables	Définition et mise en œuvre programmées en 2011	2011	
Participer à des études de R&D	Sujets principaux : Valeur Verte, métrologie-comptage,...	permanent	permanent
SOCIAL			
Développer une politique de diversité et de parité	Signature de la Charte de la Diversité en 2010, Accord Senior en 2009	2009 /2010	
Sensibiliser et former à l'éco-comportement	Communication interne - Green Meetings mensuels Mise en place de dispositifs de tri des déchets	2009 /2010	permanent
Gérer et valoriser des compétences	Outils de gestion RH : Accord GPEC, EAED, People Review Mobilité interne Plan de formation dynamique Dispositifs FDR Découverte et FDR Université	permanent	permanent
SOCIÉTAL			
Être force de proposition au sein des associations et des groupes de travail sur la construction durable	Implication dans : Plan Bâtiment Grenelle ; FSIF, France GBC, Association HQE, SB Alliance	permanent	permanent
Poursuivre une politique de mécénat axée sur l'architecture et le partage des compétences	AJAP - (Albums des jeunes architectes et des paysagistes) Fondation Palladio, Dispositif Lycée expérimental	permanent	permanent
Réaliser des enquêtes auprès des locataires et/ou utilisateurs pour anticiper leurs besoins	Des enquêtes de satisfaction sont réalisées en Allemagne lors de chaque départ des locataires	permanent	permanent
GOUVERNANCE			
Être transparent sur le fonctionnement de la gouvernance	Best Practices et recommandations AFEP MEDEF sur les membres indépendants du Conseil d'administration et des Comités d'Investissement, d'Audit et des Rémunérations	permanent	permanent
Décrire la place des questions ESG au sein du Conseil d'Administration et de la Direction Générale	Les sujets ESG (environnementales, sociales-sociétales et gouvernance) sont portés au sein du Comité de Direction par le Directeur ² Technique, Jacques Ballery	permanent	permanent
Lutter contre la corruption	Procédures internes touchant toutes les activités métiers ou fonctions supports, concernant notamment l'anti-fraude et les appels d'offres Dispositifs d'audit et contrôle internes	permanent	permanent
Formaliser un cadre éthique	Rédaction d'un code d'éthique interne et diffusion à chacun des salariés Lutte anti-blanchiment Charte informatique Guide de Bonnes Pratiques	2011	

1.7.3 OUVERTURE, TRANSPARENCE ET EXEMPLARITÉ DE LA GOUVERNANCE

Composition et fonctionnement des instances

L'Assemblée Générale réunie le 10 novembre 2009 a validé l'évolution de la gouvernance de la société,

Tableau de synthèse :

Composition et fonctionnement des instances

Thèmes	Conseil d'Administration	Comité Stratégique et des Investissements	Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations
Membres Indépendants/ total	4/10	1/5	3/5	2/5
Président	Administrateur indépendant	-	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant
Durée des mandats				4 ans
Part des femmes	10%	20%	0%	0%
Évaluation du fonctionnement				Oui Annuelle
Nombre de réunions 2010 *	7	2	4	2
Taux de présence 2010 *	78,98%	77,78%	74,40%	75,00%

Assemblée générale du 28 mai 2010

Nombre d'actionnaires représentant nombre d'actions	82 actionnaires rep. 39 852 752 actions
Taux de participation	76.8%
Taux d'approbation des résolutions	95.6%

Assemblée générale du 31 janvier 2011

Nombre d'actionnaires représentant nombre d'actions	Age : 639 actionnaires rep. 39 988 654 actions Age : 641 actionnaires rep. 39 977 824 actions
Taux de participation	72,8%
Taux d'approbation des résolutions	95,77%

Comité de Direction

Lieu de pilotage opérationnel de FDL, le Comité de Direction reflète l'ensemble des activités du groupe et réunit de façon hebdomadaire les représentants des métiers et fonctions de la Société :

Aux côtés de Thierry Beaudemoulin, Directeur Général, sont aussi présents :

Jacquesallery, Directeur Technique et Environnement, Yann Béchu, Responsable du Property Management, Séverin Bienvenu, Responsable de l'Asset Management Philippe Prud'homme, Directeur Général Adjoint en charge des questions financières ; le secrétariat en est assuré par Myriam Despas, Responsable Corporate Développement et Communication.

inspirée par les principes de bonne gouvernance du Code Afep-Medef pour les sociétés cotées non contrôlées, et a adopté une gouvernance avec Conseil d'administration en lieu et place d'une structure duale (Conseil de surveillance et Directoire). Le Conseil d'administration, tenu le même jour, a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration de celles de Directeur Général.

Dans ce Comité, les thèmes du développement Durable sont plus particulièrement portés par Jacquesallery et Myriam Despas.

Comportement responsable et vigilant au sein de la société

Foncière Développement Logements ne verse de fonds ni ne fournit de service à un aucun parti politique, ni à aucun titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat. Néanmoins, l'entreprise respecte les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique.

Ces principes de comportement responsable ont donné lieu à différentes initiatives, en particulier cette année autour des trois thématiques suivantes :

Une charte éthique pour une responsabilité affirmée

Véritable document de référence en matière d'éthique, conçu en 2010, la Charte Éthique France dont Foncière des Régions et ses filiales se sont dotées s'adresse à chaque collaborateur.

Elle définit les principes éthiques que tout collaborateur se doit de mettre en œuvre dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de tous les interlocuteurs. Enfin, cette Charte décrit la gouvernance de l'éthique, telle que mise en œuvre dans les différentes activités du Groupe.

Les quelques principes fondamentaux sur lesquels cette charte est basée sont :

- Respect des lois et des règlements
- Respect des personnes (sécurité et santé au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers)
- Respect de l'environnement
- Respect des règles concernant le délit d'initié
- Prévention des conflits d'intérêts (liens avec un concurrent, client, fournisseur, respect des règles concernant la corruption)
- Protection des activités de Foncière des Régions et de ses sociétés (protection de l'information, des biens et des ressources)
- Transparence et intégrité de l'information
- Contrôle interne et audit

Fraude et corruption

Au regard des constats issus de la cartographie des risques réalisée en Décembre 2009, le risque potentiel de corruption est estimé maîtrisé en occurrence et en montant. Les opérations jugées sensibles, telles que les opérations de ventes d'immeubles ou de société, les grands travaux de construction ou rénovation, ou encore les procédures concernant les appels d'offres, sont encadrées par des procédures adéquates. Par ailleurs, la séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) réduit le risque de fraude.

La cartographie des risques est un levier efficace permettant :

- d'avoir une vision d'ensemble et hiérarchisée des principaux risques, dépassant les approches fonctionnelles classiques
- la mise en œuvre et le suivi de plans d'action visant à minimiser les risques majeurs, proportionnés aux enjeux,
- l'amélioration des activités.

Parallèlement, la direction de l'Audit et du Contrôle Interne lance régulièrement des missions d'audit interne et vérifie l'application de ces procédures. Foncière Développement Logements s'inscrit dans le dispositif de Foncière des Régions, qui dispose à plein temps de 3 Auditeurs Internes en France et 1 en Allemagne.

Lutte anti-blanchiment

Foncière des Régions et ses filiales ont mis en place en 2010 un dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs concernés. Le Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne est désigné Responsable « LAB/LFT ». Deux Correspondants et Déclarants Tracfin (le Directeur Juridique groupe et le responsable juridique vie des sociétés) ont été nommés fin 2010.

Ce dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés (acquéreurs, vendeurs, locataires ainsi que tous prestataires et fournisseurs de capitaux et de biens et services), pour toutes les opérations envisagées ou réalisées avec ces tiers. Chaque collaborateur applique les diligences prévues sous le contrôle de sa hiérarchie et demande l'agrément des nouveaux tiers selon la procédure décrite en résumé ci dessous :

- Collecte et vérification d'information permettant d'identifier un tiers et/ou une opération dans le but de compléter le Formulaire d'Agrément du nouveau client (phase de connaissance du client dite « KYC » (Know your customer)
- En cas de difficulté dans le renseignement du Formulaire d'Agrément ou de doute sur les informations collectées, établissement d'une Déclaration de Doute Interne transmise aux Correspondants et Déclarants Tracfin
- Examen de la Déclaration de Doute Interne par les Correspondants et Déclarants Tracfin, qui statuent sur la levée ou non du doute,

- Si le doute n'est pas levé, les Correspondants et Déclarants Tracfin transmettent une Déclaration de Soupçon à Tracfin,
- Conservation et archivage des dossiers (Fomulaire d'Agrément, Déclaration Interne de Doute, Déclaration de Soupçon, etc) tout au long de la relation d'affaires puis pendant 5 ans à compter de la clôture de la relation.

En application de cette procédure, l'entrée en relation doit être interrompue pour tout tiers refusant de fournir les pièces obligatoires et/ou les renseignements permettant d'avoir une connaissance suffisante de son identité, de son activité et de ses objectifs, ou lorsque l'ayant droit économique ne semble pas agir pour son propre compte.

La mise en place du dispositif LAB est soutenue par une campagne de formation des collaborateurs au moyen d'un support de formation dédié préparé par la Direction Juridique, laquelle concourt à l'adaptation constante du dispositif.

1.7.4 RÉDUIRE LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ET VALORISER LE PATRIMOINE

Le Grenelle Environnement avait fixé un objectif de réduction de la consommation énergétique du bâti existant de 38% d'ici 2020. La loi du 3 août 2009 dite « Grenelle I » rappelle cet objectif et la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » précise que celui-ci concerne exclusivement les parcs tertiaires public et privé.

La Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) (Décret et Arrêté du 26 octobre 2010) fixe un plafond de consommation de 50 kWhep/m²/an pour les constructions neuves. Ce seuil de consommation est modulé en fonction de 3 coefficients (zone géographique, altitude et nature de l'occupation). La RT 2012 sera applicable à tous les permis de construire déposés à partir du 1er janvier 2013 pour tous les autres types de bâtiments neufs, notamment les logements individuels et collectifs.

Côté allemand, dans le cadre du "plan intégré énergie et climat" – adopté en août 2008 – qui vise à réduire les émissions de CO₂ de 40% d'ici 2020 par rapport à 1990, le gouvernement fédéral a mis en place une nouvelle réglementation thermique intitulée "EnEV 2009" (Energieeinsparverordnung) entrée en vigueur le 1er octobre 2009 au titre des bâtiments neufs de 30% par rapport à la réglementation précédente, EnEV 2007. Le prochain palier sera de 30% supplémentaires à partir de 2012.

En Allemagne, l'objectif global est de concevoir en 2020 uniquement des bâtiments passifs (BEPAS), c'est-à-dire

ne consommant plus d'énergie fossile et n'émettant donc plus de gaz à effet de serre. Côté français l'ambition est de promouvoir dès 2020 des bâtiments à énergie positive (BEPOS), c'est-à-dire produisant plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

Dans ce contexte, la stratégie Développement Durable de Foncière Développement Logements va lui permettre d'améliorer la performance énergétique, réduire l'empreinte carbone et maîtriser les risques sanitaires et environnementaux de son patrimoine.

1.7.4.1 CONNAÎTRE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU PARC IMMOBILIER

État des lieux complet du parc

Pour compléter sa politique de travaux et d'arbitrage, Foncière Développement Logements a réalisé une cartographie de la performance énergétique et environnementale de son patrimoine, coordonnée par la Direction du Développement Durable de Foncière des Régions, avec le CSTB et Ernst & Young.

Ce travail a été mené en 2009, sur les données 2006 / 2008 et a permis de caractériser le parc en identifiant les meilleurs leviers d'amélioration de ses performances.

Cette cartographie, portant sur les portefeuilles détenus en France et en Allemagne, couvre 100% de la surface du périmètre « core », c'est-à-dire non concerné par des plans de vente. Les sites allemands détenus par Imméo étant très homogènes quant à leur période et typologies de construction, mais aussi du point de vue de leur niveau d'entretien et de la politique travaux dont ils ont fait l'objet (99% ont du double vitrage), il a été possible de raisonner par échantillon représentatif. En revanche, le parc Français de Foncière Développement Logements est très hétérogène et chacun des 25 sites non pris en compte dans le plan d'arbitrage ont été retenus pour l'étude.

Allemagne

Existence d'une base de données chiffrées sur 73% du parc
Panel : 23 sites sur 7 900 non cessibles ; panel représentatif du parc à ± 5%

France

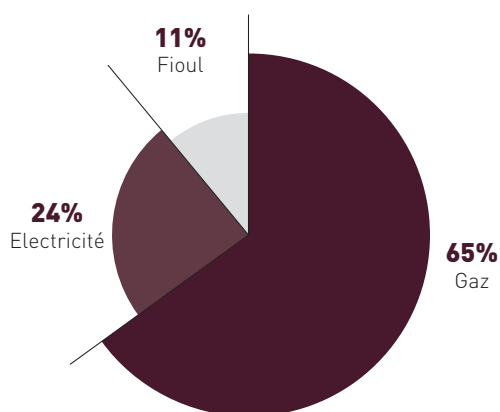
Périmètre de l'étude : 25 sites non cessibles, parc hétérogène
Panel : 25 sites

Pour chacune de ces 2 familles, près de 20 indicateurs ont été renseignés, parmi lesquels des indicateurs intrinsèques caractérisant les bâtiments (date de

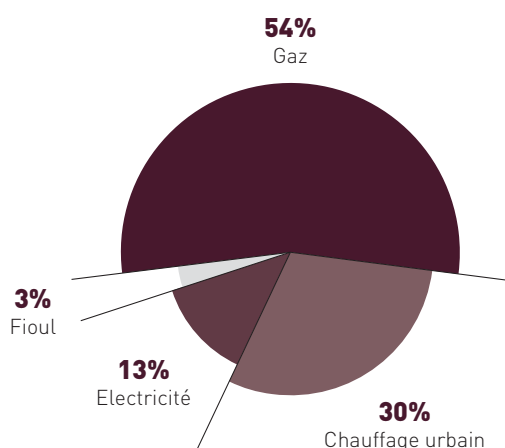
construction, confort, enveloppe, systèmes), des indicateurs de consommation énergétique, d'émissions de CO₂, de consommation d'eau, de maîtrise des risques sanitaires et environnementaux (amiante, risques d'inondation (PPRI), etc.).

Cette étude a permis de mieux connaître le parc. En France, le chauffage représente 65 % des consommations d'énergie des logements (chiffre ADEME d'avril 2008) et l'eau chaude sanitaire 12 %. En Allemagne, près du tiers du patrimoine d'Imméo bénéficie d'une présence plus forte de chauffage urbain. La suppression des chaufferies au fioul y est également plus avancée que sur le patrimoine français.

FRANCE
Types d'énergie chauffage+ECS



ALLEMAGNE
Types d'énergie chauffage+ECS



À partir des constats réalisés, cette étude a en outre servi de base à la définition d'objectifs environnementaux et à l'établissement d'un plan d'actions.

France et Allemagne, un parc déjà performant

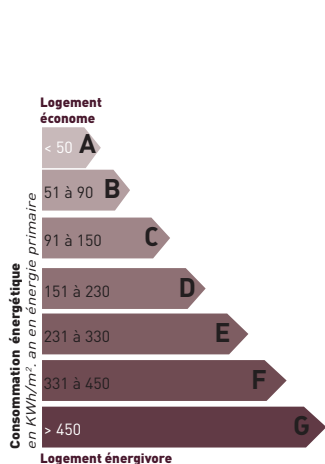
Au 31 décembre 2010, le patrimoine est composé de 3 327 logements en France et de 43 142 logements en Allemagne, lesquels sont répartis en 7 900 adresses dans la région de Düsseldorf. Ils sont gérés par une filiale et présentent de relativement bonnes performances énergétiques (212 Kwh/m²/an en énergie finale et 276 Kwh/m²/an en énergie primaire).

Le suivi des moyennes est illustré par les résultats des Diagnostics de Performance Énergétiques (DPE) ; afin de caractériser l'évolution de la performance depuis 2008, Foncière Développement Logements va faire réaliser des DPE sur tous ses actifs d'ici 2012. En France, ce document est obligatoire pour la signature d'un bail ou d'une vente.

En Allemagne, ces diagnostics, dits « Energieausweis », utilisent un curseur et non des étiquettes pour représenter la performance énergétique.

Afin de faciliter la lecture, les immeubles situés en Allemagne sont classés ci-après selon les étiquettes françaises ; soulignons que les modes de calcul des « Energieausweis » ne sont pas identiques à ceux réalisés en France et que cette présentation est seulement informative.

D'ores et déjà, plus de 50 % du parc est noté de A à C.



En nombre	2008				2010			
	Étiquette	Allemagne	France	Total	en %	Allemagne	France	Total
A	41	0	41	0%	41	0	41	0%
B	2 905	10	2 915	7%	2 863	10	2 873	7%
C	21 546	119	21 665	51%	21 238	289	21 527	49%
D	14 708	675	15 383	36%	14 557	990	15 547	35%
E	1 729	590	2 319	5%	1 689	1 377	3 066	7%
F	74	141	215	1%	74	692	766	2%
G	3	272	275	1%	3	338	341	1%
Total	41 006	1 807	42 813	100%	40 465	3 969	44 434	100%

En France l'objectif est de diminuer de 25 % la proportion d'actifs étiquetés F ou G au titre de l'énergie et d'avoir la moitié du parc au maximum en étiquette climat D d'ici à 2015 (< à 36 kg/CO₂/m²shab/an en moyenne).

Les leviers d'amélioration des performances environnementales des immeubles sont multiples : locataires (de plus en plus sensibles à ces questions pour des critères écologiques ou d'ordre économique), acquisitions et cessions (politique d'arbitrage), politique de travaux, exploitation et maintenance (politique fournisseurs).

1.7.4.2 AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE DU PATRIMOINE

Une politique travaux ambitieuse

Les programmes de travaux intègrent des critères de développement durable et d'efficacité énergétique.

Foncière Développement Logements s'est dotée d'une politique «Travaux» volontariste avec comme objectif l'amélioration de la performance énergétique de son parc et la réduction des émissions de CO₂. Cette politique privilégie des choix éco-responsables en matière d'équipements et d'installations pour les rénovations et réhabilitations :

- Chaudières à condensation ou basse température pour le chauffage ;
- Installation de châssis double vitrage à rupture de pont thermique en remplacement des fenêtres à simple vitrage ;
- Évaluation du potentiel en énergies renouvelables en cas d'opération de rénovation ;

- Lorsque des équipements sont remplacés c'est en faveur d'installations énergétiquement performantes voire génératrices d'énergie (éclairage, ascenseurs...) ;

Exemple de travaux encours d'étude ou de réalisation :

Rue Anatole de la Forge

Étude du remplacement de la production fuel par une production gaz sur cet immeuble

Étude indépendante du chauffage pour production de l'ECS

Rue Marcadet

Étude pour remplacement des Centrales de Traitement d'Air « CTA »

Étude pour remplacer la production d'ECS

En Allemagne, Réduire la consommation énergétique

De nombreuses initiatives ont été prises pour améliorer la performance énergétique des logements : installation de fenêtres en PVC avec double vitrage, travaux d'isolation externe, remplacement de chaudières fioul ou gaz par des pompes à chaleur les plus performantes à actuellement, remplacement de radiateurs à accumulation par des systèmes de chaleur urbaine.

À l'heure actuelle, 60,5% des appartements sont chauffés au gaz, 36,2% en chaleur urbaine, 2,5% au fioul et seulement 0,8% à l'électricité.

Toutes les démarches entreprises en économie d'énergie ont été valorisées à travers la réglementation EnEV (Réglementation des économies d'énergie, Energieeinsparverordnung), ce qui correspond à l'application dans le droit allemand de la directive européenne 2002/91/CE du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments.

Environ 3 700 logements ont ainsi été rénovés dans l'objectif de les moderniser et d'augmenter leur attractivité.

Exemple de projet de réhabilitation et d'économie d'énergie L'immeuble « Panama » à Marseille

Projet financé entièrement par Foncière Développement Logements et partage des économies d'énergie avec les locataires.

Les travaux seront réalisés en deux tranches, dans un premier temps FDL lancera en 2011 les travaux sur 60 logements qui porteront d'une part sur la rénovation énergétique :

- Le remplacement des chaudières individuelles gaz par des chaudières à condensation.
- La création d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable
- Le remplacement des menuiseries extérieures par du double vitrage
- L'isolation des combles

et d'autre part, sur l'aspect sécurité :

- Vérification de la sécurité électrique des logements
- Remplacement des garde-corps des balcons

Les études sont en cours de finalisation pour lancer l'appel d'offres auprès des entreprises début d'année 2011.

Le projet sera présenté aux locataires de la rue de Suez au 1er trimestre 2011.

Objectif final se situer en moyenne à 120 KWhep/m²/an selon le calcul règlementaire, classement correspondant au label HPE Rénovation.

Exemple 1 en Allemagne Remplacement de chaudières

Dans le cadre d'une réduction des émissions de CO₂ dans le patrimoine d'Immeo, 53 chaudières à gaz ont été échangées par des chaudières à condensation de dernière génération. La réduction de la consommation de gaz liée à cette mesure est de 18% en moyenne pour les environ 300 logements concernés. La part des chaudières à condensation dans les bâtiments alimentés en gaz représente maintenant plus de 60%. En comparaison avec les grandes entreprises concurrentes du même secteur et de la même région, Immeo fournit le plus d'effort dans ce contexte.

Exemple 2 en Allemagne Démantèlement de chauffages électriques

Rappel : en Allemagne, les propriétaires doivent remplacer l'ensemble des chauffages électriques à convecteurs d'ici 2020.

À Gelsenkirchen, dans les rues Küpershof et Gabelskamp, et à Rheinberg, dans la rue Clevische Straße, ainsi que dans le cadre de plusieurs petits projets, environ 500 chauffages électriques à accumulation nocturne dans plus de 100 unités de logement ont été remplacés par des systèmes de chauffage à eau chaude (approvisionnement de chauffage à distance ou de chaudières à condensation gaz). Le remplacement des chauffages s'est effectué dans le cadre d'un projet subventionné par le gouvernement fédéral et la banque KfW (Banque de crédit pour la reconstruction). Les économies de CO₂ ainsi générées représenteront près de 65% des émissions CO₂ actuelles. Le chauffage à distance utilisé à Gelsenkirchen provient principalement de la récupération de la chaleur perdue (par co-génération ou incinération des déchets).

Exemple 3 en Allemagne Assainissement énergétique d'enveloppes de bâtiments

208 logements d'une superficie habitable totale d'environ 14 300 m² font actuellement l'objet d'un assainissement énergétique. Des systèmes composites d'isolation thermique conformément à la réglementation EnEV sont installés sur les façades des bâtiments, les fenêtres existantes sont remplacées par des fenêtres pvc avec vitrage isolant. L'isolation des plafonds du dernier étage est réalisée avec une isolation à souffler (isolation thermique élevée). Les économies d'énergie de chauffage pour ces actifs sont estimées à plus de 40%.

Favoriser le recours aux énergies renouvelables

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 :

- Sur quatre sites d'Oberhausen et de Duisbourg, Immeo Wohnen Service a installé, durant l'été 2010, des panneaux photovoltaïques avec une performance de 280 kWp, la performance de l'ensemble des systèmes solaires existants étant actuellement de plus de 600 kWp. 510.000 kWh/a d'énergie électrique sont produits par ces systèmes et près de 540 tonnes de CO₂ sont évitées chaque année par rapport à la production d'électricité conventionnelle.
- 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.

Compte-tenu de son activité, Foncière Développement Logements estime que la compensation carbone n'est pas pertinente et préfère travailler à une connaissance des risques et des leviers d'amélioration de son parc.

1.7.5 AGIR AVEC LES PARTIES PRENANTES

Au-delà de la conception et de la certification de l'immeuble, le mode d'utilisation de l'occupant et la qualité de la maintenance ont des impacts lourds sur le niveau de performance environnementale.

Avec les locataires

La prise de conscience de l'opinion publique se traduit par une attente de la part d'une catégorie de plus en plus large de locataires en faveur de mesures éco-responsables, qu'il s'agisse d'économies de fluides ou de tri des déchets par exemple.

Foncière Développement Logements accorde une importance centrale à la satisfaction de ses locataires et à leur confort de vie.

Lors de chaque congé reçu, une enquête est menée par Immeo Whonen afin d'en connaître les raisons précises.

Les résultats de cette enquête sont étudiés régulièrement et concourent à l'amélioration permanente de la relation entre la société et ses locataires.

Avec les fournisseurs

Une politique d'achats durables est en cours d'élaboration et sera déployée en 2011 afin de réduire l'empreinte environnementale de nos sites. De plus, elle devra formaliser un cadre éthique dans la relation avec le fournisseur et encouragera son engagement social.

Dans les locaux de Foncière Développement Logements

À titre d'exemple, les livraisons de fournitures utilisées dans les différentes implantations du Groupe situées en France (765 commandes en 2010) seront groupées à partir de 2011, afin de réduire le nombre de déplacements des livreurs et donc l'émission de CO₂ engendrée par ces trajets.

1.7.6 MAÎTRISER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES

Foncière Développement Logements poursuit une politique de gestion des risques environnementaux dans le cadre de ses activités immobilières en s'assurant de la meilleure prévention possible du risque environnemental, de la sécurisation des personnes et des biens, de la pérennité des immeubles, de la garantie d'acquisitions contrôlées et de cessions en bonne conformité réglementaire.

En 2010, nous n'avons fait l'objet d'aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité aux lois ou règlements environnementaux.

La cartographie environnementale menée avec le CSTB et Ernst & Young a également permis de disposer d'une photographie précise des risques environnementaux et sanitaires pour les immeubles allemands et français de la société.

Cet état des lieux a permis de déterminer les risques pertinents qu'il convenait de suivre et de maîtriser selon les activités et de fixer des objectifs d'amélioration.

Risques sanitaires majeurs :

Pour les logements, les risques sanitaires majeurs sont liés à la présence de plomb et d'amiante.

En France, l'objectif pour Foncière Développement Logements est de disposer des diagnostics plomb pour 100% des logements. C'est le cas pour les périmètres concernés

Logements France : Risques pertinents	Nombre d'immeubles concernés	% d'immeubles disposant du diagnostic
Diagnostic Technique		
Amiante (DTA)	54	100%
Diagnostic Plomb	13	100%
Confinement du plomb	7	100%

1.7.7 RÉDUIRE LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Inciter les locataires à réduire les consommations d'eau

Foncière Développement Logements s'attache à favoriser les économies de consommations d'eau pour ses locataires grâce à l'installation de systèmes performants dans les logements faisant l'objet de travaux de rénovation (chasse d'eau double flux, réducteurs de débits...).

Dans ses locaux situés à Paris, l'entreprise bénéficie de tels équipements pour limiter ses consommations d'eau de 30%.

Favoriser le tri et le recyclage des déchets

Sur le parc :

Foncière Développement Logements est particulièrement sensible à l'optimisation et au tri des déchets sur ses immeubles mais également sur les chantiers et à leurs traitements. La société à disposition de ses locataires des infrastructures favorisant le tri et les incite à y participer lorsque les systèmes de collecte sélective sont mis en place par les communes.

En Allemagne, dans les villes dans lesquelles se concentre la majorité du patrimoine d'Immeo, le papier et les emballages sont collectés en propre par collecte sélective à côté des déchets ménagers. Le verre et le textile sont collectés dans les aires urbaines par des prestataires des villes concernées, ou par des associations caritatives. Dans le but d'aider les locataires dans le tri sélectif des déchets ménagers,

Immeo a fait appel à un prestataire de services spécial pour environ 24 000 des 45 000 locataires, pour les sensibiliser au tri sélectif, et en faire l'état d'avancement. Certains locataires réalisent également de leur propre chef le tri sélectif. Ces actions ont déjà permis une réduction de plus de 50% des déchets ménagers, avec l'amélioration du coût qui en résulte à la faveur des locataires (850 000 € par an). Les coûts du prestataire de service sont ainsi couverts par les économies réalisées.

Dans les locaux de Foncière Développement Logements, Le tri sélectif a été mis en place dans les bureaux parisiens du groupe depuis novembre 2009 et dans les bureaux de Metz depuis le 1^{er} juin 2010. 30 tonnes de papiers et cartons ont été collectées et recyclées entre novembre 2009 et fin 2010. La mise en place du tri sélectif a permis d'économiser environ un tiers du budget d'enlèvement des déchets.

Dans les locaux d'Immeo, le papier est collecté séparément dans tous les bureaux depuis 2008, ce qui induit une réduction des déchets ménagers d'environ 70%. Parallèlement à cela, les bouteilles ou couvercles jetables ne sont pas utilisés dans les bureaux d'Immeo. Depuis octobre 2009, Immeo utilise, pour des raisons écologiques, du papier recyclable pour son papier entête ainsi que pour ses enveloppes.

1.7.8 CONDUIRE UNE GESTION DYNAMIQUE DES RESSOURCES HUMAINES

Foncière Développement Logements s'inscrit dans le cadre de la politique Ressources Humaines du groupe Foncière des Régions. Foncière Développement Logements comptabilise 454 salariés à fin 2010.

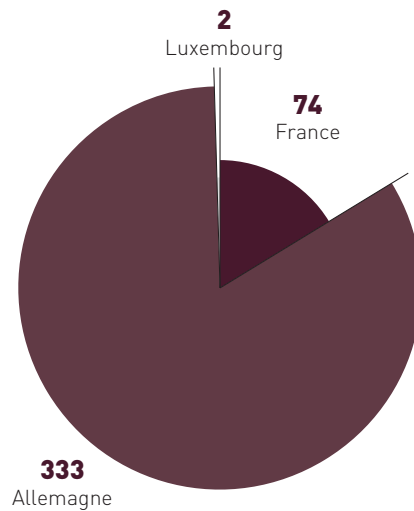
L'année 2010 a été marquée par une reprise du recrutement en lien avec l'amélioration de la conjoncture.

Ce fut également l'occasion de déployer concrètement les actions prévues par les nombreux accords d'entreprise signés en 2009 (accord Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences, accord sur l'emploi des seniors, accord de prévention et de lutte contre le stress) et de poursuivre les actions structurantes : adaptation continue de l'organisation et des équipes aux enjeux opérationnels, développement des compétences et du management.

1.7.8.1 PORTRAIT DES EFFECTIFS

• Effectif total au 31/12/10

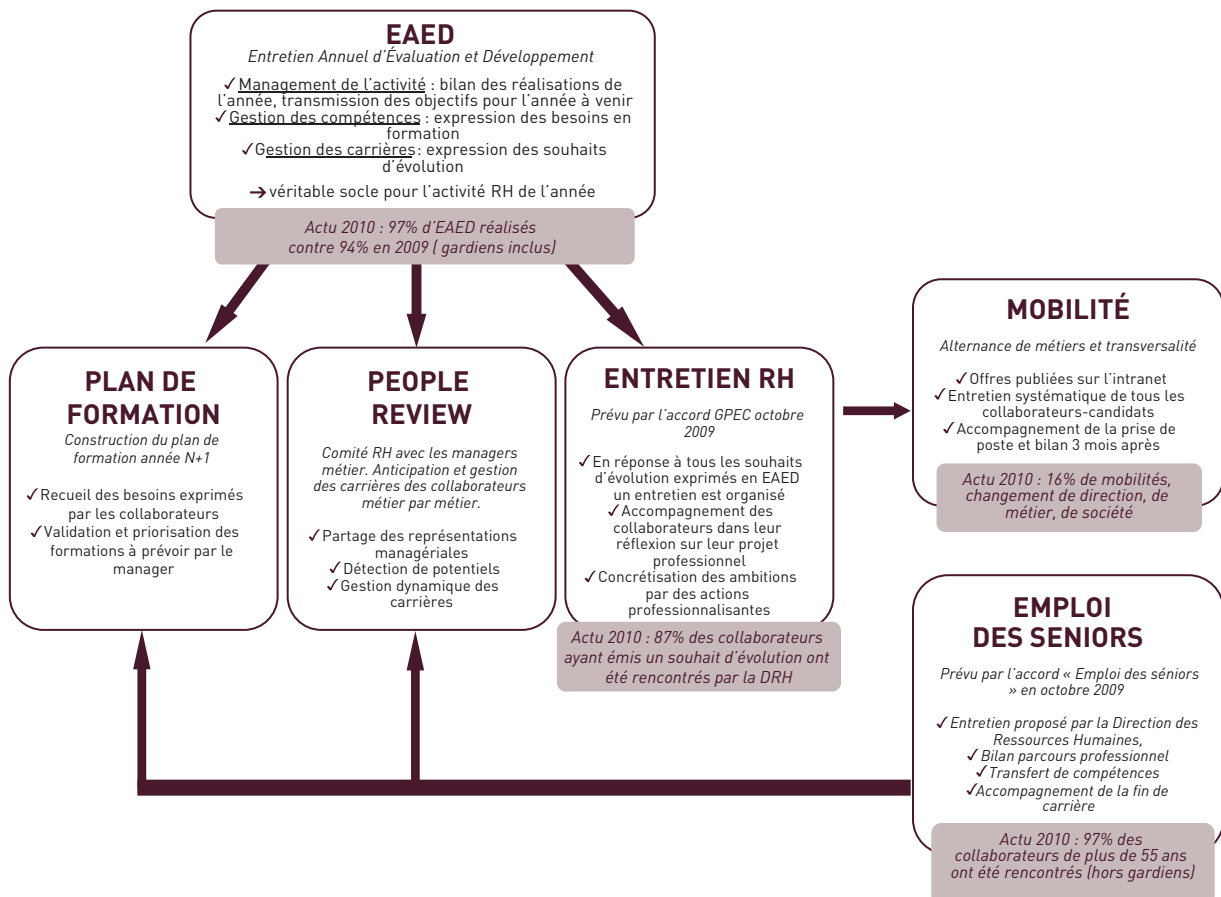
En 2010 FDL comptait 409 salariés répartis en France, en Allemagne et au Luxembourg.



1.7.8.2 GESTION DES CARRIÈRES ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

Un accompagnement tout au long de la carrière

Les Entretiens Annuels d'Évaluation et de Développement (EAED) restent le point de départ de la gestion de carrières et l'opportunité d'accompagner l'ensemble des managers dans le développement de leur équipe.



Ces différents outils et échanges avec les collaborateurs et managers du groupe permettent à la Direction des Ressources Humaines d'avoir une vision globale et actualisée des compétences et évolutions possibles. Elle peut ainsi proposer des réponses adaptées en lien avec les enjeux opérationnels du groupe.

Des dispositifs de développement du management : FDR Découverte et FDR Université

La formation et le développement des potentiels de demain constituent une priorité pour l'entreprise. Ainsi, l'entreprise a développé deux programmes innovants et originaux s'adressant à un public ciblé hauts potentiels et les managers de demain, et faisant l'objet d'un suivi personnalisé. Ces programmes allient renforcement des savoir-faire, ouverture vers les connaissances des métiers du groupe, perfectionnement managérial et travail en équipe.

Une politique de formation Groupe ambitieuse

L'année 2010 a été marquée par la mise en œuvre de deux plans de formation distincts : un plan « classique » de développement des compétences et un plan dédié à la formation aux nouveaux outils.

L'objectif de ces deux plans est avant tout la professionnalisation accrue des collaborateurs du groupe.

En 2010, l'effort de formation a représenté 3,6% de la masse salariale.

Un plan de formation spécifique pour accompagner le projet FeDeR

Véritable projet d'entreprise, FeDeR vise à remplacer les outils de gestion comptable et de gestion locative et nécessite un accompagnement au changement. Ainsi, 237 collaborateurs du groupe ont été formés ce qui a représenté 900 jours de formation dispensés, soit 6 300 heures de formation.

Les formations liées au projet FeDeR se poursuivront en 2011.

Diversité et égalité des chances

Favoriser l'accueil des salariés handicapés

Mobilisée depuis plusieurs années sur les actions en faveur de l'emploi de travailleurs handicapés, Foncière Développement Logements a, par l'intermédiaire de l'action de Foncière des Régions, multiplié ses interventions sur le sujet en 2010 (Semaine du Handicap, Jobs dating, Handicafé...).

Miser sur l'accueil et l'ouverture vis-à-vis des jeunes

L'intégration des jeunes est une priorité pour le groupe. Elle permet de les professionnaliser aux métiers de l'immobilier et de la finance. Elle permet aussi à la Société d'être connue auprès de ces futurs jeunes diplômés en amont de leur entrée sur le marché du travail.

Une politique salariale adaptée et cohérente

Le groupe met en œuvre une gestion dynamique de la rémunération de ses salariés, s'appuyant en particulier sur les composantes suivantes : rémunération fixe, part variable, intéressement / participation, intéressement long terme (actions gratuites notamment).

Une politique de communication poussée sur ces éléments a été mise en place en 2010. L'ensemble du personnel de FDL a reçu pour la 1^{ère} fois cette année un Bilan Social Individuel (BSI). Il s'agit d'un support individualisé qui présente de manière simple et pédagogique l'ensemble des éléments de rémunération ainsi que tous les avantages sociaux dont a bénéficié chacun des salariés en 2009.

Ce nouveau dispositif d'information personnalisée sera désormais mis en œuvre chaque année.

Sécurité, prévention et flexibilité

Suivi de l'accord sur la prévention et la lutte contre le stress au travail

La commission de prévention et de lutte contre le stress a travaillé sur saisie individuelle de salariés et en étroite collaboration avec l'ensemble des Directions afin d'évaluer les problèmes recensés et proposer des solutions correctives. Le bilan de cette première année est très encourageant.

SST (Secourisme Sauveteur du Travail)

Depuis 2009, les salariés du groupe bénéficient régulièrement de formation « Secourisme Sauveteur du Travail » et de sessions de remise à niveau.

Contribuer à une meilleure conciliation entre vie professionnelle et parentalité

Foncière des Régions est attentive aux dispositifs permettant à ses salariés de concilier vie professionnelle et parentalité. En 2010, des places en crèches ont été réservées pour les enfants du personnel à Metz. Foncière des Régions a également adhéré au dispositif « flexi crèche », en partenariat avec le réseau People and Baby, permettant une solution de dépannage pour la garde des enfants des collaborateurs.

La gestion des ressources humaines chez Immeo en 2010

Aujourd'hui Immeo compte 333 salariés.

Afin de développer de façon durable le personnel d'Immeo, l'équipe RH a mené plusieurs activités au cours de l'année 2010 :

En matière d'événements d'entreprise

- Environ 70 collaborateurs ont participé à plusieurs séminaires sur le thème « Comment gérer des situations difficiles avec des personnes difficiles ? »
- Trois journées d'information concernant les pensions de retraite ont été organisées : quelque soixante personnes ont participé. Suite à ces journées, une vingtaine de personnes ont commencé à cotiser à un régime de pension privé.
- Le séminaire « Comment se comporter vis-à-vis de personnes victimes d'addiction ? » a été organisé pour sensibiliser les cadres d'Immeo à ce thème
- Pour entretenir la condition physique du personnel, des compétitions de sports en équipe sont organisées régulièrement,

En matière de conditions de travail,

- Une action a été menée sur l'équipement des postes de travail (fauteuils destinés à renforcer la musculature du dos et bureaux réglables en hauteur (poste de travail debout))

En matière de formation,

- Environ 200 employés ont profité d'une formation métier

En matière de flexibilité et de conciliation vie professionnelle / vie personnelle

- Les jeunes parents profitent d'un programme spécifique de flexibilisation du temps de travail
- La culture d'entreprise Immeo est très équilibrée et assure le bien-être des employés

En matière d'accompagnement des jeunes dans l'emploi ,

- En proposant des formations supplémentaires pour les jeunes, Immeo poursuit une politique de promotion des jeunes talents

1.7.9 UN OPÉRATEUR AU CŒUR DE LA CITÉ

1.7.9.1 FRANCE

Participer à la vie de la cité

Innovation, partage et recherche avec les acteurs de l'immobilier

Dans les domaines de l'innovation et de la recherche, Foncière Développement Logements s'investit dans les questions émergentes qui concernent le bâtiment, ses relations avec la cité ou sa valeur.

En 2009 et 2010 FDL a été membre de groupes de travail du Grenelle (bâtiments tertiaires, RT 2012,...) de

SB Alliance, France GBC, Association HQE, et des commissions Développement Durable d'organismes comme la FSIF (Fédérations des Sociétés Immobilières et Foncières) et AFILOG (l'association du supply chain et de l'immobilier logistique).

1.7.9.2 ALLEMAGNE

Engagement culturel et social

Dans le cadre de la manifestation *Kulturhauptstadt* « Ruhr.2010 » (Capitale européenne de la culture; titre attribué pour un an à une ville européenne), Immeo Wohnen a réalisé de nombreux projets dans le domaine artistique et culturel.

C'est ainsi, par exemple, que la cérémonie des vœux 2010 a servi de cadre à l'inauguration de l'exposition permanente des œuvres du sculpteur Kurt Sandweg dans le bâtiment administratif d'Immeo.

Par ailleurs, en coopération avec la *Duisburger Werkstatt für Menschen mit Behinderung GmbH* (société qui emploie des personnes handicapées), Immeo a lancé une exposition d'un genre nouveau dans son bureau-clients d'Oberhausen, Falkensteinstraße 298a, révélant au public des œuvres d'art de grande qualité et diversité réalisées par des personnes handicapées.

Immeo a également mis à la disposition de la plateforme artistique *Kosmopolis Rotterdam* l'un de ses terrains situé dans le quartier de Marxloh à Duisbourg (Warbruckstraße) pour une exposition portant le titre de *nl.de.tr/turkish connections*. Dans le cadre de cette exposition, le photographe néerlandais Otto Snoek a proposé à l'attention du public des photos de migrants de la deuxième et troisième génération.

De plus, Immeo a participé à différents projets visant à embellir quelques quartiers de Duisbourg, suivant la devise *Aus dem Stadtteil für den Stadtteil* (Les habitants du quartier s'investissent dans leur quartier).

Immeo a en outre offert à ses employés la possibilité de visiter plusieurs expositions et lieux culturels. Ceux-ci ont pu ainsi suivre la visite guidée de l'exposition *Feuerländer – Regions of Vulcan*, qui s'est tenue dans le Paul-Behrens-Bau à Oberhausen, de l'exposition permanente des œuvres de Kurt Sandweg dans le bâtiment administratif de la société, ainsi que de la plus grande mosquée d'Allemagne qui se trouve dans le quartier de Marxloh, sans oublier l'abbaye de Hamborn située également à Duisbourg.

Octobre 2010 a vu la fin d'un projet original à Remscheid. Des locaux ont été aménagés en studios destinés à loger des personnes handicapées. Dans cette nouvelle forme d'habitat, les jeunes adultes font désormais l'objet d'un accompagnement visant d'une part à les rendre le plus indépendants possible au sein de leur logement mais aussi à faciliter leur intégration à la vie publique et au sein du voisinage.

1.7.10 SUIVRE ET MESURER LA PERFORMANCE

Le pilotage de la performance développement durable passe par la formalisation d'un reporting. Sur le plan environnemental celui-ci a donné lieu en 2010 à la rédaction d'un protocole. En 2011 il sera complété pour prendre en compte les dimensions sociales.

1.7.10.1 PÉRIMÈTRE ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING

Les tableaux présentés dans les pages suivantes proposent une synthèse des indicateurs de Foncière Développement Logements visant à mesurer sa performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs que l'entreprise s'est fixée. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux existants (GRI et ses suppléments sectoriels, NRE et projet d'article 225 de la loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2, et attentes des agences de notation) pour refléter de la façon la plus pertinente possible sa performance extra-financière.

Les référentiels de reporting environnemental et social de la société ont encore été approfondis en 2010.

Précision sur le périmètre de reporting :

Le périmètre du reporting environnemental couvre cette année tous les actifs situés en France et faisant l'objet d'une expertise immobilière en part consolidée au 31/12/2010. Les consommations et les émissions de CO₂ sont suivies via le DPE.

Organisation du reporting :

Les informations nécessaires au calcul des indicateurs sont collectées auprès des différentes activités concernées (Portfolio, Service Environnement, Directeur Technique, etc.). Elles sont rassemblées et mise en forme par un responsable de la collecte, opérationnel en charge du domaine concerné, et approuvées par un responsable de validation (cadre supervisant le métier sollicité) avant d'être communiquées à la Direction du Développement Durable pour consolidation.

Thème	Formulation de l'objectif
Énergie	Diminuer de 50% la proportion d'actifs étiquetés F et G d'ici fin 2015 par rapport au patrimoine au 1er janvier 2010
Empreinte carbone	Émettre moins de 36 kgCO ₂ /m ² SHON/an en moyenne (classe D) sur la moitié du parc d'ici à 2015 Recenser les diagnostics en matière d'hygiène, Sécurité et Environnement pour tout le patrimoine historique de FDL France d'ici fin 2011
Risques sanitaires et environnementaux	Confinement systématique des logements en exploitation concernés par le risque plomb et des logements occupés avec peinture au plomb dégradée (+ suivi des déchets et contrôles après travaux)

1.7.10.2 MESURER LA PERFORMANCE AVEC DES INDICATEURS PERTINENTS

Performance Environnementale

Le reporting issu en particulier du protocole détaillé au chapitre précédent aboutit au tableau suivant :

	Indicateurs Énergie et Environnement	Unité	2008	2009	2010
Allemagne	Logements bénéficiant d'un diagnostic énergétique "energieausweiss"	nombre de logements	41006	ND	40465
	Consommation d'énergie – équivalent étiquette (C = 91 à 150 kWh/m ² /an)	étiquette médiane	C	ND	C
	Logements dont la consommation est équivalente à étiquette F ou G	% logements	0,20%	ND	0,20%
France	Logements bénéficiant d'un diagnostic de performance énergétique	nombre de logements	1807	ND	2574
	Consommation d'énergie – (E = 231 à 330 kWh/m ² /an)	étiquette médiane	E	E	E
	Logements étiquetés F ou G	% logements	23%	ND	16%
	Émissions de CO ₂ du parc	étiquette médiane	C	ND	E
	Immeubles évalués concernant les risques amiante et plomb	nombre d'immeubles	44	ND	54
	Immeubles pour lesquels le risque amiante est maîtrisé	% d'immeubles	100%	100%	100%
	Diagnostic Technique Amiante (DTA)	nombre d'immeubles	ND	ND	54
Sécurité sanitaire et environnementale France	Confinement du plomb : périmètre concerné	nombre d'immeubles	ND	ND	7
	Diagnostic plomb : déjà réalisé	% logements	ND	ND	100%
	Logements diagnostiqués au plomb confinés	nombre de logements	70	ND	80
	Confinement du plomb : déjà réalisé	nombre de logements	ND	ND	13
	Immeubles soumis à un ERNT	% d'immeubles	100%	100%	100%

ND : Non disponible (*) = à dire d'expert

Les chiffres et statistiques dans ce domaine sont synthétisés ci-après :

Tableau de correspondance NRE et GRI

Pour faciliter la lecture du présent document, un tableau ci-après fait le lien entre les éléments requis par la Loi NRE¹ et les recommandations du *GRI protocol*² avec les actions menées par Foncière des Régions.

N° Art.	Éléments requis par la NRE ¹	Correspondance GRI	Paragraphe du présent document de référence
Social/Sociétal			
Art. 148-2.-1° a)	L'effectif total, les embauches en distinguant les contrats à durée déterminée et les contrats à durée indéterminée et en analysant les difficultés éventuelles de recrutement, les licenciements et leurs motifs, les heures supplémentaires, la main-d'oeuvre extérieure à la société ;	LA1, LA2, LA13	1.7.8.1
Art. 148-2.-1° b)	Le cas échéant, les informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauches et aux mesures d'accompagnement ;		1.7.8.2
Art. 148-2.-2°	L'organisation du temps de travail, la durée de celui-ci pour les salariés à temps plein et les salariés à temps partiel, l'absentéisme et ses motifs ;	LA7	1.7.8.1
Art. 148-2.-3°	Les rémunérations et leur évolution, les charges sociales, l'application des dispositions du titre IV du livre IV du code du travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes		1.7.8.2
Art. 148-2.-4°	Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs		
Art. 148-2.-5°	Les conditions d'hygiène et de sécurité ;	LA9	
Art. 148-2.-6°	La formation ;	LA10, LA11, LA12, S03	1.7.8.2
Art. 148-2.-7°	L'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés ;		
Art. 148-2.-8°	Les œuvres sociales ;		
Art. 148-2.-9°	Le rapport expose la manière dont la société prend en compte l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional.		1.7.9.1
	Il décrit, le cas échéant, les relations entretenues par la société avec les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines. Il indique l'importance de la sous-traitance et la manière dont la société promeut auprès de ses sous-traitants et s'assure du respect par ses filiales des dispositions des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail. Il indique en outre la manière dont les filiales étrangères de l'entreprise prennent en compte l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales.		1.7.9.1

N° Art.	Éléments requis par la NRE ¹	Correspondance GRI	Paragraphe du présent du document de référence
Art. 148-3.-1°	La consommation de ressources en eau, matières premières et énergie avec, le cas échéant, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, les conditions d'utilisation des sols, les rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement et dont la liste sera déterminée par arrêté des ministres chargés de l'environnement et de l'industrie, les nuisances sonores ou olfactives et les déchets ;	EN1, EN2, EN3, EN4, EN5, EN6, EN7, EN8, EN9, EN10, EN16, EN17, EN18, EN19, EN20, EN21, EN22, EN23, EN24	1.7.4
Art. 148-3.-2°	Les mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées ;	EN11, EN12, EN13, EN15, EN25	
Art. 148-3.-3°	Les démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement ;	EN26, EN27	1.7.4.1
Art. 148-3.-4°	Les mesures prises, le cas échéant, pour assurer la conformité de l'activité de la société aux dispositions législatives et réglementaires applicables en cette matière ;		1.7.4.2 - 1.7.6
Art. 148-3.-5°	Les dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement ;	EN14, EN30	1.7.4.2
Art. 148-3.-6°	L'existence au sein de la société de services internes de gestion de l'environnement, la formation et l'information des salariés sur celui-ci, les moyens consacrés à la réduction des risques pour l'environnement ainsi que l'organisation mise en place pour faire face aux accidents de pollution ayant des conséquences au-delà des établissements de la société ;		1.7.2
Art. 148-3.-7°	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours ;		
Art. 148-3.-8°	Le montant des indemnités versées au cours de l'exercice en exécution d'une décision judiciaire en matière d'environnement et les actions menées en réparation de dommages causés à celui-ci ;	EN28	1.7.6
Art. 148-3.-9°	Tous les éléments sur les objectifs que la société assigne à ses filiales à l'étranger sur les points 1° à 6° ci-dessus.		

LÉGENDE

¹ Décret n° 2002-221 du 20 février 2002 pris pour l'application de l'article L. 225-102-1 du code de commerce et modifiant le décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

1.8 DIRECTION GÉNÉRALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION

Depuis le 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.

Le Conseil d'administration comprend 12 administrateurs dont les biographies et listes des mandats sont détaillées ci-dessous :

Bertrand de FEYDEAU

Né le 5 août 1948 à Paris.

Nationalité : française

Bertrand de FEYDEAU occupe les fonctions de Président de Foncière Développement Logements.

Adresse professionnelle : 10 avenue Kléber – 75116 PARIS

Biographie :

Bertrand de FEYDEAU apporte un savoir-faire qui couvre aussi bien l'immobilier Institutionnel Européen que les questions financières et comptables. Il a été membre et Président de Foncière Développement Logements 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.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010

Président du Conseil d'administration

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS, société cotée.

Membre du Conseil de surveillance

- FONCIÈRE DES REGIONS, Société cotée

Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010

Président Directeur Général

- SMAF (Société des Manuscrits des Assureurs Français)

Administrateur

- AFFINE
- SOCIÉTÉ BEAUJON SAS

Membre du Conseil de surveillance

- KLEPIERRE, Société cotée
- KLEMURS, Société cotée

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices

Administrateur

- Ahorro Familiar
- AXA AEDIFICANDI
- Bail Investissement Foncière
- Gécina
- SITC SAS

Directeur Général des affaires économiques

- ASSOCIATION DIOCESAINE DE PARIS – Archevêché de Paris

Président Directeur Général

- AXA Immobilier SAS

Christophe KULLMANN

Né le 15 octobre 1965 à Metz

Nationalité : française

Christophe KULLMANN occupe les fonctions de Directeur général de Foncière des Régions.

Adresse professionnelle : 30 avenue Kléber - 75116 PARIS

Biographie :

Christophe KULLMANN, titulaire d'un DEA de gestion, est Directeur Général de Foncière des Régions. Il est à l'origine du développement de Foncière des Régions, première foncière Bureaux en Europe par la taille de son patrimoine.

Christophe KULLMANN a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier.

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

Il a rejoint Foncière des Régions en 2001 et était jusqu'au 31 janvier 2011 Président du Directoire.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010**Président du Directoire ***

- FONCIÈRE DES REGIONS SA, (société cotée)

Président du Conseil de Surveillance

- FONCIÈRE DES MURS SCA, (société cotée)

Membre du Conseil de surveillance

- FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE SCA (société cotée)
- IMMEO WOHNEN GmbH, (société de droit allemand)

Président

- FDR2 SAS
- FDR3 SAS

Administrateur

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (société cotée)
- BENI STABILI SpA (société de droit italien cotée)

Gérant

- GFR KLEBER SARL

Représentant permanent d'Urbis Park, Administrateur

- BP 3000 SA

Représentant légal de FONCIÈRE DES REGIONS, Président

- GFR EXTERNALISATION SAS
- GFR BLÉRIOT SAS
- SAS COËTLOSQUET
- TECHNICAL SAS

Représentant légal de FONCIÈRE DES REGIONS, gérant

- SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE II
- SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE III
- SCI MAREVILLE
- SCI RAPHAËL
- SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER
- SCI LE PONANT 1986
- SCI OMEGA A
- SCI OMEGA C
- SCI RUHL CÔTE D'AZUR
- SCI TOSTEL

Représentant légal de FONCIÈRE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLÉRIOT, Gérant

- SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS
- SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN
- SCI DU 1 RUE DE VERDUN

* le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration, dont Mr Christophe KULLMANN est devenu le Directeur général.

Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010

Représentant permanent de FDR3, membre du Conseil de Surveillance

- ALTAREA (SCA) , société cotée

Administrateur

- IPD France SASU à conseil d'administration
- IEIF (association)

Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur

- FSIF (syndicat professionnel)

Membre du bureau exécutif

- EPRA

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices

Président

- FDR1 SAS
- GFR SERVICES SAS

Président du Conseil d'Administration

- BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE, (société cotée)
BATISICA SA, société Luxembourgeoise

Administrateur

- BATIPART SA
- GFR PROPERTY (SAS)
- ALTAPART
- ALTAREA, société cotée
- PARC GFR SA

Administrateur délégué

- IMMOBILIÈRE BATIBAIL BENELUX SA, société de droit belge

Gérant

- FDR5
- FDR Deutschland

Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur

- PRIMABAIL SA

Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Président

- BIRENA SAS
- BILEZY SAS
- PARC SAINT-WITZ SAS
- SAS BOSSUET
- SAINT-MARTIN-DE-CRAU LOGISTIQUE
- URBIS PARK SERVICES SAS
- FDL Gestion
- GFR SERVICES MANGEMENT

Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Gérant

- GESPAR SC
- PARKING DE LA COMÉDIE SNC
- PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC
- SCI MARCEAU BETHUNES
- SCI MARCEAU POMPONNE
- SCI TOULOUSE BLAGNAC
- SCI TRINAME
- SCI PORTOSTEL
- SCI 9 RUE DU PECH
- IMMOPORA
- SCI BOLLÈNE LOGISTIQUE
- SCI IMMOBILIÈRE PANTIN BOBIGNY – IPB
- LOGIMAG SCI
- FONMUR SCI

Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, président de GFR Blériot, Gérant

- SCI DU 20 avenue F. Mistral

Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Président

- ADDVIM ASSET MANAGEMENT SAS
- ADDVIM CRÉDIT BAIL MANAGEMENT SAS

Hervé SEMIN

Né le 19 septembre 1941 à Sommevoire

Nationalité : Française

Hervé SEMIN occupe les fonctions de Président du Conseil de Surveillance de Batigère.

Biographie :

Il a passé la première partie de sa carrière au Ministère de l'Équipement. En 1987, il entre à Batigère. 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 a été nommé administrateur depuis la transformation de la société en Société Anonyme le 10 novembre 2009.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010**Administrateur**

- Foncière Développement Logements SA

Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010**Président du Conseil d'Administration**

- INTERPART SA
- BATIGERE SAREL

Président

- BATIPART SA

Administrateur

- SACIEST SACLI

Membre du Conseil de Surveillance

- FIAC (SA D'HLM)

Président du Conseil de Surveillance

- BATIGERE SAS

Hans-Joachim KAY :

Né le 24 août 1941 à Stuttgart (Allemagne).

Nationalité : allemande

Hans-Joachim KAY occupe les fonctions de Président du Conseil de Surveillance d'IMMEO Wohnen GmbH

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

Biographie :

Hans-Joachim KAY a suivi une formation franco-allemande – études de droit en Allemagne. Il est diplômé de l'École Nationale d'Administration en France. Il a d'abord intégré la fonction publique du Bade-Wurtemberg puis a occupé la fonction de Directeur Général d'une société immobilière à Stuttgart, engagée dans le logement, les bureaux, le développement et les conseils en urbanisme. Il a dirigé, en tant que Président, une fondation qui s'occupe de la formation continue du bâtiment et de l'immobilier. Sa connaissance et son expérience des marchés immobiliers allemands sont un soutien dans les investissements en Allemagne de Foncière Développement Logements. En février 2007 Monsieur Hans-Joachim Kay a été nommé représentant permanent de FDR au Conseil de surveillance de FDL en remplacement de Mr Gallot. 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.

<p>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010</p>	<ul style="list-style-type: none"> • SAS COËTLOSQUET • SAS QUAI DE DION BOUTON • TECHNICAL SAS
<p>Président du Conseil de Surveillance</p> <ul style="list-style-type: none"> • IMMEO Wohnen GmbH (société allemande) <p>Administrateur en qualité de représentant de FDR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foncière Développement Logements SA 	<p>Gérant</p> <ul style="list-style-type: none"> • SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE II • SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE III • SCI MAREVILLE • SCI RAPHAËL • SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER • SCI LE PONANT 1986 • SCI OMEGA A • SCI OMEGA C • SCI RUHL CÔTE D'AZUR • SCI TOSTEL <p>Représentant de GFR Blériot, gérant</p> <ul style="list-style-type: none"> • SCI DU 1 RUE DE VERDUN • SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS • SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN
<p>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010</p>	<p>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010</p>
<p>Président</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fondation Bauakademie Biberach 	<p>Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • FSIF (syndicat professionnel) • TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV) <p>Membre du Conseil de surveillance</p> <ul style="list-style-type: none"> • ALTAREA
<p>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</p>	<p>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</p>
<p>Président du Conseil de Surveillance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesellschaft für Whonen Datteln mbH (jusqu'au 10 septembre 2009) <p>Membre du Conseil de Surveillance en qualité de représentant permanent de Batipart</p> <ul style="list-style-type: none"> • FONCIÈRE DES RÉGIONS 	<p>Président</p> <ul style="list-style-type: none"> • URBIS PARK SERVICES SAS <p>Gérant</p> <ul style="list-style-type: none"> • SCI TOULOUSE BLAGNAC <p>Représentant de GFR Blériot, gérant</p> <ul style="list-style-type: none"> • SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL
<p>Mandats de FONCIÈRE DES RÉGIONS</p>	
<p>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010</p>	
<p>Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foncière Développement Logements SA (société cotée) URBIS PARK SA <p>Membre du Conseil de surveillance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foncière des Murs (société cotée) • Foncière Europe Logistique (société cotée) <p>Président</p> <ul style="list-style-type: none"> • GFR EXTERNALISATION SAS • GFR BLÉRIOT SAS 	

Françoise DEBRUS

Née le 19 avril 1960 à Paris

Nationalité : française

Françoise DEBRUS occupe les fonctions de directeur des investissements – CREDIT AGRICOLE ASSURANCES

Adresse professionnelle : 16/18 Boulevard de Vaugirard – 75015 Paris

Biographie :

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

Entrée en 1987 dans le groupe Crédit Agricole, elle occupait depuis janvier 2005 les fonctions de Directeur Financier de la Caisse Régionale de l'Île-de-France.

Elle a rejoint Prédica le 2 mars 2009 en qualité de Directeur des investissements.

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

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010**Administrateur**

- Foncière Développement Logements (société cotée)

Membre du Conseil de Surveillance

- Foncière des Murs (société cotée)

Représentant permanent PREDICA, Membre du conseil de surveillance

- FONCIÈRE des RÉGIONS (société cotée)

Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010**Administrateur**

- ALTAREA (société cotée)
- RAMSAY SANTE SA

Représentant permanent PREDICA, Administrateur

- FONCIÈRE PARIS France (SA)

Emeric SERVIN

Né le 16 avril 1949 à Versailles (78)

Nationalité : française

Emeric SERVIN occupe les fonctions de Responsable des Placements Immobiliers au sein de CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES.

Adresse professionnelle : 16/18 Boulevard de Vaugirard - 75015 Paris

Biographie :

Emeric SERVIN occupe depuis 1989 les fonctions de Responsable des Placements Immobiliers de PREDICA. Depuis le 1^{er} juillet 2010 il occupe ces mêmes fonctions au sein de CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES, holding des filiales d'assurance du groupe (PREDICA, PACIFICA, CAci, les filiales internationales,...). À ce titre, il est en charge de l'élaboration de la politique immobilière annuelle des placements immobiliers et en assure la mise en œuvre stratégique. Titulaire d'un DESS de droit et d'un CESA Finances, il a débuté en qualité de Responsable de Programmes au sein de la société de promotion immobilière Groupe Compagnie La Hénin, puis en qualité d'Attaché de Direction à la direction financière de Cogefimo/Banque La Hénin, et a occupé les fonctions de Responsable immobilier au sein de La Mondiale et de la CDC.

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

Il est également représentant de PREDICA aux Conseils d'Administration ou de Surveillance de plusieurs sociétés foncières cotées.

Emeric SERVIN représente Prédica au Conseil de surveillance de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 22 décembre 2005 et au Conseil d'administration depuis l'assemblée du 10 novembre 2009 qui a décidé la transformation de la société en SA.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010

Représentant de Predica, administrateur au Conseil d'administration

- Foncière Développement Logements SA (société cotée)

Représentant de Predica au Conseil de Surveillance

- Foncière des Murs, SCA, (société cotée)

Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010

Représentant de Predica au Conseil de Surveillance

- SCPI LION SCPI
- SA ALTAREA (société cotée)
- SA ALDETA

Président du Conseil de Surveillance

- SCPI Unipierre Assurance

Représentant de Predica au Conseil de d'administration

- OPCI BUREAUX
- OPCI COMMERCES
- OPCI France Régions Dynamique
- FONCIÈRE HYPERSUD
- OPCI IRIS INVEST

Président du Conseil d'administration

- SA Francimmo Hotels
- SA RESICO

Gérant

- SCI IMEFA et SCI FEDER
- SCI MONTPARNASSE CONTENTIN
- CARPE DIEM 50%
- PARAHOLDING 50%

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices

Administrateur

- SGS Gondobrico
- SGM Finascente
- SGM Galerie Parque Rinascente

Président

- SAS Holding Gondomar 4

Président du Conseil d'administration

- SA B Immobilier

Mandats de PREDICA

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010	<ul style="list-style-type: none"> • FONCIÈRE PARIS France • GECINA (société cotée) • URBIS PARK (SA) • SANEF (SA) • UNIMO (SA) • DOLCEA VIE (anciennement E-PREDICA) (SA) • PREVISEO - OBSÈQUES (SA) • MÉDICALE DE FRANCE (SA) • CAAM MONE CASH (SICAV) • PREDICA HABITATION (OPCI) • FONCIÈRE RÉGIONS DYNAMIQUE (OPCI) • OFELIA <p>Membre du Conseil de surveillance</p> <ul style="list-style-type: none"> • CA PRIVATE EQUITY (SA) • INTERFIMO (SA) • LION (SCPI) • UNIPIERRE ASSURANCE (SCPI)
<p>Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foncière Développement Logements SA (société cotée) <p>Membre du Conseil de surveillance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foncière des Régions (société cotée) • Foncière des Murs (société cotée) 	
Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010	
<p>Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • ALTAPAR (SAS) • ALTAREA (Société cotée) • AEW IMMOCOMMERCIAL (OPCI) • B. IMMOBILIER (SA) 	

Pierre REICHERT

Né le 24 décembre 1967 à Ingwiller
Nationalité : Française

Pierre Reichert occupe actuellement les fonctions de Directeur Comptes et Réassurances au sein du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel.

Adresse professionnelle : ACM Vie 34 rue de Wacken - 67000 Strasbourg

Biographie :

Pierre Reichert est Diplômé de l'École Supérieure de Gestion.

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

Il est représentant d'ACM VIE SA au conseil de surveillance de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT 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.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010

Représentant permanent de ACM Vie SA, au Conseil d'administration

- Foncière Développement Logements SA (société cotée)

Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010

Président

- EURO PROTECTION SERVICES

Représentant de ACM Vie SA, membre du Conseil d'administration

- Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris SA
- ACMN IARD

Représentant permanent de EP SERVICES au Conseil d'administration

- SEPSAD SA

Représentant permanent de SERENIS Vie au Conseil de Surveillance de

- Foncière Massena SCA (depuis le 19 mai 2009)

Représentant permanent à l'étranger de ACM IARD au Conseil d'Administration de

- RACC Seguros cia de Seguros y Reaseguros

Représentant permanent à l'étranger de ACM Vie SA au Conseil d'Administration de

- PARTNERS Assurances SA

Administrateur

- ICM Reinsurance SA, société étrangère

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices

Président

- MASSENA PROPERTY SAS et Flandre Offices

Représentant de la société ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance

- Foncière des Murs, SCA

Représentant de la société ACM Vie SAM,

- SCPI CRÉDIT MUTUEL IMMOBILIER
- SCPI CRÉDIT MUTUEL PIERRE

Représentant de la société ACM Vie, associé gérant

- SCI SOCAPIERRE
- SCI VAL DE PARC-STRASBOURG
- SCI FONCIÈRE DE LA BOURSE

Représentant de la société ACM Vie, Président

- FONCIÈRE ACM SAS

Président Directeur Général

- SA 174 PRÉS SAINT-GERMAIN

Membre du Conseil de Surveillance

- Foncière Massena SCA (depuis le 19 mai 2009)

Représentant de la société ACM Vie, membre du Conseil d'Administration

- SIIC de Paris

Mandats d'ACM VIE

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices
<p>Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foncière Développement Logements SA (société cotée) <p>Membre du Conseil de surveillance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foncière des Régions (société cotée) • Foncière des Murs (société cotée) 	<p>Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • SURAVENIR ASSURANCES SA • SIIC DE PARIS <p>Président</p> <ul style="list-style-type: none"> • FONCIÈRE ACM SAS <p>Associé gérant</p> <ul style="list-style-type: none"> • SCI SOCAPIERRE • SCI VAL DE PARC STRASBOURG • SCI FONCIÈRE DE LA BOURSE
<p>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010</p>	
<p>Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • SERENIS VIE SA • SERENIS ASSURANCES SA (ex ADS) • ACMN IARD SA • ACM GIE • ACM Services SA • Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris SA • Partners Assurances (société belge) <p>Membre du Conseil de surveillance</p> <ul style="list-style-type: none"> • SCPI Ouest Pierre Investissement • KORIAN (ex SUREN SA) • Foncière Massena 	

Philippe DEPOUX

Né le 27 octobre 1961 à Mexico (Mexique)

Nationalité : française

Philippe DEPOUX est, depuis juin 2010, Président de Generali France Immobilier.

Adresse professionnelle : 7 Boulevard Haussmann - 75009 Paris

Biographie :

Philippe DEPOUX est titulaire d'un diplôme DESCAF de l'École Supérieure de Commerce de Rouen.

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

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, spécialisés dans la détention et la gestion de grands ensembles immobiliers de bureaux.

En novembre 2008, il devient Directeur de l'Immobilier pour le Groupe Generali France.

Philippe DEPOUX est représentant de Generali Vie au Conseil de surveillance de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 1^{er} janvier 2009. 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 Generali Vie.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010

Représentant permanent de GENERALI VIE au Conseil d'administration

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (société cotée)

Représentant permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCES au Conseil de surveillance

- FONCIÈRE DES MURS (société cotée)

Représentant permanent de GENERALI VIE au Conseil de Surveillance

- FONCIÈRE DES RÉGIONS (société cotée)

Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010

Président

- GENERALI FRANCE IMMOBILIER SAS

Représentant permanent de GENERALI IARD, administrateur

- SILIC

Représentant permanent de GENERALI VIE, administrateur

- EUROSIC

Représentant permanent de GENERALI VIE au Conseil de Surveillance

- SCPI GENERALI HABITAT

Gérant non associé

- SCI SAINT OUEN C1

Président

- IMMOCIO

Administrateur

- IEIF
- CLUB DE L'IMMOBILIER D'IDF
- ULI (Urban Land Institute)
- AMO (Architecture et Maîtres d'Ouvrage)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices

Président

- Locaparis

Président Directeur Général

- Segpim

Directeur Général Délégué

- Segpim
- Société Foncière Lyonnaise

Administrateur

- Segpim

Mandats de GENERALI VIE

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010	<ul style="list-style-type: none"> • GENERALI INVESTISSEMENT(SICAV) • GENERALI EURO SEPT / DIX ANS (SICAV) • GENERALI TRÉSORERIE (SICAV) • GENERALI ACTIONS PLUS (SICAV) • GENERALI EURO ACTIONS (SICAV) • RECONNAISSANCE EUROPE (SIC) • GTA DU VAL D'OISE • SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS • SICAV PLATINE MEDITERRANEA • SICAV FAIRVIEW SMALL CAPS • MERCYALIS • COFITEM – COFIMUR <p>Membre du Conseil de surveillance</p> <ul style="list-style-type: none"> • SCPI GENERALI HABITAT • SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT • SCPI ROCHER PIERRE 1 • EUROSIC
<p>Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foncière Développement Logements SA (société cotée) <p>Membre du Conseil de surveillance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foncière des Régions (société cotée) • Foncière des Murs (société cotée) 	
Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010	
<p>Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • GENERALI IARD • EUROP ASSISTANCE HOLDING • EXPERT ET FINANCES • GENERALI GÉRANCE 	

Pierre DAP

Né 19 octobre 1929 à Contz les Bains
Nationalité : française

Biographie :

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.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010

Administrateur

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA

Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010

Président d'honneur

- BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE – CHAMPAGNE
- CONSEIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE LORRAINE

Administrateur

- Georgia Tech Lorraine, filiale de Georgia of Technologie Atlanta (USA)
- Sociétés de Cautions Mutuelles

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices

Président

- Institut de la Providence, formation primaire et secondaire

Président Directeur Général

- FOIRE INTERNATIONALE SA (Metz)

Membre du Conseil de Surveillance

- FONCIÈRE DES RÉGIONS
- Société Lorraine pour le Commerce International (LOGERCI)
- MEDEF DE MOSELLE

Michel PARIAT

Né le 30 mai 1938 à Baziege

Nationalité : française

Biographie :

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

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010**Administrateur**

- Foncière Développement Logements SA

Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010**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

- IPD France
- France Habitation

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

- SIIC Invest
- SAPE

Membre du Conseil de Surveillance

- Promo-Real

Nathalie ROBIN

Née le 19 novembre 1962 à Paris
Nationalité : française

Nathalie ROBIN occupe, depuis 2001, les fonctions de Directeur Immobilier chez BNP Paribas Assurance, à la suite du rapprochement de BNP et de Paribas.

Adresse professionnelle : Cardif Assurance vie, 4 rue des Frères Caudron – 92858 Rueil Malmaison

Biographie :

Nathalie ROBIN est titulaire d'un D.E.S.S. de droit immobilier. Auparavant, elle exerçait les fonctions de Directeur immobilier de Natio Vie (groupe BNP) entre 1989 et 2001.

Nathalie ROBIN a été nommée au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 30 novembre 2006 et a été nommée administrateur lors de l'assemblée du 10 novembre 2009 qui a transformé la société en Société Anonyme.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010

Représentant permanent de la société Cardif Assurances Vie, administrateur

- Foncière Développement Logements SA

Représentant permanent de la société Cardif Assurances Vie, membre du Conseil de surveillance

- Foncière des Murs, SCA, société cotée
- Foncière Europe Logistique, SCA, société cotée

Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010

Membre du Conseil de surveillance

- GERER (SA)

Représentant permanent de la société Cardif Assurances Vie, administrateur

- AEW IMMOCOMMERCIAL (OPCI)
- TECHNICAL PROPERTY FUND 2 – TPF 2 (OPCI)
- BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT – BNP REIM(SA)

Mandats de Cardif Assurance Vie

Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010

Administrateur :

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SA), société cotée

Membre du Conseil de Surveillance :

- FONCIÈRE DES MURS SCA, société cotée
- FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE SC), société cotée

Mandats extérieurs au Groupe :**Administrateur de SICAV :**

- CAMGESTION CONVERTIBLES EUROPE
- CAMGESTION OBLIGATIONS EUROPE
- VALTITRES
- VALTITRES 4
- CAMGESTION INDEX EUROPE
- CAMGESTION OBLIGATIONS INTERNATIONALES
- VALRETRAITE 1
- CAMGESTION ACTIONS DYNAMIQUES

Gérant de SCI :

- SCI ASNIÈRES 1
- SCI BEAUSÉJOUR
- SCI BNP PARIBAS PIERRE I
- SCI BNP PARIBAS PIERRE II
- SCI BOULEVARD MALESHERBES
- SCI BOULOGNE CENTRE
- SCI 104-106 RUE DE CAMBRONNE
- SCI CARDIMMO
- SCI COROSA
- SCI MAINE 50
- SCI DÉFENSE ÉTOILE
- SCI DÉFENSE VENDÔME
- SCI ÉTOILE
- SCI ÉTOILE DU NORD
- SCI PARIS CENTRE
- SCI PIERRE DEMOURS
- SCI 100 RUE LAURISTON
- SCI RUE DEL'OUES
- SCI MALESHERBES-COURCELLES-CIMACO
- SCI RUE MÉDÉRIC
- SCI RUE MOUSSORGSKI
- SCI ODYSSÉE
- SCI PARIS COURS DE VINCENNES
- SCI PANTIN LES MOULINS
- SCI 8-10 PLACE DU COMMERCE
- SCI PORTE D'ASNIÈRES
- SCI RUEIL CAUDRON
- SCI RUEIL ARIANE
- SCI 6 SQUARE FOCH
- SCI SURESNES 3
- SCI VALEUR PIERRE ÉPARGNE
- SCI 14 RUE VIVIENNE
- SCI 68/70 RUE DE LAGNY MONTREUIL
- SCI BOBIGNY JEAN ROSTAND

Gérant de SNC :

- SNC LES RÉSIDENCES

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SCA), société cotée (changement de forme en 2009)

Président de SAS :

- NATIO RETRAITE (fin en 2009)

Administrateur de SICAV :

- CARDIF TRÉSORERIE (fin en 2009)

Gérant de SCI :

- SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE BOULOGNE NUNGESSER (fin en 2010)
- SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE COURBEVOIE (fin en 2010)
- SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LEVALLOIS 2 (fin en 2010)
- SCI RÉSIDENCE LE CHATELARD (fin en 2009)

Bruno LEGROS

Né le 14 juillet 1944 à Chateaudun
Nationalité : française

Biographie :

Actuaire ISFA Lyon (1967), Bruno LEGROS a été Directeur des Investissements de l'assureur GMF depuis 1999. Il a occupé les fonctions de statisticien (1967-1968), gérant puis Responsable des marchés de taux (1970-1995) chez Azur à Chartres puis Directeur immobilier dans le même Groupe (1995-1999), après le rapprochement Azur-GMF. Bruno LEGROS est ou a été Directeur, gérant ou administrateur de plusieurs sociétés immobilières cotées ou non cotées.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010

Représentant permanent de la société GMF Vie, administrateur au Conseil d'administration

- Foncière Développement Logements SA

Représentant permanent de la société GMF Vie au Conseil de surveillance

- Foncière des Régions SA

Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010

Administrateur

- Grands Millésimes de France SA

Gérant

- PRONY Immobilier SARL

Représentant permanent des Assurances Mutuelles de France, Gérant

- COTEAU D'ABOVILLE SCI

Représentant permanent de GMF Assurances, administrateur

- BARRIÈRE FRÈRES SA
- Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris
- COVEA FINANCE OBLIGATIONS SICAV
- COFITEM-COFIMUR SA

Représentant permanent de GMF VIE, administrateur

- COVEA FINANCE SÉCURITÉ SICAV

Représentant permanent de GMF VIE, gérant

- SILVERSEINE SCI

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices

Président Directeur Général

- FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES
- SÉCURITÉ PIERRE INVESTISSEMENTS

Membre du Conseil de Surveillance

- TOKAJ HETSZOLO (société étrangère)
- FONCIÈRE LFPI

Gérant

- PRONY PIERRE 1
- SCI SÉCURITÉ PIERRE

Administrateur

- BOISSY FINANCES

Mandats de GMF VIE

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2010	<ul style="list-style-type: none"> • COVEA FINANCE HORIZON DURABLE (SICAV) • COVEA FINANCE MOYEN TERME (SICAV) • COVEA FINANCE OBLIGATIONS (SICAV) • COVEA FINANCE SECURITÉ (SICAV) • COVEA (STE DE GROUPE D'ASSURANCE MUTUELLE) • FIDELIA ASSISTANCE SA • Foncière des 6 et 7 arrondissements de Paris SA • GMF ASSURANCES SA • LA SAUVEGARDE SA • Téléassurances SA <p>Membre du Conseil de surveillance</p> <ul style="list-style-type: none"> • ANTHEMIS SAS <p>Gérant</p> <ul style="list-style-type: none"> • SILVERSEINE SCI
<p>Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foncière Développement Logements SA <p>Membre du Conseil de surveillance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foncière des Régions 	
Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2010	<p>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</p> <p>Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • AZUR PATRIMOINE • AZUR VIE • BOISSY FINANCES • COFITEM – COFIMUR SA • FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES
<p>Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • AGSI (GIE) • AME RÉASSURANCE SA • ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE SA • AZUR – GMF MUTUELLES D'ASSURANCES • ASSOCIÉES SA • BARRIÈRE FRÈRES SA • CEGEREAL • COVEA FINANCE ACTIONS AMERICAINES (SICAV) • COVEA FINANCE ACTIONS EUROPÉENNES (SICAV) • COVEA FINANCE ACTIONS FRANÇAISES (SICAV) • COVEA FINANCE ACTIONS JAPONAISES (SICAV) 	

Comme indiqué dans la section 4 du présent document, les administrateurs n'ont pas de liens familiaux, n'ont pas été condamnés pour fraudes et n'ont pas été associés à des faillites.

1.8.1 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	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 d'un montant nominal maximal 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
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions déjà détenues par la Société qu'elle pourrait acquérir dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale.	18 mois soit jusqu'au 9 mai 2011	Néant
Délégations accordées par l'Assemblée générale du 12 avril 2010 au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation au Directeur général.	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
Autorisation 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.	38 mois, soit jusqu'au 11 mai 2013	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 dont font partie Foncière des Régions, GMF, Prédica, ACM et Generali qui sont liés par un pacte d'actionnaires conclu le 29 novembre 2006 pour une durée de 5 ans renouvelable tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation avec un préavis de 6 mois. Le pacte prévoit :

- un droit de première offre ainsi que d'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 précédent cette assemblée générale.

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

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée

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

1.8.3 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 mensuellement par le Président du Conseil d'administration, cette rémunération devenant caduque (prorata temporis) sans indemnité de part ni d'autre en cas de cessation du mandat social du Président

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 au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	Versés	Dus	Versés
Bertrand de Feydeau, Président du Conseil d'administration				
Rémunération fixe	19 327	19 327	134 283	134 283
Rémunération variable	-	-		
Rémunération exceptionnelle	-	-		
Jetons de présence	21 700	21 700	30 800	30 800
Avantages en nature véhicule	-	-		
TOTAL	41 027	41 027	165 083	165 083

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus	Versés	dus	Versés
Thierry Beaudemoulin, Directeur général				
Rémunération fixe	177 716	177 716	178 862	178 862
Rémunération variable ⁽¹⁾	89 000	85 000	89 000	89 000
Rémunération exceptionnelle ⁽²⁾	10 250	10 250	10 000	10 000
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction)	4 494	4 494	4 548	4 548
TOTAL	281 460	277 460	282 410	282 410

(1) Le variable dû au titre de 2009 est de 105 K€, constitué de 89 K€ versés en cash en 2010 et 320 actions gratuites attribuées en 2010.

(1) Le variable dû au titre de 2010 est de 103 K€, constitué de 89 K€ versés en cash en 2011 et 320 actions gratuites attribuées en 2011.

(2) Dont intéressement et abondement.

Christophe Kullmann, Président du Directoire de Foncière des Régions et Administrateur de Foncière Développement Logements	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	Versés	dus	Versés
Rémunération fixe	354 037	354 037	357 014	357 014
Rémunération variable ⁽¹⁾	350 000	338 000	350 000	350 000
Rémunération exceptionnelle	10 750	10 750	10 500	10 500
Jetons de présence	81 100	81 100	80 300	80 300
Avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chômage de type GSC)	13 326	13 326	23 492	23 492
TOTAL	809 213	797 213	821 306	821 306

(1) Le variable dû au titre de 2009 est de 480 K€, constitué de 350 K€ versés en cash en 2010 et 2 600 actions gratuites attribuées en 2010.

(1) Le variable dû au titre de 2010 est de 480 K€, constitué de 350 K€ versés en cash en 2011 et 1 236 actions gratuites attribuées en 2011.

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 2010 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° 6 du 10/03/2010	9 600	54,92 €	10/03/2013	10/03/2015

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° 3 du 19/07/2007	2 500	70,07 €	2010 01/12/2010

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 2010	Montants versés au cours de l'exercice 2009
Mr. Charles Ruggieri		
Jetons de présence	108 789,71	110 600,00
Autres rémunérations	0	0
Mr. Hans-Joachim Kay		
Jetons de présence	6 712,50	12 500,00
Autres rémunérations	0	0
Mr Philippe Depoux		
Jetons de présence	13 970,00	6 600,00
Autres rémunérations	0	0
Mme Françoise Debrus		
Jetons de présence	20 000,00	4 824,00
Autres rémunérations	0	0
Mr Emeric Servin		
Jetons de présence	5 800,00	0
Autres rémunérations	0	0
Mr. Bertrand de Feydeau		
Jetons de présence	30 800	21 700
Autres rémunérations (cf 1.8.3.2)	0	0
TOTAL	186 072,21	156 224

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, à titre de jetons de présence. Leur montant est porté en charges d'exploitation.

Membres du Conseil d'administration	Jetons de présence perçus en 2010
Bertrand de Feydeau	5 900,00 €
Christophe Kullmann	4 000,00 €
Charles Ruggieri	2 800,00 €
Hervé Semin	3 200,00 €
Françoise Debrus (Prédica)	2 600,00 €
Emeric Servin (Prédica)	2 600,00 €
Foncière des Régions : H.J. Kay	3 100,00 €
ACM Vie	1 900,00 €
GMF Vie	4 700,00 €
Cardif Assurance Vie	3 100,00 €
Philippe Depoux	3 700,00 €
Pierre Dap	1 900,00 €
Michel Pariat	3 700,00 €
TOTAL	43 200,00 €

1.9 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS

1.9.1 TITRES DE PARTICIPATIONS

En 2010, Foncière Développement Logements n'a enregistré aucune entrée de périmètre au sein de la consolidation.

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

- Les quatre SCI IMEFA 7, 14, 21 et Nortier ont été dissoutes par Transmission Universelle du Patrimoine à Foncière Développement Logements à la suite de la cession de leur actif respectif.
- La SARL FDR Deutschland a également dissoute par Transmission Universelle du Patrimoine à Foncière Développement Logements

Foncière Développement Logements détient des participations qui sont détaillées dans le Tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes sociaux.

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 ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Hors activité courante de Foncière Développement Logements, aucun événement significatif n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

1.9.4 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

Tendance de marchés

Jusqu'au 2^e semestre 2009 la crise financière puis économique avait significativement ralenti

l'investissement des acteurs institutionnels ou privés. En Allemagne, la région de la Ruhr auparavant caractérisée par des transactions sur de grands portefeuilles avait été particulièrement touchée avant de reprendre légèrement au 2^e semestre 2010.

Alors qu'en 2008 et 2009, les prix de l'immobilier ont stagné ou baissé, avec de fortes disparités régionales en France, l'année 2010 a montré au 1^{er} semestre un retour à la stabilité des indicateurs économiques. Le maintien puis la légère baisse du taux de chômage, la maîtrise de l'inflation malgré le bas niveau des taux d'intérêt ont peu à peu posé les bases d'un retour de l'activité. Au 2^e semestre 2010 la reprise de l'investissement, l'augmentation des prix et du nombre de transactions semble confirmer que les niveaux atteints avant la crise en 2007 pourraient être rattrapés voire dépassés au 1^{er} semestre 2011. Cette situation a été rendue possible notamment grâce au soutien du crédit qui a, tout au long de l'année 2010, surtout en France, permis de garantir la solvabilité des ménages et la liquidité du marché. La reprise du marché de la revente et le maintien des taux d'intérêt à un niveau encore bas malgré leur retour à la hausse, permettront de soutenir cette tendance.

1.9.5 ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2011

Les cessions qui seront réalisées en 2011 auront un impact négatif sur le chiffre d'affaires de ladite période.

1.9.6 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Les opérations mentionnées concernent les principales parties liées. Les transactions sont détaillées dans l'annexe aux comptes consolidés.

Entre FDL et IMMEO

Une convention de prestation de services entre Foncière Développement Logements et Immeo Wohnen Service

GmbH a été 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 1 000 milliers d'euros HT.

Entre IMMEO et FEL

IMMEO refacture à Foncière Europe Logistique des prestations de services pour la gestion des sociétés au Luxembourg.

Entre FDL et GFR Property

Au titre de l'exercice 2010, GFR Property a facturé à FDL des honoraires de gestion property conformément au contrat d'administration de bien mis en place au 1^{er} janvier 2009. FDL sous-loue à GFR Property une partie des agences régionales. Le détail des honoraires est mentionné dans l'annexe aux comptes consolidés.

Entre FDL et FDR

Foncière des Régions a facturé, pour l'exercice 2010, 2 100 milliers d'euro HT à FDL au titre d'une convention de frais de réseau, hors impact de l'avoir au titre de 2009.

Entre FDL et GFR Kléber

GFR Kléber est propriétaire de l'immeuble 10 avenue Kléber occupé partiellement par les bureaux FDL. Conformément au bail, GFR Kléber perçoit un loyer réglé par FDL.

Entre FDL et BSG France

BSG France facture des honoraires à FDL, conformément à la convention d'assistance en matière de financement et d'investissement en date du 22 décembre 2010.

2 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

2.1 ADMINISTRATION, DIRECTION GÉNÉRALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1.1 DIRECTION

Il est rappelé 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 3/5^{ème} pour les opérations suivantes :

- a. Souscription d'emprunts bancaires supérieurs à 10 M€ ou engageant la Société pour une durée supérieure à 5 ans,
- b. Achat (investissement) d'actifs supérieur à 10 M€ ou engageant la 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 la 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 de 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.

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

Rémunérations des administrateurs, Président, Directeur général, Directeurs généraux délégués et mandataires du Conseil d'administration (article 12 des statuts)

Les administrateurs peuvent être rémunérés par l'allocation de jetons de présence dont l'enveloppe globale est alors fixée chaque année par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires. La répartition des

jetons de présence entre les administrateurs est déterminée librement par le Conseil d'administration.

Au cours de l'année civile 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.

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 dans le rapport de gestion du présent document.

2.1.5.2 PARTICIPATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX DANS LE CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2010

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

Administrateur	Nombres d'actions*	Droits de vote
Monsieur Bertrand de FEYDEAU	500	500
Monsieur Christophe KULLMANN	4	4
Monsieur Michel PARIAT	40	40
Monsieur Hervé SEMIN	4	4
Monsieur Pierre DAP	240	240
Françoise DEBRUS	1	1
PREDICA	8 282 176	8 282 176
ACM Vie	4 201 488	4 201 488
GMF Vie	5 825 641	5 825 641
GENERALI VIE	4 836 934	4 836 934
CARDIF ASSURANCES VIE	6 863 552	6 863 552
FONCIÈRE DES RÉGIONS	18 556 758	18 556 758

2.1.6 RÉMUNÉRATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES : CF ANNEXE COMPTES CONSOLIDÉS

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 2015
	Mazars Exaltis – 61 rue Henri Régnault 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 2015
	Cyrille BROUARD Exaltis – 61 rue Henri Régnault 92075 La Défense cedex	AG du 22 décembre 2005	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2011

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 2010 ;
- 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 L.225-100-3 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

La Société a été transformée de société en commandite par actions en société anonyme par décision de l'assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire du 10 novembre 2009. Le Conseil, réuni le même jour, a opté pour la dissociation des fonctions de Président du

Conseil d'administration de celles de Directeur général, répondant aux principes de séparation des pouvoirs préconisés par le code AFEP/MEDEF.

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

Le Directeur général est le représentant légal de la société dans ses rapports avec les tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société sous réserve des limitations de pouvoirs statutaires qui lui sont opposables.

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 et a décidé de se référer au Code AFEP-MEDEF en tant que code de gouvernement d'entreprise de Foncière Développement Logements.

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 ainsi que par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil et des Comités spécialisés, adopté par le Conseil d'administration du 10 novembre 2009 et régulièrement remis à jour.

2.2.1.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les missions du Conseil d'administration sont définies dans l'article 15 des statuts.

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. Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette autorisation au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2010

Le Conseil d'administration du 19 novembre 2010 a pris acte de la démission de Monsieur Charles Ruggieri. Au 31 décembre 2010, douze administrateurs siègent au Conseil d'administration dont la composition est la suivante :

NOM et PRÉNOM	TITRE	Date 1^{ère} Nomination CA (6 ans)	EXPIRATION du MANDAT à l'AGO tenue en *
Monsieur Bertrand de FEYDEAU	Président du CA	10/11/2009	2015
Monsieur Hervé SEMIN	Administrateur	10/11/2009	2015
FONCIÈRE DES RÉGIONS 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.

La société a pris connaissance des nouvelles dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils. D'ores et déjà, la proportion de femmes administrateurs ou représentants permanents au sein du Conseil s'élève à 16,66%. La société veillera à se conformer aux futures échéances prévues par la recommandation AFEP/MEDEF du 19 avril 2010 qui préconise d'atteindre une proportion de femmes dans le Conseil au moins égale à 20% dès avril 2013, proportion portée à 40% dès avril 2016.

Qualification d'administrateur indépendant

La qualification des administrateurs indépendants est débattue chaque année par le Comité des nominations et rémunérations et, sur sa proposition, examinée au cas par cas chaque année par le Conseil au regard des critères énoncés ci-dessous, avant la publication du rapport annuel. Elle est également débattue lors de la nomination d'un nouvel administrateur et lors du renouvellement du mandat des administrateurs. Les conclusions de l'examen du Conseil sont portées à la connaissance des actionnaires dans le rapport annuel et à l'assemblée générale lors de la nomination des administrateurs.

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, sous réserve de la précision ci-dessous, les critères visés par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, à savoir :

1) 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 (4 ans par exception).

2) 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 ;

3) 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 ;

4) Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;

5) Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des 5 années précédentes ;

6) Ne pas être membre du conseil de l'entreprise depuis plus de 12 ans ;

7) 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 2011 le Conseil d'administration a pris connaissance des travaux menés sur ce thème par le Comité des nominations et rémunérations réuni le même jour.

Tout d'abord, il a confirmé que Michel Pariat continuait de remplir les critères d'indépendance rappelés ci-dessus.

En outre, sur la recommandation du Comité des nominations et rémunérations, le Conseil a décidé, pour prendre en compte la dimension européenne de l'activité de la Société s'exerçant en France et en Allemagne, de substituer au critère n°1 du Code AFEP MEDEF le critère retenu par l'annexe II de la recommandation de la Commission des Communautés Européennes du 15 février 2005 qui précise "qu'afin d'être qualifié d'indépendant, l'administrateur non exécutif ou le membre du conseil de surveillance ne devrait pas être administrateur exécutif ou membre du directoire de la société ou d'une société liée ni avoir occupé une telle fonction au cours des cinq dernières années".

Cette recommandation ayant été également reprise par l'Association française de la Gestion qui indique que « pour être libre d'intérêts, l'administrateur ou le membre du conseil de surveillance ne doit pas se trouver en situation de conflit d'intérêt, et ne doit pas en particulier être salarié, mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe, ni l'avoir été dans les cinq dernières années ».

À la lumière de ces deux recommandations, Nathalie ROBIN et Philippe DEPOUX, qui occupent des fonctions de représentant permanent sans exercer de fonction de direction ni d'administrateur exécutif, sont qualifiés d'indépendants.

Enfin, le Conseil d'administration a suivi l'avis du Comité et a décidé de réduire la durée de la période de carence

de 5 ans à 4 ans, permettant ainsi de retenir comme administrateur indépendant au 31 décembre 2010, Monsieur Pierre DAP. Il est précisé que ce dernier ne se trouve pas dans une situation susceptible d'altérer son indépendance de jugement ou de le placer dans une situation de conflit d'intérêt.

Le Conseil d'administration a en conséquence considéré que les membres suivants du Conseil pouvaient être qualifiés d'administrateurs indépendants.

Monsieur Michel PARIAT,
Monsieur Pierre DAP,
Madame Nathalie ROBIN, représentant permanent de la société CARDIF ASSURANCE VIE,
Monsieur Philippe DEPOUX, représentant permanent de la société GENERALI VIE.

Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil s'est réuni 4 fois, les 17 février, 12 avril, 19 juillet, et le 19 novembre. Le taux de présence des membres aux réunions du Conseil a été de 69% en 2010.

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.

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.

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.

Réunions et thèmes abordés par le Conseil en 2010

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

Séance du 17 février 2010

- Arrêté des comptes sociaux et consolidés, approbation du rapport de gestion au 31 décembre 2009, proposition de versement d'un dividende de 1,05 € par action, convocation de l'Assemblée Générale mixte du 12 avril 2010,
- Examen de la stratégie : optimisation des financements en place en Allemagne,
- Gouvernance de la société : examen des critères retenus pour la qualification d'administrateur indépendant,
- Examen des faits marquants et du rapport d'activité,
- Approbation du Rapport du Président du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne.

Séance du 12 avril 2010

- Stratégie : Mise en place d'un refinancement partiel en Allemagne
- Examen du rapport d'activité

Séance du 19 juillet 2010

- Arrêté des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2010 et examen du rapport d'activité,
- Stratégie de la Société : Examen des opportunités de développement en Allemagne, poursuite de l'autonomisation de FDL, recherche d'opérations en France

Séance 19 novembre 2010.

- Gouvernance : Démission de Mr Charles Ruggieri, évolution de la composition du Conseil d'administration et des comités, actualisation du règlement intérieur

- Stratégie : Analyse d'opportunités de développement en Allemagne et en France,

- Présentation du budget 2010 /2011

- Rapport d'activité

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.

2.2.1.2 LES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Les règles de fonctionnement des Comités sont fixées par le Règlement Intérieur.

2.2.1.2.1 LE COMITÉ D'AUDIT

Composition du Comité d'Audit

Ce Comité a été constitué par le Conseil d'administration du 10 novembre 2009. Le Conseil d'administration du 19 novembre 2010 a pris acte du départ au 1^{er} janvier 2011 de Monsieur Bruno Legros, son Président. Monsieur Pariat, administrateur indépendant, a été nommé Président du Comité d'audit en lieu et place de ce dernier. Le Comité est au 31 décembre 2010 composé des cinq membres suivants :

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

Monsieur Michel Pariat, Président du Comité d'audit présente des compétences particulières en matière financière et comptable et a vu sa qualification d'administrateur indépendant renouvelée par le Conseil du 17 février 2011. Monsieur Pariat a assuré des fonctions de Direction au sein de l'UAP et a été Président d'AXA Immobilier, de SIMCO et du Logement Français. En outre, Madame Françoise Debrus et Monsieur Christophe Kullmann ont occupé des fonctions de Direction financière.

Missions du Comité d'Audit

Les missions du Comité sont conformes aux dispositions de l'ordonnance du 8 décembre 2009 codifiée sous l'article L823-19 du Code de commerce

Le Comité d'audit est donc 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.

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 2010.

Le taux de présence des membres du comité a été de 90% en 2010.

Séance du 8 février 2010

- Préparation de l'arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2009,

- Étude des résultats des vérifications des Commissaires aux Comptes et de leurs recommandations,
- Analyse du résultat des expertises immobilières au 31 décembre 2009 ainsi que des travaux menés par le service d'audit interne.

Séance du 15 juillet 2010

- Examen des événements du premier semestre 2010,
- Point sur les expertises immobilières semestrielles, préparation de l'arrêté des comptes au 30 juin 2010 et rapport des travaux de l'audit interne sur la période.

2.2.1.2.2 LE COMITÉ D'INVESTISSEMENT

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

Composition du Comité d'investissement au 31 décembre 2010

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.

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 2010, le Comité s'est réuni le 20 décembre 2010, pour étudier deux projets de développement l'un en France avec une diversification en régions, l'autre en Allemagne qui permettrait également une diversification géographique.

Le taux de présence des membres à ce Comité est de 80% en 2010.

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 10 M€.

2.2.1.2.3 LE COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

Le Comité des nominations et des rémunérations a été créé par le Conseil d'administration le 10 novembre 2009 et soumet au Conseil ses avis, propositions et recommandations. À la suite du départ de Monsieur Charles Ruggieri, Président de ce Comité, Monsieur Christophe Kullmann a été nommé par le Conseil d'administration du 19 novembre 2010, au sein de ce Comité dont il est devenu le Président.

Composition du Comité des nominations et des rémunérations au 31 décembre 2010

Il est composé des trois membres suivants :

- Monsieur Christophe Kullmann, Président du Comité ;
- Monsieur Philippe Depoux ;
- Monsieur Hervé Semin ;

Fréquence des réunions

Le Comité des rémunérations se réunit chaque fois que son Président le demande. Au titre de l'exercice 2010, le Comité s'est réuni le 17 février 2010, pour étudier notamment la qualification des administrateurs au regard des critères d'indépendance préconisés par le code AFEP/MEDEF et a confirmé que Monsieur Michel Pariat continuait de remplir l'ensemble des critères d'indépendance rappelés plus haut.

Le taux de présence des membres à ce Comité est de 100%.

Missions du Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et des rémunérations est chargé de :

- 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.

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 ;

Étant entendu que les opérations mentionnées aux paragraphes (i) à (iii) sont soumises à une telle autorisation préalable lorsque leur montant dépasse € 10.000.000 (dix millions d'euros), ou qu'elles engagent la Société pour une durée supérieure à cinq (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 spécialisés, leur fixation se compose d'une somme fixe annuelle et d'une somme variable qui tient compte de la participation effective de chaque membre au Conseil et aux Comités spécialisés.

Les jetons de présence alloués en 2010 aux membres du Conseil pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités spécialisés se sont élevés en moyenne à 3 323 € par membre.

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 qui figurent in extenso dans le document de référence. 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 DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

La société Foncière Développement Logements, de par son activité de foncière cotée à dominante logements, est exposée à différentes natures de risques.

Ceux-ci sont soit purement exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation, solvabilité des locataires,...), soit endogènes (organisation, système d'information, circuits de décisions, gestion des actifs, maîtrise des opérations de développement).

Au cours de l'exercice 2010 a eu lieu l'intégration d'un Directeur général adjoint qui supervise les équipes administratives : juridique, communication financière, assurance, contrôle de gestion, comptabilité, fiscalité, trésorerie, et finance.

Foncière Développement Logements bénéficie par ailleurs de différentes prestations transverses et structurantes de la part de Foncière des Régions telles que : systèmes d'informations, ressources humaines, et audit interne. Ces prestations fournies par Foncière des Régions à Foncière Développement Logements et ses filiales sont encadrées par des conventions régulièrement actualisées.

Afin de limiter l'impact des risques sur ses objectifs, Foncière Développement Logements dispose, en France et en Allemagne, d'un dispositif de contrôle interne qui traite non seulement de la qualité de l'information comptable et financière, mais également des aspects opérationnels.

Ce dispositif est un outil de management qui contribue à la fiabilité des données et à l'efficacité des équipes.

2.2.6.1 PÉRIMÈTRE SOUS REVUE, RÉFÉRENTIEL, OBJECTIFS ET LIMITES

2.2.6.1.1 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 indirectement par Foncière Développement Logements l'a conduit à s'assurer que le dispositif de contrôle interne mis en œuvre par les structures propriétaires et gérantes de droit allemand (Immeo-Wohnen filiale de FDL) sont bien conformes à ses attentes.

2.2.6.1.2 RÉFÉRENTIEL

La société Foncière Développement Logements s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, et sur le rapport du groupe de travail « Comité d'Audit » de l'AMF du 22 juillet 2010, tant pour la rédaction du présent rapport que pour la mise en œuvre du dispositif de contrôle interne.

Objectifs

Dans ce cadre, le dispositif de contrôle interne 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.

Limites

Le dispositif de contrôle interne, dont le but est de fournir une assurance raisonnable de la maîtrise des risques, n'est cependant pas une garantie parfaite de la réalisation des objectifs de l'entreprise.

Des modifications imprévisibles de l'environnement géopolitique, social, ou macroéconomique restent susceptibles d'impacter de manière peu prévisible les objectifs, voire les actifs de l'entreprise.

2.2.6.2 LES COMPOSANTES DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Foncière Développement Logements comprend, notamment, les cinq composantes suivantes :

2.2.6.2.1 UNE ORGANISATION STRUCTURÉE, DES OUTILS ET DES PRATIQUES ADÉQUATS

Une organisation structurée

Le dispositif de contrôle interne dont dispose Foncière Développement Logements forme un cadre dédié à la réalisation des objectifs. Son organisation s'appuie sur des objectifs connus, sur une répartition des responsabilités, et sur une gestion adéquate des ressources et des compétences.

Des objectifs précis

Le business plan à 5 ans, les objectifs individualisés, les situations mensuelles, les prévisions de résultats et les formats de reporting permettent de planifier, suivre, et contrôler les activités nécessaires à la réalisation des objectifs.

Des responsabilités et des pouvoirs clairement établis

Les délégations et subdélégations de pouvoirs ont été revues au cours de l'exercice 2010.

En effet, compte tenu de la dispersion de ses implantations et du patrimoine géré ainsi que d'une réglementation attachée aux différents métiers exercés dans le groupe de plus en plus sanctionnée pénalement, il est apparu opportun de faire évoluer le schéma des délégations.

En complément des simples délégations de signatures, de nouvelles délégations de pouvoirs ont été mises en place.

Le Directeur général transfère ainsi une fraction des pouvoirs qui lui sont conférés à une autorité subordonnée, le délégataire, plus à même de connaître et d'appliquer les obligations qui doivent être respectées, et qui assume alors les obligations et responsabilités liées aux pouvoirs qui lui ont été délégués. Par voie de conséquence, la responsabilité pénale attachée aux dits pouvoirs est également transférée au délégataire.

Cette délégation permet une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités de « terrain » et les responsabilités juridiques en matière pénale.

Ces délégations et subdélégations de pouvoirs accordées par la Direction de la société évolueront en fonction des périmètres gérés et des organigrammes.

Une politique de gestion des ressources humaines

Les objectifs, les performances, et les besoins de formation des collaborateurs de Foncière Développement Logements et de ses filiales sont examinés chaque année lors des Entretiens Annuels d'Évaluation 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 plusieurs managers dans le cadre de « People Reviews ».

Des systèmes d'information performants et sécurisés

Les progiciels de gestion immobilière et de comptabilité générale et analytique mis à disposition de Foncière Développement Logements par Foncière des Régions ont été changés au 01 juillet 2010 afin de pouvoir mieux supporter ses objectifs actuels et futurs. Les migrations de données se sont opérées dans de bonnes conditions, les tests et les audits effectués sont satisfaisants. Ces nouveaux logiciels apportent aux équipes des fonctionnalités supplémentaires notamment pour les activités de Property.

Un plan de secours existe pour palier à toute atteinte physique ou immatérielle des systèmes d'information. Les sauvegardes effectuées quotidiennement sont entreposées en dehors de l'immeuble d'exploitation des principaux serveurs.

En complément de ces dispositions, la sécurité des transactions effectuées sur les systèmes d'informations est assurée par :

1. La mise à jour des habilitations par profil utilisateur ;
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 lancement des décaissements.

Des procédures actualisées, validées et diffusées

> En France, le Comité de validation des procédures, dont est membre le Directeur général de Foncière Développement Logements, est en charge d'analyser puis, le cas échéant, de valider les projets de procédures nouvelles ou actualisées.

La centaine de procédures préexistante à l'exercice 2010 est en cours d'actualisation du fait :

- De la migration réalisée en juillet 2010 vers des logiciels de gestion et de comptabilité structurants ;
- Du transfert vers FDL de personnels dédiés aux sujets juridiques et assurances ;
- Des recommandations issues des missions d'audit interne ;
- De la transposition des règles de Développement Durable dans nos processus ;
- Des actions à mener pour mettre en œuvre le dispositif anti blanchiment (art 324-1 du code pénal).

Cette procédure **anti blanchiment** a pour but de :

- Rappeler les obligations et les sanctions prévues par la réglementation
 - Définir le périmètre et les modalités d'application
 - Présenter le dispositif (notamment « Connaître son Client »)
 - Préciser les acteurs concernés
 - Désigner les correspondants Tracfin
 - Mettre en place des actions d'information et de sensibilisation
 - Prévoir le suivi et le contrôle de l'application et de l'adéquation de la procédure
- > En Allemagne, l'ensemble des procédures a été revu au cours de l'exercice 2009. Depuis, les procédures sont régulièrement actualisées si besoin est.

Communication et 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.

Des bonnes pratiques communément admises

En complément du corpus de procédures évoquées ci-dessus, et afin de définir les comportements et les bonnes pratiques à adopter, la charte d'éthique dont dispose Foncière Développement Logements est revue et développée sous la forme de trois chartes distinctes et complémentaires :

- Une charte d'éthique sur les comportements à tenir.

- Une charte informatique sur l'utilisation des outils de bureautique et de communication.
- Une charte des bonnes pratiques

Ces codes de conduites incluent la prévention des délits d'initiés, et la protection des informations.

2.2.6.2.2 DES INFORMATIONS INTRA GROUPE PERTINENTES ET FIABLES

Afin de permettre la circulation des informations nécessaires à la bonne marche de l'entreprise, il existe différentes réunions au sein de Foncière Développement Logements : réunions de services, réunion mensuelle de présentation des activités au Directeur général. Ces réunions font l'objet de comptes rendus écrits dont la diffusion est adaptée aux types d'informations et au degré de confidentialité.

2.2.6.2.3 UN SYSTÈME DE RECENSEMENT, D'ANALYSE, ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les risques les plus élevés sont placées, au delà de certains montants, sous le contrôle du Conseil d'administration de Foncière Développement Logements et de ses comités spécialisés :

- Les acquisitions et cessions ;
- Les financements à moyen et long terme ;
- Les business plan et les objectifs budgétaires.

Les autres risques sont placés sous le contrôle du Directeur général, notamment :

- Le contrôle budgétaire et le respect des objectifs ;
- La gestion de la trésorerie ;
- Les plans d'actions investissement, cession, réparation dans la limite de ses pouvoirs.

Nonobstant ce dispositif de contrôle interne, et afin de recenser, analyser et gérer les risques que l'évolution de facteurs internes ou externes pourrait générer, Foncière Développement Logements procède à l'analyse des risques résiduels comme suit :

Recensement des risques

Les questionnaires, présentés notamment au Directeur général de Foncière Développement Logements, ont permis de recenser les risques et de les caractériser en impact potentiel et en risque d'occurrence.

Analyse des risques

Ces risques, regroupés par typologie, ont été présentés au Directeur général de Foncière Développement Logements ainsi qu'à un Comité de direction élargi de Foncière des Régions pour analyse et discussion. Au cours de ce comité spécifique, 22 types de risques ont été retenus et présentés sous forme de cartographie.

Gestion et contrôle des risques

En France :

Cette cartographie établie fin 2009 a été exploitée courant 2010.

Sur les 22 types de risques, les 8 qui présentaient des potentiels d'occurrences ou d'impacts élevés ont été sélectionnés pour faire l'objet de plans d'actions. Les 14 autres ont été considérés comme étant suffisamment maîtrisés.

Chacune des 8 familles de risque sélectionnées a été confiée à un cadre responsable qui doit définir et faire mettre en œuvre une procédure de gestion de ces risques résiduels et/ou potentiels.

L'actualisation régulière de la cartographie des risques et des procédures qui est supervisée par la Direction de l'audit et du contrôle interne de Foncière des Régions doit permettre d'adapter le dispositif de contrôle interne avec l'évolution des risques.

En Allemagne :

Une cartographie des risques a été établie fin 2010.

6 familles de risques ont été retenues pour faire l'objet de plans d'actions.

Description et analyse des risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels sont amplement détaillés dans la partie « Gestion des risques » du rapport de gestion du Directeur général contenu dans le document de référence.

2.2.6.2.4 DES ACTIVITÉS DE CONTRÔLE PROPORTIONNÉES AUX RISQUES

Les activités de contrôle, en France et en Allemagne, sont conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise. Ces contrôles sont adaptés à l'importance et à la nature des risques.

Contrôle des risques sur investissements, cessions, et financements.

Les risques importants et notamment : les cessions d'immeubles, les cessions de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, doivent être autorisés après examen par le Conseil d'Administration dès lors que ces opérations excèdent les limites qu'il a fixées.

Par ailleurs, les projets majeurs, les développements en cours, et les rapports d'activités sont présentés mensuellement au Directeur général par les directeurs concernés.

Contrôle des activités plus récurrentes

Les contrôles portent sur les actions nécessaires pour :

- Délivrer les recettes budgétées issues des locations et des ventes ;
- Maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs ;
- Maîtriser les charges directes de fonctionnement (charges de personnel, expertises, frais de mission et représentation...)
- Respecter le budget des charges directes engagées par les directions fonctionnelles (Assurance corporate, Honoraires CAC, Juridique...)
- Déterminer les besoins de financements ;
- Respecter les allocations des fonctions supports (tels les services informatiques) déterminés avec les directions fonctionnelles de Foncière des Régions.

Processus de reporting

En France, le contrôle des écarts entre le « réalisé » et les prévisions du contrôle de gestion, ainsi que les indicateurs et les tableaux de bord sont examinés lors de réunions mensuelles d'activités auxquelles participent les équipes d'Asset et de Property de Foncière Développement Logements.

En Allemagne, le Directeur général de Foncière Développement Logements, qui est également Président de la gérance d'Immeo Wohnen, participe aux réunions 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.

2.2.6.2.5 UNE SURVEILLANCE ET UNE ACTUALISATION DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Actualisation du dispositif de contrôle interne.

Chaque direction opérationnelle et chaque direction fonctionnelle de Foncière Développement Logements est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne qui lui permet de maîtriser ses activités, de veiller à l'efficacité de ses équipes et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Ce dispositif de contrôle interne évolue en permanence pour être cohérent avec les objectifs, les processus, et le niveau de maîtrise de risque définis par Foncière Développement Logements.

Les demandes d'actualisation ou de création de procédures sont coordonnées par la Direction de l'audit et du contrôle interne, puis proposées au Comité de validation des procédures auquel participe le Directeur général de Foncière Développement Logements.

Examen régulier du fonctionnement du dispositif de contrôle interne

Le plan annuel d'audit interne définit les thèmes et le calendrier des missions à effectuer par les auditeurs internes. En complément de ce programme, des missions ponctuelles peuvent être demandées par le Directeur général.

Les travaux effectués par les auditeurs internes sont présentés mensuellement au Directeur général de Foncière Développement Logements, et une synthèse est présentée 2 fois par an en Comité d'Audit.

Ces missions d'audit internes sont essentiellement de trois natures :

- Audit de conformité (« Respecte-t-on les procédures ? »)
- Audit de management (« Comment faire mieux ? »)
- Audit d'incidents (« Vérification de dysfonctionnement et/ou d'irrégularité »)

Ces missions sont effectuées par les auditeurs internes avec, selon les pays, un recours plus ou moins fréquent à des prestataires.

Un suivi formalisé et régulier des recommandations émanant des rapports d'audits internes est en place en France et en Allemagne. La mise en œuvre de ces recommandations renforce le processus d'actualisation du dispositif de contrôle interne.

Notons qu'à ce titre, au cours du 2nd semestre 2010, un dispositif de suivi de l'ensemble des courriers

recommandés reçus allant jusqu'à la validation du traitement a été mis en place en France.

En complément de ces contrôles ponctuels, des questionnaires d'auto-évaluation développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, sont en cours de déploiement. Ces questionnaires contribuent à parfaire la réflexion, la communication, et l'actualisation du contrôle interne.

Une démarche d'harmonisation des dispositifs français et allemand a été amorcée en 2010, afin que les procédures, les plans annuels d'audit internes et les contrôles clés soient homogènes.

2.2.6.3 LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

2.2.6.3.1 EN FRANCE

Le Conseil d'Administration

Le Président du Conseil d'administration de Foncière Développement Logements, est, selon l'article L225-68 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 17/02/2011.

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. Il exerce ainsi, avec le Directeur général, un contrôle permanent des opérations de gestion.

Le Conseil d'administration définit et organise avec le Directeur général, les différents organes de contrôle interne. Il propose, si besoin est, d'actualiser les règles de gouvernement d'entreprise, et les limites de pouvoirs donnés au Directeur général qui sont les suivantes :

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. 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. Le Directeur général devra cependant obtenir l'autorisation préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité des 3/5^{ème} pour les opérations suivantes :

- Souscription d'emprunts bancaires supérieurs à 10 M€ ou engageant le Société pour une durée supérieure à 5 ans,



– Achat (investissement) d'actifs supérieur à 10 M€ ou engageant la Société pour une durée supérieure à 5 ans,

– Vente (désinvestissement) d'actifs supérieure à 10 M€ ou engageant la Société pour une durée supérieure à 5 ans,

– Octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté d'un montant supérieur à 10 M€ ou engageant le Société pour une durée supérieure à 5 ans.

Le Comité d'audit

En tant que comité spécialisé du Conseil d'administration, il 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.

Le Directeur général

Sous le contrôle de son Président, le Directeur général met en place l'organisation qu'il estime être la plus efficiente pour réaliser ses objectifs et pour que le dispositif de contrôle interne soit adapté aux missions qui lui sont confiées.

Il sollicite la programmation de missions auprès de la Direction de l'audit et du contrôle interne de Foncière Développement Logements.

Il valide le plan annuel des missions de la Direction de l'audit et du contrôle interne, laquelle lui fournit des analyses et des recommandations sur le dispositif de contrôle interne et sur les activités auditées.

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 Directeur général adjoint 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.

Autres réunions de Direction Générale

Le Directeur général de Foncière Développement Logements participe au Comité de direction de Foncière des Régions afin de partager réflexions et informations avec les dirigeants de Foncière des Régions et de ses autres filiales.

Directions fonctionnelles

Les Directions des systèmes d'information, des ressources humaines, du développement durable, et de l'audit et du contrôle interne assistent Foncière Développement Logements et ses filiales sur leurs sujets spécifiques.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne

Cette direction de Foncière des Régions veille à l'efficacité du dispositif de contrôle interne de Foncière Développement Logements et de ses filiales, tant en France qu'en Allemagne.

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

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

Dans l'exercice de ses missions l'audit interne est naturellement promoteur du contrôle interne et contribue ainsi à son efficacité :

- Il étudie les processus sensibles suivant les demandes du Directeur général de Foncière Développement Logements, et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements suivant les demandes du Directeur général 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 effectue des missions de contrôle, de régularité, de conformité, de performance et de management.

- Il formule des recommandations au Directeur général de Foncière Développement Logements.

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.

- Elle suit la mise en œuvre des recommandations émises par les auditeurs et en rend compte régulièrement au Directeur général de Foncière Développement Logements.
- Elle travaille avec la direction et les équipes de Foncière Développement Logements, ainsi qu'avec les auditeurs externes de Foncière Développement Logements et de ses filiales.
- Elle participe, en France, au processus de validation des procédures dans le cadre du comité ad-hoc.
- Elle suit les plans d'actualisation des procédures en France, et en Allemagne ; et s'assure de la cohérence et de l'harmonisation des procédures au sein, et entre les différents pays où la société Foncière Développement Logements, ou ses filiales, sont actives.
- Elle rapporte semestriellement au Comité d'audit de Foncière Développement Logements.
- Elle s'assure que le dispositif de contrôle interne en place répond bien aux attentes du Directeur Général, qu'il est performant, et adapté à ses activités.
- Elle veille à la cohérence des dispositifs de contrôle interne mis en place en France et à l'étranger.
- Elle participe aux réunions mensuelles qui présentent successivement les activités puis les résultats de Foncière Développement Logements.

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.

Les correspondants de contrôle interne

En France 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.

Les correspondants de contrôle interne sont les relais de la Direction de l'audit et du contrôle interne. 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 ;
- Être force de proposition en matière d'organisation et de formalisation de processus ;
- Proposer des actualisations, voire de nouvelles procédures au Comité de validation ;
- Être 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.

Les dirigeants des filiales consolidées

Avec l'appui de la Direction de l'audit et du contrôle interne de Foncière Développement Logements, les dirigeants des filiales dans le périmètre de Foncière Développement Logements mettent en œuvre un dispositif de contrôle interne adapté aux risques de leurs activités.

2.2.6.3.2 EN ALLEMAGNE

Les filiales étrangères de Foncière Développement Logements, dont Immeo Wohnen en Allemagne, 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.

La Direction de l'audit et du contrôle interne organise régulièrement des réunions de coordination avec les équipes allemandes qui agissent localement selon un plan d'action annuel d'audit et de contrôle interne. Ce plan d'action annuel est validé en Allemagne par le Comité exécutif. Il est établi en cohérence avec celui de Foncière Développement Logements.

Localement, le responsable de l'audit et du contrôle interne 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 correspondants de contrôle interne. Il est rattaché hiérarchiquement au vice-président chargé des finances, et fonctionnellement à la Direction de l'audit et du contrôle interne basée à Paris.

Plus généralement, le dispositif de contrôle interne est soutenu par une culture de contrôle interne dont la Direction de l'Audit et du Contrôle interne, la Direction Générale, et le Comité d'Audit sont les promoteurs.

2.2.6.4 LE CONTRÔLE INTERNE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Le contrôle interne de l'information comptable et financière de Foncière Développement Logements et de ses filiales est l'un des éléments majeurs du dispositif de contrôle interne. Il vise à assurer :

- La conformité à la réglementation des comptes et des informations comptables et financières ;
- La fiabilité des comptes publiés et des informations communiquées au marché ;
- L'application des instructions fixées par la Direction Générale ;
- La prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables ;
- La préservation des actifs.

Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Foncière Développement Logements s'étend à l'ensemble de ses filiales en France, au Luxembourg, et en Allemagne.

Acteurs

Les organes de gouvernance

Les règles de gouvernance de Foncière Développement Logements décrites dans la première partie de ce rapport fixent les règles de fonctionnement du Conseil d'administration et de ses comités spécialisés.

En tant que société consolidante, Foncière Développement Logements définit et supervise le processus d'élaboration de l'information comptable et financière publiée. L'animation de ce processus, placée sous la responsabilité du Directeur général adjoint, est assurée par la Direction comptable. En Allemagne, la responsabilité de la production des comptes sociaux et consolidés incombe au Directeur financier, sous le contrôle des mandataires sociaux.

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

1°/ Le Directeur Général de Foncière Développement Logements est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier, et de la préparation des comptes.

- Il présente semestriellement au Comité d'audit et des comptes un projet d'arrêté comptable et un compte rendu d'activité.
- Il présente les comptes sociaux et consolidés (semestriels et annuels) au Comité d'audit puis au Conseil d'administration qui les arrête.
- Il veille à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne en temps utile une image fidèle des résultats et de la situation financière de la Société.
- Il se procure et revoit ainsi toutes les informations qu'il juge utiles, notamment les informations relatives aux options de clôture, aux situations et jugements comptables déterminants, aux changements de méthode comptable, les résultats des travaux des commissaires aux comptes, ou encore l'explication de la formation du résultat et de la présentation du bilan, de la situation financière et de l'annexe.

2°/ Le Comité d'Audit, en tant qu'émanation du Conseil d'administration, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

Production des informations comptables et financières.

En France et 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 le « cut off » des postes du compte de résultat,
- Du 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 des rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison avec les travaux du contrôle de gestion,
- Des revues analytiques qui permettent de valider avec les opérationnels les variations des principaux postes du bilan,

- De la séparation des tâches nécessitant des pouvoirs d'engagement (pouvoirs bancaires ou autorisation d'engagement de dépenses) de celles relevant d'activités d'enregistrement comptable.
- De la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales, lors de chaque clôture, afin de s'assurer que les principes et méthodes comptables du Groupe sont corrects et homogènes.
- De la revue des impacts fiscaux et des litiges.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Foncière Développement Logements de se consacrer davantage :

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

Production des comptes consolidés

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction comptable de Foncière Développement Logements dispose d'un manuel de consolidation détaillé, et défini des instructions spécifiques à destination de ses filiales étrangères.

Le processus d'élaboration des comptes consolidés est animé et coordonné par le responsable comptable. Avec ses équipes, elle établit les comptes, les annexes et le tableau de flux de trésorerie consolidés sous le contrôle du Directeur général adjoint.

La production des comptes consolidés est effectuée sur un progiciel actualisé régulièrement pour respecter les exigences des normes IFRS et les spécificités des différentes activités opérationnelles et financières de Foncière Développement Logements et de ses filiales. Les entités consolidées disposent d'un plan de compte unique. La remontée des données retraitées dans l'outil est organisée sous forme de liasse.

Un prestataire externe, spécialiste des questions techniques liées aux IFRS et à l'outil de consolidation, assiste, si besoin, le responsable comptable lors de la préparation des opérations de clôture.

Lors de chaque clôture semestrielle et annuelle, les comptables des différents sous paliers de consolidation reçoivent des instructions détaillées établies par le responsable comptable.

Des instructions, diffusées bien avant la date de clôture, informent par ailleurs les différents autres contributeurs des données à transmettre et des dates à respecter.

Les revues indépendantes

Au sein des services comptables de Foncière Développement Logements et de ses filiales, les écritures comptables enregistrées par les collaborateurs du service font l'objet d'une revue par les responsables comptables. Le traitement comptable des opérations complexes et les travaux d'arrêté sont réalisés par le responsable comptable.

Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le Directeur général définit la stratégie de communication financière.

Le Directeur général prépare l'arrêté des comptes et les transmet au Conseil d'administration qui prend aussi connaissance du compte-rendu du Président du Comité d'audit.

Tout communiqué de presse est validé au préalable par le Directeur général.

Depuis l'exercice 2010, Foncière Développement Logements applique les « best practices recommandations » de l'EPRA notamment pour présenter les états financiers, harmoniser les indicateurs d'actifs net réévalués et le résultat net récurrent.

La nouvelle présentation du compte de résultat sous format EPRA ne modifie pas les principes de comptabilisation de Foncière Développement Logements mais apporte une meilleure lisibilité entre les résultats opérationnels de location, d'activités annexes, et les produits de cessions.

Avant l'annonce des résultats semestriels, annuels et des informations trimestrielles, Foncière Développement Logements s'astreint à une « quiet period » de deux semaines pendant laquelle la Société s'abstient de contacter les analystes et les investisseurs.

La mise en forme de l'information financière et comptable de Foncière Développement Logements s'appuie sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication financière telles qu'elles figurent dans le guide « Cadre et Pratiques de Communication Financière » rédigé par l'Observatoire de la Communication Financière sous l'égide de l'AMF.

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

2.2.6.5 ÉVOLUTION DU CONTRÔLE INTERNE EN 2011

En 2011, la Direction de l'audit et du contrôle interne veillera plus particulièrement à :

- Poursuivre l'actualisation des procédures vis-à-vis des nouveaux logiciels, du développement durable, et des évolutions organisationnelles ;
- Mettre en œuvre les recommandations émanant de la Direction de l'audit et du contrôle Interne ;
- Terminer la mise en œuvre des questionnaires d'auto évaluation ;
- Finaliser les plans d'actions issus de la cartographie des risques.

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 FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière Développement Logements et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que 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 de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

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

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations

concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Autres informations

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

Fait à Paris et Courbevoie, le 21 mars 2011

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT ET SYNTHÈSE

MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

SOPHIE DUVAL

MAZARS

DENIS GRISON

ODILE COULAUD



2.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1.1 ÉMISSION D'UNE LETTRE DE CONFORT

Votre conseil d'administration du 19 novembre 2010 a autorisé la signature d'une lettre de confort au bénéfice de Batisica, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois détenue à 100% par Foncière Développement Logements.

Dans cette lettre de confort, Foncière Développement Logements s'est engagée à faire le nécessaire pour que Batisica ait les moyens de faire face à ses propres engagements envers sa filiale allemande Immeo Wohnen GmbH.

Cette lettre de confort a pris effet le 7 décembre 2010 et restera en vigueur aussi longtemps que Immeo Wohnen GmbH détiendra une créance vis-à-vis de Batisica.

Cette lettre de confort n'a pas d'effet au titre de l'exercice 2010.

Administrateur concerné : M. Thierry Beaudemoulin.

2. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2.1 CONVENTION DE FRAIS DE RÉSEAU AVEC LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS

La société Foncière des Régions a facturé à votre société des « frais de réseau », calculés sur la base des coûts réels supportés par Foncière des Régions majorés d'une marge de 5%.

À ce titre, le montant pris en charge par votre société pour l'exercice 2010 s'élève à 2 100 K€ hors taxes.

2.2 CONVENTION DE MISE À DISPOSITION AVEC LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS

La convention, signée le 12 novembre 2009 avec Foncière des Régions, de mise à disposition de M. Thierry Beaudemoulin auprès de votre société afin d'y assumer les missions de Directeur Général, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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 rembourse 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 clos le 31 décembre 2010 à 323 K€ hors taxes.

Fait à Paris et Courbevoie, le 21 mars 2011

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT ET SYNTHÈSE

MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

SOPHIE DUVAL

MAZARS

DENIS GRISON

ODILE COULAUD



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. À 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 ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2010 (format EPRA)

K €		Exercice Net	Exercice Net
ACTIF	NOTE	31/12/2010	31/12/2009
ÉCARTS D'ACQUISITION	3.2.3.1.1	0	0
ACTIFS INCORPORELS	3.2.3.1.1	1 338	1 265
ACTIFS CORPORELS	3.2.3.1.1		
Immeubles d'exploitation	3.2.3.1.1	8 025	8 771
Autres immobilisations corporelles	3.2.3.1.1	3 022	2 416
Immobilisations en Cours	3.2.3.1.1	0	166
IMMEUBLES DE PLACEMENT	3.2.3.1.1	3 114 679	3 264 599
ACTIFS FINANCIERS	3.2.3.1.2	350	336
PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS ASSOCIÉES			
IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	3.2.3.2	24 876	25 652
INSTRUMENTS FINANCIERS	3.2.3.6	0	147
TOTAL ACTIFS NON-COURANTS		3 152 290	3 303 352
ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	3.2.3.1.1	186 850	144 611
PRÊTS et CRÉANCES CRÉDIT BAIL		0	0
STOCKS ET EN COURS	3.2.3.3.1	7 891	9 483
CRÉANCES CLIENTS	3.2.3.3.2	108 601	99 386
CRÉANCES FISCALES	3.2.3.3.3	2 549	1 284
AUTRES CRÉANCES	3.2.3.3.3	113 274	115 881
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3.2.3.3.4	349	378
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	3.2.3.3.5	50 584	60 133
TOTAL ACTIFS COURANTS		470 098	431 156
TOTAL ACTIFS		3 622 388	3 734 508

PASSIF	NOTE	Exercice	Exercice
		31/12/2010	31/12/2009
CAPITAL	3.4	662 632	662 632
PRIMES	3.4	454 224	499 923
ACTIONS PROPRES	3.4	- 25 977	- 26 049
RÉSERVES CONSOLIDÉES	3.4	18 515	69 970
RÉSULTAT	3.4	120 913	- 35 982
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE		1 230 307	1 170 494
INTÉRÊTS MINORITAIRES		1 287	6 254
TOTAL CAPITAUX PROPRES		1 231 594	1 176 748
EMPRUNTS LONG TERME	3.5	1 796 490	1 958 134
INSTRUMENTS FINANCIERS	3.6	96 307	94 671
IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS	3.2	181 903	172 893
ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES	3.7	33 566	34 413
AUTRES DETTES		0	0
TOTAL PASSIFS NON-COURANTS		2 108 266	2 260 111
DETTES FOURNISSEURS	3.8	17 579	29 060
EMPRUNTS COURT TERME	3.5	44 004	39 396
DÉPÔTS DE GARANTIE	3.8	5 037	5 487
AVANCES & ACOMPTES	3.8	113 112	96 401
PROVISIONS COURT TERME	3.7	8 126	7 698
IMPÔT COURANT	3.8	5 208	5 806
AUTRES DETTES	3.8	89 161	113 478
COMPTES DE RÉGULARISATION	3.8	301	323
TOTAL PASSIFS COURANTS		282 528	297 649
TOTAL PASSIFS		3 622 388	3 734 508

3.1.2 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2010 (EPRA)

K€			
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL TOTAL PARTIE 1	NOTE	31/12/2010	31/12/2009
REVENUS LOCATIFS	3.2.4.1.1	209 235	210 078
CHARGES LOCATIVES NON RECUPÉRÉES	3.2.4.1.2	- 8 175	- 15 048
CHARGES SUR IMMEUBLES	3.2.4.1.2	- 18 528	- 14 617
CHARGES NETTES DES CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES	3.2.4.1.3	- 1 856	- 1 686
LOYERS NETS		180 676	178 727
REVENUS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	3.2.4.1.4	1 175	1 587
FRAIS LIÉS À L'ACTIVITÉ	3.2.4.1.4	- 2 184	- 2 606
FRAIS DE STRUCTURE	3.2.4.1.4	- 38 216	- 35 709
FRAIS DE DÉVELOPPEMENT		0	0
COÛT DE FONCTIONNEMENT		- 39 225	- 36 728
REVENUS DES AUTRES ACTIVITÉS		0	0
DÉPENSES DES AUTRES ACTIVITÉS		0	0
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS		0	0
AMORTISSEMENTS DES BIENS D'EXPLOITATION	3.2.4.1.5	- 946	- 1 471
VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES	3.2.4.1.6	- 1 016	- 763
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		139 489	139 765
PRODUITS DE CESSIONS DES IMMEUBLES EN STOCK	3.2.4.2.1	3 018	1 571
VALEUR NETTE DES IMMEUBLES EN STOCK	3.2.4.2.1	- 2 373	- 1 656
RÉSULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK		645	-85
PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIF	3.2.4.2.2	219 855	190 244
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS CÉDÉS	3.2.4.2.2	- 208 407	- 181 998
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIF		11 448	8 246
AJUSTEMENT À LA HAUSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	3.2.4.2.3	67 807	5 848
AJUSTEMENT À LA BAISSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	3.2.4.2.3	- 11 560	- 57 694
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS		56 247	- 51 846
RÉSULTAT DE CESSION DES TITRES		0	0
RÉSULTAT DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE		0	- 55
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		207 829	96 025
RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES		0	0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	3.2.4.3	- 58 781	- 82 503
AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS, DETTES ET CRÉANCES	3.2.4.3	- 13 296	- 38 889
ACTUALISATION DES DETTES ET CRÉANCES			
VARIATION NETTE DES PROV. FINANCIÈRES ET AUTRES	3.2.4.3	- 3 131	- 3 145
QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		0	0
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		132 621	- 28 512
IMPÔTS DIFFÉRÉS	3.2.4.4	- 9 786	- 6 198
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	3.2.4.4	- 1 888	- 1 767
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		120 947	- 36 477
INTÉRÊTS MINORITAIRES		34	- 495
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE - PART DU GROUPE		120 913	- 35 982
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL TOTAL PARTIE 2		31/12/2010	31/12/2009
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		120 947	- 36 477
Écarts de conversion des activités à l'étranger			
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture			
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (NET D'IMPÔTS)		0	0
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE		120 947	- 36 477
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE			
Aux propriétaires de la société mère		120 913	- 35 982
Aux intérêts minoritaires		34	- 495
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE		120 947	- 36 477
Résultat groupe par action dilué		1,864	- 0,555
Résultat groupe par action non dilué		1,864	- 0,597

3.1.3 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2008	600 719	496 778	- 1 175	84 850	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	1 170 494	6 254	1 176 748
Distribution de dividendes		- 45 699		- 15 737	- 61 436	- 265	- 61 701
Augmentation de capital					0		0
Frais sur opérations en capital					0		0
Résultat Global Total de la période				120 913	120 913	34	120 947
Titres d'autocontrôle			72		72		72
Annulation d'actions propres					0		0
Variation pourcentage détention (Restructuration 1.1)				264	264	- 4 736	- 4 472
Autres					0		0
Au 31 décembre 2010	662 632	454 224	-25 977	139 428	1 230 307	1 287	1 231 594

FDL a distribué 61,5 M€ de dividendes au cours de l'exercice 2010, soit 1.05 € par action.

3.1.4 TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE NETTE

(en K€)	NOTE	31/12/10	31/12/09
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		120 947	- 36 477
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celle lié à l'actif circulant)		449	1 691
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		- 42 951	90 735
Autre produits et charges calculés		3 131	3 145
Plus et moins-value de cession		- 11 448	- 8 246
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		70 128	50 848
Coût de l'endettement financier net		58 781	82 503
Charge d'impôt (y compris impôt différés)		11 674	7 965
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		140 583	141 316
Impôt versé		- 3 700	- 2 050
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)		- 12 246	13 836
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ		124 637	153 102
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.3.1.1	- 35 214	- 159 281
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.4.2.2 & 3.2.3.3.3	197 631	195 645
Incidence des variations de périmètre	3.2.1.1	- 4 473	- 17 405
Variation des prêts et avances consentis		- 14	- 8
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		157 930	18 951
Rachats et reventes d'actions propres		72	85 815
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.2.3.4	- 61 553	- 63 468
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		- 147	- 464
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.3.5	173 960	62 642
Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.3.5	- 336 993	- 166 032
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	3.2.4.3	- 59 015	- 82 859
Autres flux sur opérations de financement (frais s/nouveaux fin + soultes s/IFT)	3.2.3.6	- 14 536	
Impact de la variation des taux de change			
FLUX NET DE TRÉSORERIE AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		- 298 212	- 164 366
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		- 15 645	7 687
Trésorerie d'ouverture		40 536	32 849
Trésorerie de clôture (1)		24 891	40 536
Variation de trésorerie		- 15 645	7 687
Trésorerie brute (a)		50 584	60 133
Soldes débiteurs et concours bancaires courants (b)		- 25 693	- 19 597
Trésorerie nette (d)=(a)+(b)		24 891	40 536
Endettement brut (f)		1 950 807	2 106 168
Amortissement des frais de financement (g)		- 14 006	- 14 114
Endettement financier net (f)-(d)+(g)		1 911 910	2 051 518

Les flux nets de trésorerie générés par l'activité sont ceux du compte de résultat tenant compte des dettes et créances sur impôt société, des créances s/cessions d'immeubles et des dettes sur travaux immobilisés.

3.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2010

3.2.1 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

3.2.1.1 Restructurations

En France : désengagement de FDR de Batisica

Batisica est une société de droit luxembourgeois portant les titres des paliers allemands Imméo, Kennedy, Gewo et GFR Immobilien GmbH.

Globalement la société Batisica était détenue à hauteur de 99,09357% par FDL et 0,906430% par FDR. FDR s'est désengagé de cette participation en vendant à FDR Deutschland les 10% des titres qu'elle en détenait et en vendant à FDL 0,0042% des titres de Batisica qu'elle détenait en direct (ex-participation d'IBB, société dissoute) pour un montant de 22 K€, soit 890 titres de 24,52 € chacun.

En date du 22/11/2010, FDR Deutschland a donc racheté ses propres titres pour un montant de 4,8 M€ (2 112 212 parts à 2,2572 €). Le prix de la transaction a été déterminé sur la base d'une expertise de FDR Deutschland pratiquée par un expert indépendant (DTZ Consulting) sur la base des situations nettes consolidées au 30/06/2010. Cette opération a donc un impact cash de 4,8 M€ mais est sans impact sur les capitaux propres part du Groupe.

A la suite de ce rachat, FDR Deutschland a constaté la réduction de son capital à hauteur de la part auto détenue (10%). Après cette opération, FDR Deutschland est détenue à 100% par FDL.

Le procès-verbal de l'associé unique de FDR Deutschland a ratifié, en date du 19/11/2010 la dissolution anticipée de FDR Deutschland, sans liquidation, suivie de la transmission de son patrimoine (actif et passif) à son associé unique FDL (prise d'effet le 21/12/2010). Cette TUP est sans impact dans les comptes consolidés.

En Allemagne :

Par acte en date du 7/12/2010, les titres de la société Immeo Wohnbau GmbH (et de sa filiale Dümpten) ont été vendus par Immeo Wohnen Verwaltungs (94,9%) et Immeo Wohnen GmbH (5,1%) à Immeo Stadtwohnung GmbH (94,9%) et RRW-FDL Wohnen GmbH&Co KG (5,1%), la date de transfert de propriété étant fixée au 1/01/2011.

Compte tenu de cette date d'effet, ce transfert est sans impact sur le périmètre de consolidation au 31/12/2010.

Cette cession de titres entraînant le transfert des immeubles détenus par ces structures a provoqué le remboursement anticipé de la dette Lyndon à hauteur de 236,9 M€.

Afin de financer ces acquisitions, la Landesbank Berlin et la Bayern LB ont accordé deux prêts, le 14/12/2010, pour un total de 207,5 M€ (respectivement 193,2 M€ et 14,3 M€ aux deux sociétés acheteuses du sous-groupe FDL Wohnen GmbH), sur 7 ans, adossé à près de 7 000 logements.

Par ailleurs, afin de renforcer les fonds propres d'Immeo, des contributions aux « Capital Reserves » ont été faites en cours d'exercice :

- en mai 2010 : 8 M€ provenant de Batisica pour 7 979 K€ et de la BdL (minoritaires) pour 21 K€
- en décembre 2010 : 115 M€ dont 114,7 M€ de Batisica, et 0,3 M€ de la BdL (minoritaires)
- le 1/12/2010 via un accord de « Debt Accession » concernant la dette titrisée Immeo, pour un montant de 706 M€.

Tous les impacts Groupe sont des opérations intra-groupe qui sont éliminées en consolidation.

3.2.1.2 RACHATS 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.

Depuis décembre 2009, FDL a racheté des obligations pour un montant nominal de 100,3 M€ (dont 95,6 M€ en 2010), au prix de 78,4 M€ (dont 76 M€ en 2010).

Dans les comptes consolidés, au 31/12/2010, le produit résultant de ces transactions soit 19,6 M€, est enregistré dans un compte de produits financiers.

Ce stock d'obligations a donné lieu à des remboursements de 21,4 M€ (dont 21,3 M€ en 2010), et donc un montant net de 78,9 M€, a été enregistré, dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010, en moins de l'encours de la dette titrisée allemande.

3.2.1.3 RACHATS ET RENÉGOCIATIONS D'INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME (IFT)

En France

Le 5 mars 2010, au sein de FDL, trois swaps ont été annulés pour un notionnel total de 50 M€ générant le paiement d'une soulte de 0,24 M€.

Le 15 mars 2010, le tunnel de taux, souscrit par FDL et couvrant l'emprunt de FDL Régions, a été ramené de 50 M€ à 37,5 M€, de plus la date d'échéance a été repoussée du 20/06/2012 au 31/12/2015. La transformation de ce tunnel a généré le paiement d'une soulte supplémentaire de 1,1 M€.

L'impact de l'ensemble de ces restructurations a été imputé sur le stock des IFT passif, générant une diminution de 1,4 M€ au 31 décembre 2010 et impactant d'autant la variation de juste valeur des instruments financiers.

Par ailleurs, en date des 27 et 28/09/2010, un swap et un tunnel de taux ont été restructurés afin d'en modifier les conditions et d'en rallonger les durées. Ces deux restructurations n'ont donné lieu à aucun versement de soulte.

En Allemagne

Suite au refinancement partiel de la dette titrisée en Allemagne et à la restructuration du financement (voir ci-dessus), un floor de 166 M€ a été annulé sur le portefeuille Lyndon, générant le règlement d'une soulte de 10,13 M€. Un swap de même montant a été souscrit au sein du portefeuille FDL Wohnen GmbH pour couvrir le nouveau financement de 207,5 M€.

3.2.1.4 SORTIES DE PÉRIMÈTRE

Les SCI imefa 7, 14 et 41 dont les immeubles ont été vendus en bloc fin 2009 ont été tupées dans FDL, le 21 décembre 2010, générant un mali de fusion global de 9,3 M€ dans les comptes sociaux, annulés et impactant les réserves en consolidation.

La SCI Nortier Neuilly dont l'immeuble a été vendu en bloc le 1er février 2010 a été tupée dans FDL, le 21 décembre 2010 (suite aux procès-verbaux des décisions de l'associé unique en date du 19/11/2010), générant un boni de fusion de 2 M€ dans les comptes sociaux, annulé et impactant les réserves en consolidation.

La société FDR Deutschland est également sortie du périmètre de consolidation (voir § restructuration ci-dessus).

3.2.1.5 NOUVEAU FINANCEMENT « PRINTEMPS » CHEZ FDL

FDL a obtenu en mai 2010 un nouveau financement de la part de ING et de la Société Générale pour un montant de 70 M€. Ce montant devant être tiré au maximum fin mars 2011, seuls 30 M€ ont été tirés au 31/12/2010.

Ce prêt est accordé pour 7 ans. Il est adossé aux apports effectués fin 2009 (deux SCI et les immeubles apportés au sein de FDL) ainsi qu'aux trois opérations VEFA mises en exploitation en 2008 et 2009.

3.2.1.6 CESSIONS D'IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Au cours de l'exercice 2010, les valeurs d'expertise sorties (valeur 1/01/2010) ont été de 198 M€ (dont 77,9 M€ en Allemagne) pour un prix de vente de 219,85 M€ (dont 81,78 M€ en Allemagne).

3.2.1.7 CONTRÔLES FISCAUX

En Allemagne, un contrôle fiscal a débuté au cours du deuxième semestre 2010. Il couvre les exercices 2005, 2006 et 2007 de l'ensemble des filiales. En date du 31/12/2010, l'avancement du contrôle ne permet pas d'anticiper une éventuelle notification de redressement.

3.2.1.8 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement post-clôture n'est à signaler au 31 décembre 2010.

3.2.2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

3.2.2.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX – RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés au 31 décembre 2010 du groupe Foncière Développement Logements sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 17 février 2011.

L'application du référentiel IFRS de l'IASB n'aurait pas conduit à des divergences significatives sur les comptes consolidés de FDL.

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 2010 et parues au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes ont été appliqués et n'ont pas d'effet significatif sur les comptes du Groupe. Il s'agit des normes suivantes :

- L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié en Avril 2009 par l'IASB
- IFRS 3 révisée sur les regroupements d'entreprises suite au projet « Business Combination phase II »,
- IAS 27 révisée sur la consolidation des filiales suite au projet « Business Combination phase II »,
- Amendement IAS 39, « éléments éligibles à la couverture »,
- Amendement IFRS 2 relatifs aux transactions cash-setteled intra-groupe,
- Amendement IFRS 5 sur les cessions partielles de titres,
- IFRIC 12, « Concessions de services publics »,
- IFRIC 15 « Accords de construction immobilières »,
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger »,
- IFRIC 17 « Distribution en nature aux actionnaires »,
- IFRIC 18, « Transferts d'actifs de la part de clients ».

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

- L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié en Mai 2010 par l'IASB (non encore adoptée par l'Union européenne)
- Amendement IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis, obligatoire à partir du 1^{er} février 2010

- IAS 24 révisée, relative aux informations à fournir au titre des transactions avec parties liées, obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2011, non encore adoptée par l'Union européenne
- IFRS 9, « instruments financiers », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2013
- Amendements IFRIC 14, « paiements d'avance dans le cadre d'une exigence de financement minimal », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2011, non encore adoptée par l'Union européenne
- IFRIC 19, « extinction de dettes financières avec des instruments de capitaux propres », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2010, non encore adoptée par l'Union européenne.

3.2.2.2 APPLICATION DES « BEST PRACTICE RECOMMANDATIONS » DE L'EPRA

Le bilan et le compte de résultat consolidés sont présentés pour la première fois selon les recommandations de l'EPRA. Cette présentation permettra une comparabilité accrue sur le marché. Il s'agit d'un changement de présentation ne modifiant en rien les principes de comptabilisation.

L'application de ces recommandations entraîne un certain nombre de reclassement d'éléments des états financiers. Conformément à la norme IAS8, le groupe a présenté un bilan (« État consolidé de la situation financière ») et un compte de résultat (« État du résultat global total ») à l'ouverture de l'exercice en comparatif.

Afin de permettre la comparabilité des exercices, l'exercice 2009 a été retraité.

Le bilan EPRA présente peu de modification par rapport au bilan publié 2009. Les principales modifications sont les suivantes :

- positionnement des « Actifs destinés à la vente » en première ligne des actifs circulants (vs dernière ligne de l'actif au 31/12/2009),
- Les autres créances ont été ventilées en créances fiscales et autres créances,
- positionnement des provisions long terme en passifs circulants, intégré aux autres provisions court terme (vs passifs non courants au 31/12/2009),

Le compte de résultat EPRA donne une meilleure vision économique, permettant :

- une mise en évidence d'un loyer net faisant apparaître la rentabilité locative de la structure,
- une vision distincte des charges de structure et des frais connexes à l'activité immobilière.

Les principales modifications sont les suivantes :

- Les achats et charges externes, les impôts et taxes et les charges de personnel ont été ventilés en charges sur immeubles et coûts de fonctionnement,
- Les autres produits et charges opérationnels publiés en 2009 et présentés après le résultat opérationnel courant sont reclassés dans les autres produits et charges courants,

Afin de permettre la comparabilité des exercices 2010 et 2009, un tableau de passage détaillé est présenté en partie 7 de l'annexe, retraçant le compte de résultat publié 2009 en un compte de résultat 2009 EPRA.

3.2.2.3 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.

Au 31 décembre 2010, l'ensemble des filiales de FDL sont consolidées en intégration globale

3.2.2.4 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.

3.2.2.5 SEGMENTS OPÉRATIONNELS

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

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

Ces segments sont suivis par le Management de la société et le principal décideur opérationnel est le Directeur Général de FDL.

3.2.2.6 RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION APPLIQUÉES PAR FDL POUR LES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

3.2.2.6.1 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, ainsi que les durées d'amortissements 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

3.2.2.6.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de contrats de location simple.

Les immeubles de placement représentent l'essentiel 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 leur 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 adhérents à des organismes signataires de la Charte de l'Expertise, selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Les modalités de calcul des expertises sont fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- Recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF),

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

Ces méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite internationaux « RICS » et « IVSC ».

FDL, adhérente FSIF, applique le code de déontologie des sociétés SIIC sur la rotation des experts.

Une rotation quinquennale des experts est prévue sur le patrimoine. À l'occasion de ces rotations et lors des acquisitions ou apports d'immeubles, des expertises complètes sont faites avec visite. Dans les autres cas, les expertises se font par actualisation des données.

Fin 2010, environ 50% des expertises du patrimoine Sovaklé ont été conduites par de nouveaux experts (BNP Paribas Real Estate, CB Richard Ellis Valuation), de même le portefeuille allemand Kennedy a été expertisé pour la première fois, au 31/12/2010, par Cushman & Wakefield.

L'évaluation des immeubles situés en France a donc été réalisée 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, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis Valuation.

Les actifs sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors droits.

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 des loyers : elle consiste à prendre en considération le revenu produit ou susceptible d'être produit par l'immeuble et à le capitaliser à un taux approprié : ce taux est déduit des rendements constatés, des caractéristiques du bien et de ses potentialités prévisibles ; il résulte de l'analyse de ventes d'autres biens immobiliers locatifs et doit être resitué dans le contexte général des rendements attendus des différents placements dans un environnement économique donné.

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.

La valeur d'expertise est ensuite déterminée par l'expert sur la base d'une pondération de ces deux méthodes.

3.2.2.6.3 IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT

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

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur (critères administratifs, de commercialisation, et techniques) sont remplis.

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

3.2.2.6.4 ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont composés de fonds de roulement et de cautions versés ainsi que des prêts accordés au personnel.

3.2.2.6.5 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.

3.2.2.6.6 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 dans les locaux.

Pour les locataires sortis, les provisions s'établissent à 80% de l'encours.

3.2.2.6.7 STOCKS

Les stocks détenus par Foncière Développement Logements concernent essentiellement les projets de développement immobilier de Gewo Datteln. Ils sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité.

Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation.

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).

3.2.2.6.8 ACTIONS D'AUTOCONTRÔLE

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

3.2.2.6.9 PROVISIONS

Les provisions pour engagement de retraite et pour autres avantages du personnel sont évaluées annuellement par un actuaire externe à la société. Elles concernent essentiellement l'activité Logements Allemagne et sont positionnées en passifs non-courants.

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. À 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 pays, compte tenu des différentes réglementations locales.

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

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).

3.2.2.6.10 PASSIFS FINANCIERS

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

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

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

3.2.2.6.11 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 enregistrés au bilan 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 basée sur des données observables par le marché (niveau 2) et réalisée par un prestataire extérieur.

3.2.2.6.12 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 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (Exit tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société est 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, société holding).

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.

3.2.2.6.13 LOYERS

Les revenus locatifs correspondant aux recettes locatives tirées de la location des actifs de placement.

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

Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.

3.2.2.6.14 REVENUS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

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

3.2.2.6.15 IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de crédit	§ 3.2.2.7
Risque de marché	§ 3.2.2.7
Risque de liquidité	§ 3.2.2.7
Sensibilité aux taux de rendement	§ 3.2.2.7
Sensibilité aux frais financiers	§ 3.2.2.7
Covenants	§ 3.2.3.6.3

3.2.2.7 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les activités opérationnelles et financières du groupe l'exposent aux principaux risques suivants :

– Risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif. Les sensibilités aux taux de rendement sont présentées dans le rapport de gestion.

– 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.

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

– Risque de taux

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Foncière Développement Logements décrite dans la partie ci-dessous, a pour but de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur le résultat, ainsi que de sécuriser le coût global de la dette. Pour ce faire, le Groupe utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des caps) et couvre ainsi son exposition au risque de taux de façon globale.

Les sensibilités aux taux d'intérêts sont présentées dans le rapport de gestion.

– Risques de contreparties financières

Le Groupe suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang.

– Risques de contreparties locatives

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

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

– Valeur de patrimoine

Les investissements immobiliers sont comptabilisés au compte de résultat à leur juste valeur. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur la performance opérationnelle du groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels du groupe proviennent de l'activité d'arbitrage, activité également impactée par les valeurs des biens immobiliers et le volume de transactions potentielles.

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

différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

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

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

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

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

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

- situés dans les principales agglomérations ;
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

– Risques de taux de change

Le Groupe opère uniquement en « zone Euro » et n'est par conséquent pas exposé au risque de taux de change.

– Risques sur actions détenues

Les actions détenues par Foncière Développement Logements sont exclusivement les titres des filiales, non cotées, intégrées dans le périmètre de consolidation. La société n'est donc pas sensible à une variation du cours de bourse des actions.

3.2.3 NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDÉ

3.2.3.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

3.2.3.1.1 TABLEAU DE MOUVEMENT DU PATRIMOINE IMMOBILIER

K€	31/12/2009	Acquisitions / Augmentations	Dotations	Cessions	Variation Juste valeur	Transferts	Variation de périphérie	31/12/2010 Valeurs Brutes	Amorts./ Provisions	31/12/2010 Valeurs nettes
Immobilisations incorporelles – Net	1 265	193	- 120	0	0	0	0	202 780	- 201 442	1 338
<i>Valeurs Brutes</i>	203 345	193					- 758	202 780		
<i>Amortissements</i>	- 202 080		- 120	0			758		- 201 442	
TOTAL Immobilisations corporelles	11 353	1 281	- 844	-107	0	- 636	0	20 731	- 9 684	11 047
Terrains	2 346	0	0	-30	0	- 50	0	2 266	0	2 266
<i>Valeurs Brutes</i>	2 346			-30		- 50		2 266		
<i>Amortissements</i>										
Constructions	6 425	90	- 259	-77	0	- 420	0	7 493	- 1 734	5 759
<i>Valeurs Brutes</i>	8 076	90		-143		- 530		7 493		
<i>Amortissements</i>	- 1 651		- 259	66		110			- 1 734	
Autres immobilisations corporelles	2 416	1 191	- 585	0	0	0	0	10 972	- 7 950	3 022
<i>Valeurs Brutes</i>	9 781	1 191		0		0		10 972		
<i>Amortissements</i>	- 7 365		- 585	0		0			- 7 950	
Immobilisations en-cours	166	0	0	0	0	- 166	0	0	0	0
<i>Valeurs Brutes</i>	166					- 166		0		
<i>Amortissements</i>										
Immeubles de placement	3 264 599	33 088	0	0	49 658	- 232 666	0	3 114 679	0	3 114 679
<i>Immeubles en exploitation</i>	3 264 599	33 088		0	49 658	- 232 666	0	3 114 679		
<i>Immeubles en développement</i>										
Immeubles cessibles	144 611	88	- 198 201	6 589	233 763	0	0	186 850	0	186 850
Total	3 421 828	34 650	- 964	- 198 308	56 247	461	0	3 525 040	- 211 126	3 313 914

Les immobilisations incorporelles comprennent les écarts d'acquisition des filiales (goodwill), lesquels sont totalement amortis l'année de leur constatation.

Ce poste inclut également, pour son montant brut, le fonds de commerce de GFR Property Logements, acheté en 2009, pour un montant de 1 088 K€.

Les augmentations des immeubles de placement (33 088 K€) correspondent :

- pour 27 286 K€ aux travaux immobilisés au sein des sociétés allemandes,
- pour 34 K€ de travaux immobilisés sur les SCI d'attribution sur FDL.
- Pour 5 768 K€ de travaux immobilisés au sein des sociétés françaises.

Les transferts correspondent principalement aux déclassements et reclassements entre les postes immobilisations corporelles, immeubles de placement, immeubles destinés à être cédés et les stocks. Le solde de la colonne transfert de 461 K€ correspond à des actifs du patrimoine Gewo Dattel transférés de stocks à immeubles destinés à être cédés.

Au 31 décembre 2010, les immeubles ont fait l'objet d'expertises immobilières par des experts immobiliers indépendants. La variation de juste valeur sur la période est un produit de 56 247 K€ dont 49 658 K€ sur les immeubles de placement, incluant les travaux immobilisés de l'année 2010.

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

Le montant des cessions de 77 892 K€ sur le périmètre allemand et 120 309 K€ sur le périmètre français correspond aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2009 des actifs cédés.

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 186 850 K€ au 31 décembre 2010 dont 71 623 K€ relatifs à l'Allemagne.

3.2.3.1.2 ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont composés pour 280 K€ de fonds de roulement versés et de cautions versées et pour 70 K€ de prêts accordés au personnel.

3.2.3.2 IMPÔTS DIFFÉRÉS À LA CLÔTURE

Au 31 décembre 2010, les impôts différés correspondent à un passif d'impôts différés pour 157 026 K€, nets des actifs

3.2.3.2.1 IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS

En K€	BILAN						I.D.A. au 31/12/2010
	I.D.A. au 31/12/2009	Reclassement	Exercice	Reprises	Diminution Différentiel de taux	Autres	
IDA sur reports déficitaires	11 761		75	- 1 905			9 931
IDA sur immeuble de Placement			414				414
IDA sur écarts de réévaluation IFT	12 340		873	0	- 321		12 893
IDA sur écarts temporaires	1 550		170	- 11	- 71		1 638
TOTAL	25 651	-	1 532	- 1 916	- 392	0	24 876

3.2.3.2.2 IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS

En K€	BILAN						I.D.P. au 31/12/2010
	I.D.P. au 31/12/2009	Reclassement	Exercice	Reprises	Diminution Différentiel de taux	Autres	
IDP sur écarts de réévaluation Immeubles	162 524		7 466	0	- 3 780		166 210
IDP sur écarts de réévaluation IFT	0						0
IDP sur écarts temporaires	10 369		5 877	- 346	- 207		15 693
TOTAL	172 893	-	13 343	- 346	- 3 987	0	181 903

3.2.3.3 ACTIFS COURANTS

3.2.3.3.1 STOCKS ET EN COURS

En K€	31/12/2010			31/12/2009
	Montant brut	Provisions	Net	Net
Stocks et encours (Gewe Datteln et Lyndon)	9 990	- 2 099	7 891	9 483
dont Gewo	9 640	- 2 099	7 541	9 483
dont Lyndon	350		350	

d'impôts différés (contre 147 242 K€ au 31 décembre 2009).

L'évolution des impôts différés est principalement due :

- À la diminution des déficits reportables
- À la variation de juste valeur des actifs immobiliers
- À la diminution du taux d'imposition liée à une restructuration au sein du portefeuille Gewo ramenant le taux de 30.75 % à 15.25 %, exception faite de la filiale portant l'activité de promotion, ce qui a généré un produit net de 3 595 K€.

Les stocks de terrain enregistrés dans les activités de Gewo Datteln et de Lyndon s'élèvent à 9 990 K€ (montant brut) au 31/12/2010 contre 11 761 K€ au 31/12/2009, suite à une augmentation de 1 242 K€ et, en sens inverse, à des diminutions pour 3 013 K€ dont 2 552 K€ de cessions et 461 K€ provenant de transferts de postes comptables.

La provision pour dépréciation, dont le solde au 31/12/2009 était de 2 278 K€, a fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation de 179 K€, suite à cessions, le solde s'établissant donc à 2 099 K€ au 31/12/2010. Le stock net de 7 891 K€ se rapporte respectivement à Gewo et Lyndon pour 7 541 K€ et 350 K€.

3.2.3.3.2 CRÉANCES CLIENTS

En K€	31/12/2010			31/12/2009
	Montant brut	Provisions	Net	Net
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	112 336	- 3 735	108 601	99 386

Les créances clients nettes de provisions, pour un montant de 108 601 K€ sont principalement constituées d'appels de charges (dont 94 647 K€ dans les structures allemandes), la contrepartie au passif est en « avances et acomptes » pour 113 112 K€ dont 101 194 K€ au titre des structures allemandes.

Les dépréciations de créances clients, sont passées de 4 316 K€ au 31/12/2009 à 3 735 K€ au 31/12/2010 suite à des dotations pour 900 K€ et des reprises pour 1 461 K€.

3.2.3.3.3 AUTRES CRÉANCES

En K€	31/12/2010			31/12/2009
	Montant brut	Provisions	Net	Net
Créances fiscales :	2 549	0	2 549	1 284
Créances d'IS sur l'état	2 336		2 336	1 122
Autres créances sur l'Etat	213		213	162
Autres créances :	113 274	0	113 274	115 881
Créances sur personnel & organismes sociaux	75		75	70
Comptes courants actif	90		90	82
Créances sur cession immobilisations	29 595		29 595	7 465
Autres	83 514		83 514	108 264

Les créances sur cessions d'immobilisations, pour un solde de 29 595 K€ au 31/12/2010, dont 25 081 K€ proviennent des sociétés allemandes. La forte augmentation du poste provient de cessions étant intervenues dans les tout derniers jours de décembre et régularisées début 2011.

Bank PLC (Liquidity Facility Provider) pour garantir les obligataires. Elle répond aux conditions du « Liquidity Agreement » et a sa contrepartie au passif, en « Autres dettes », pour le même montant.

Les autres créances enregistrent principalement un compte de trésorerie bloqué, pour un montant de 81 939 K€, au sein du véhicule de titrisation irlandais. Ce montant est une ligne de crédit tirée sur la Lloyds TSB

3.2.3.3.4 CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance pour un montant de 349 K€ proviennent principalement du portefeuille Lyndon pour 245 K€ et de FDL pour 79 K€.

3.2.3.3.5 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

En K€	31/12/2010		31/12/2009
	Montant brut IFRS	Valeur de Marché	Montant brut IFRS
Valeurs mobilières de placement (sicav)	465	465	389
Disponibilités	50 119	50 119	59 744
Intérêts courus non échus sur VMP			
TOTAL	50 584	50 584	60 133

Les titres monétaires sont exclusivement constitués de SICAV de trésorerie.

3.2.3.4 VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Le capital social de FDL est composé, au 31 décembre 2010 de 66 263 192 actions (nominal de 10 €) sans modification par rapport au 31 décembre 2009.

Les capitaux propres du groupe, résultats inclus, sont passés de 1 170 494 K€ au 31/12/2009 à 1 230 307 K€ au 31/12/2010. Les principales variations sont les suivantes :

- une distribution de dividendes de 61 556 K€ conformément à l'AG du 12 avril 2010,
- le résultat de la période qui est un bénéfice de 120 913 K€.
- l'impact des mouvements de périmètres (rachat des 10% de Batisica par FDL) de 264 K€

Les actions sont toutes libérées et de même catégorie. Le nominal des actions est de 10 € et il n'y a pas de restriction de dividende.

Foncière Développement Logements est soumise aux obligations du régime fiscal des sociétés SIIC.

Variation du nombre d'actions sur la période

DATE	Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
31/12/2009	Ouverture	66 263 192	1 389 904	64 873 288
12/31/2010 Actions propres (contrat de liquidité)			- 3 471	
31/12/2010	Clôture	66 263 192	1 386 433	64 876 759

3

3.2.3.5 ÉTAT DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2010

(en K€)	31/12/2009	Reclassement	Augmentations	Diminutions	31/12/2010
Emprunts obligataires	1 295 494			- 287 640	1 007 854
Rachat d'obligations par FDL	- 4 580		-95 615	21 271	- 78 924
	1 290 914				928 930
Emprunts auprès des établissements de crédit	690 287	0	269 510	- 70 298	889 499
Total emprunts Ets crédit	1 981 201				1 818 429
Autres	7 242	0	65	- 326	6 981
Total emprunts	1 988 443	0	173 960	- 336 993	1 825 410
Banques créditrices	19 597		6 096		25 693
Intérêts courus non échus	3 514		3 278	- 3 512	3 280
Valorisation des instruments financiers (net)	94 524		13 843	- 12 060	96 307
Incorporation de frais	- 14 114	0	-3 022	3 130	- 14 006
Comptes courants créditeurs	90	0	27		117
TOTAL	2 092 054	0	194 182	- 349 435	1 936 801
dont Long Terme	1 958 134				1 796 490
dont Court Terme	39 396				44 004
dont Instruments Financiers	94 524				96 307
	2 092 054				1 936 801

La consolidation de l'outil de titrisation, chez Immeo a entraîné un reclassement en juin 2009 des financements bancaires en financements obligataires pour un montant de 1 354 430 K€, dont 14 300 K€ à moins d'un an.

Les remboursements sur cet emprunt obligataire s'élèvent à 287 640 K€ au cours de l'année 2010, dont 236,9 M€ relatif au remboursement anticipé, 14,3 M€ aux remboursements récurrents, le solde étant dû aux

ventes (36,4 M€). Le solde de l'encours, au 31/12/2010, s'élève à 1 007 854 K€.

Ce solde consolidé est par ailleurs diminué du solde des obligations rachetées par FDL pour un montant de 78 924 K€ (95 615 K€ de rachats 2010, 1 513 K€ de remboursements récurrents et de remboursements liés aux ventes, plus 19 758 K€ de remboursements liés au remboursement anticipé de la dette sous-jacente).

Les autres principales variations relatives aux emprunts auprès des établissements de crédit (hors dette titrisée) correspondent :

- aux remboursements dus aux ventes : 40 079 K€ (35 680 K€ chez FDL, 3 046 K€ chez FDL Régions et 1 353 K€ chez Kennedy),
- aux remboursements récurrents : 4 905 K€
- aux tirages et remboursements de lignes de crédit pour une augmentation nette des tirages de 20 000 K€
- à l'octroi du prêt de 207 500 K€ en Allemagne
- aux premiers tirages de 30 M€ sur l'emprunt Printemps

Les principales caractéristiques des dettes financières de Foncière Développement Logements au 31 décembre 2010 sont les suivantes :

Taux moyen : le taux est en baisse (3 bps) soit 3.98 % en 2010 vs 4,01 % en 2009.

Maturité moyenne restante : 3.3 ans en 2010 (vs 4,1 ans au 31 décembre 2009).

Le cumul des emprunts obligataires et des emprunts bancaires représente un financement global de 1 825 M€ (y compris rachat d'obligations par FDL). Cette dette est principalement à taux variable pour 1 746 M€.

3.2.3.5.1 CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS CONTRACTÉS PAR LE GROUPE FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS

Les emprunts dont le nominal est supérieur à 100 M€ sont détaillés ci-dessous :

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Notionnel initial en M€	Echéance	CRD / Tirage au 31/12/10 en M€	Clauses actionnariat	Garanties	Ratios
Titrisation Lyndon	Variable – Euribor 3 mois	01/12/2006	1 430	15/12/2013	1 008	Perte de contrôle par FDL	Hypothèques conventionnelles des actifs Immeo	LTV périmètre < 75% ICR > 1,10
Crédit adossé au portefeuille Kennedy	Variable – Euribor 3 mois	17/11/2005	207	17/11/2015	171	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs Kennedy PPD sur les actifs acquis	LTV périmètre < 75% ICR > 1,15
Crédit adossé aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF	Variable – Euribor 3 mois	30/11/2007	327	30/11/2013	286	Oui	Hypothèques formalisées ou non formalisées sur les actifs apportés en direct Nantissement sur les titres des SCI refinancés	LTV conso et périmètre <= 65% ICR conso >= 1,25 ICR conso France >= 1,25
Wohnbau/Dümpten (Refinancement Lyndon)	Variable – Euribor 3 mois	08/12/2010	208	14/12/2017	208	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs Wohnbau et Dümpten Hypothèques conventionnelles des actifs Sovaklé	LTV hypothécaires <=72% (à ajuster en 2013) ; DSCR <= 130%
Crédit adossé aux apports Sovaklé / Prédica	Variable – Euribor 3 mois	21/12/2005	300	31/03/2014	104	Oui	Nantissement des titres des SCI détenues par FdL Hypothèque conventionnelle sur les actifs Saint cloud et Vincennes	LTV conso et périmètre < 65% ICR conso > 1,25
Autres dettes					121			
Total					1 897			

3.2.3.5.2 TAUX EFFECTIF GLOBAL

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

Dettes relative à la titrisation d'Immeo Wohnen :	4,12%
Dettes relative au portefeuille Kennedy :	4,16%
Dettes relative aux apports Cardif / FDL Régions / Generali / GMF :	5,40%
Dettes relative au portefeuille Wohnbau / Dümpten :	3,98%
Dettes relative aux apports Sovaklé / Prédica :	3,88%
Dettes relative aux apports Printemps :	4,02%

3.2.3.5.3 VENTILATION SELON LA DURÉE RESTANT À COURIR DES DETTES FINANCIÈRES

en K€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31/12/2010
Dettes Financières à CT/LT				
Emprunts à terme aux Ets de crédit	18 395	1 559 909	319 049	1 897 353
Emprunts à la clientèle				
Dettes représentées par des titres				
TOTAL	18 395	1 559 909	319 049	1 897 353

3.2.3.6 CARACTÉRISTIQUES DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS

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

L'impact résultat est constitué par la variation de la juste valeur des instruments dérivés sur l'exercice 2010.

en K€	au 31/12/2010
Montant stocké au bilan au titre des exercices précédents	94 524
Soulttes réglées	- 11 513
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	13 296
TOTAL	96 307

Les principales caractéristiques au 31 décembre 2010 sont les suivantes :

- Taux de couverture active : 87,9%
- Taux de couverture ferme : 75,2%
- Durée moyenne de la couverture : 4,8 ans
- Taux de couverture globale : 125,7%

3.2.3.6.1 VENTILATION DU NOMINAL SELON LA DURÉE RESTANT À COURIR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS

	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31/12/2010
Dettes Financières à LT				
Couvertures fermes				
	40 000	1 079 500	998 350	2 117 850
SWAP de taux en EUROS	25 000	287 000	956 250	1 268 250
SWAP d'inflation en EUROS	0	0	0	0
SWAP d'index en EUROS	0	0	0	0
ACHAT de CAP en EUROS	15 000	792 500	42 100	849 600
VENTE de CAP en EUROS	0	0	0	0
Couvertures optionnelles				
	15 000	171 500	42 100	228 600
ACHAT de FLOOR en EUROS	0	0	0	0
VENTE de FLOOR en EUROS	15 000	171 500	42 100	228 600
VENTE DE CALL SWAPTION	0	0	0	0

	Valeur nominale		Valeur de marché		Impact juste valeur
	Montant	% de structure	Montant	% de structure	
Catégorie AA et supérieur	582 250	25%	545 219	24%	37 031
Catégorie A	1 580 200	67%	1 523 082	68%	57 118
Catégorie BBB	0	0%	0	0%	0
Société du groupe	0	0%	0	0%	0
Non coté	184 000	8%	181 842	8%	2 158
TOTAL				100%	96 307

3.2.3.6.2 RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT – DONNÉES CHIFFRÉES

Encours au 31 décembre 2010

	Taux fixe	Taux variable
Emprunts à terme aux établissements de crédit	79 502	1 745 908
Banques créditrices		25 693
Actifs financiers		- 50 584
Passif financier net avant gestion	79 502	1 721 017
Couverture		
Swaps	1 268 250	- 1 268 250
Caps	849 600	- 849 600
Total couverture ferme	2 117 850	- 2 117 850
Passif financier net après gestion	2 197 352	- 396 833

Le 5 mars 2010, au sein de FDL, trois swaps ont été annulés pour un notionnel total de 50 M€ générant le paiement d'une soulte de 0,24 M€.

Le 15 mars 2010, le tunnel de taux, souscrit par FDL et couvrant l'emprunt de FDL Régions, a été ramené de 50 M€ à 37,5 M€, de plus la date d'échéance a été repoussée du 20/06/2012 au 31/12/2015. La transformation de ce tunnel a généré le paiement d'une soulte supplémentaire de 1,1 M€.

Par ailleurs, en date des 27 et 28 septembre 2010, un swap et un tunnel de taux ont été restructurés afin d'en modifier les conditions et d'en rallonger les durées. Ces deux restructurations n'ont donné lieu à aucun versement de soulte.

Suite au refinancement partiel de la dette titrisée en Allemagne et à la restructuration du financement, un floor de 166 M€ a été annulé sur le portefeuille Lyndon, générant le règlement d'une soulte de 10,13 M€. Un swap de même montant a été souscrit au sein du portefeuille FDL Wohnen GmbH pour couvrir le nouveau financement de 207,5 M€. Les nominaux des

Les seuils de ces covenants sont homogènes d'une dette à l'autre :

Dette	31/12/2010	
	ICR Conso	LTV Conso
Crédit adossé aux apports Cardif / FDL Régions / Generali / GMF	> 125%	< 65%
Crédit adossé aux apports Sovakle / Prédica	> 125%	< 65%
Crédit adossé aux apports Printemps	> 125%	< 65%

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

3.2.3.6.3 RESPECT DES RATIOS DE STRUCTURE ET DE RENTABILITÉ

A l'exclusion des dettes titrisées, les dettes de Foncière Développement Logements sont assorties de covenants bancaires portant sur les états financiers consolidés qui, en cas de non respect, seraient susceptibles de constituer un cas d'exigibilité anticipé de la dette :

- ratio dette par rapport à la valeur de marché des actifs (LTV) : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée de la totalité des actifs du Groupe 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.

L'ensemble de ces covenants financiers est respecté au 31 décembre 2010.

Les ratios consolidés de Foncière Développement Logements s'établissent au 31/12/2010 à 52% pour la LTV consolidée contre 55,9% au 31/12/2009. L'ICR consolidé, hors marge sur ventes, est de 185 % (vs 171 % au 31/12/2009) ; l'ICR consolidé marges incluses est de 199% au 31/12/2010 (vs 181% au 31/12/2009).

Ces covenants, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs et le plus souvent assortis de covenants

spécifiques aux périmètres financés (l'essentiel de la dette du groupe étant adossé à des portefeuilles).

Ces covenants « Périmètres » (ratio de couverture ou plus notablement de « LTV Périmètre ») présentent, s'agissant des LTV Périmètres, des seuils systématiquement moins contraignants que les seuils des covenants consolidés. Ils ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie.

3.2.3.6.4 POIDS DES INSTRUMENTS FINANCIERS DANS LE BILAN

La valeur comptable des instruments financiers par catégorie en application d'IAS 39 se détaille de la manière suivante :

	Catégorie en application de IAS 39	Juste valeur 31/12/2009	Valeur comptable décembre 2010	Montants du bilan selon IAS 39		
				Coût amorti	Solde dont la JV est enregistrée en capitaux propres	Solde dont la JV est enregistrée en compte de résultat
Actifs						
Prêts	P&C	0	0			
Dérivés à la juste valeur	AJVPR	147	0			0
clients et créances rattachées	P&C	99 386	108 601	108 601		
Autres créances	P&C	117 165	115 823	115 823		
Autres actifs disponibles à la vente	ADV	0	0			
Trésorerie et équivalents	ADV	60 133	50 584	50 584		
		276 831	275 008	275 008	0	0
Passifs						
Emprunts obligataires	DACA	1 290 914	928 930	928 930		
Emprunts et dettes / Ets de crédit	DACA	690 287	889 499	889 499		
Dérivés à la juste valeur	PJVRP	94 671	96 307			96 307
Dépôts de garantie	DACA	5 487	5 037	5 037		
Dettes fournisseurs	DACA	29 060	17 579	17 579		
Autres dettes	DACA	113 478	89 161	89 161		
		932 983	1 097 583	1 001 276	0	96 307

3.2.3.7 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En K€	31/12/2009	Augmentations		Transferts	Diminutions		31/12/2010
		Variation de périmètre	Dotation		Reprises de provisions utilisées	non utilisées	
Provisions pour risques sur immeubles	750	0	401		221	0	930
Provisions pour impôts	5 754	0	0				5 754
Autres provisions	820	0	852		245	359	1 068
Sous-total Provisions – passifs courants	7 324	0	1 253	0	466	359	7 752
Provisions pour subventions	374						374
Provisions médailles du travail et retraite	34 413		2 146		2 595	398	33 566
Sous-total Provisions – passifs non courants	34 787	0	2 146	0	2 595	398	33 940
TOTAL	42 111	0	3 399	0	3 061	757	41 692

Les provisions pour risques et charges, courantes et non courantes, s'élèvent à 41 692 K€ au 31 décembre 2010 contre 42 111 K€ au 31 décembre 2009.

Allemagne inchangées par rapport au 31/12/2009) et de provisions pour engagements de retraite en Allemagne (33 229 K€ contre 34 094 K€ au 31/12/2009).

Les provisions pour risques et charges sont principalement composées de provisions pour impôts (5 754 K€ en

Avantages au personnel : principales hypothèses retenues pour le 31 décembre 2010 en Allemagne

Hypothèses IDR	2010	2009
Taux d'actualisation	5,17%	5,25%
Évolution annuelle des salaires	2,00%	2,00%
Taux de charges d'assurances sociales	2,50%	3,00%
Turnover	25 ans : 7%	25 ans : 7%
	30 ans : 6%	30 ans : 6%
	35 ans : 4,5%	35 ans : 4,5%
	45 ans : 2,5%	45 ans : 2,5%
	50 ans : 1%	50 ans : 1%
Nature du départ en retraite	À l'initiative du salarié	À l'initiative du salarié

Le Groupe Foncière Développement Logements applique en Allemagne la méthode du Corridor. Les gains et pertes actuariels n'excédant pas 10% du montant le plus élevé de la valeur actualisée de l'obligation, au titre de

ses prestations définies, et de la juste valeur des actifs du régime, aucun impact n'a été enregistré en capitaux propres.

Détail du passage des provisions pour indemnités de départ en retraite :

(en K€)

Valeur actuarielle de l'obligation comptabilisée au bilan au titre des prestations accordées (début de période)	34 354
Charge nette de retraite enregistrée au cours de la période	- 871
Valeur actuarielle de l'obligation comptabilisée au bilan au titre des prestations accordées (fin de période)	33 483

En K€	France		Allemagne	TOTAL	
	IDR	MDT	IDR	IDR	MDT
Coût des services rendus au cours de l'exercice	13	2	380	393	2
Coût financier	7	2	1 432	1 439	2
Amortissements des écarts actuariels	168	23	0	168	23
Effets des réductions/liquidations de régime	-18	-5	-2 061	-2 079	-5
Transferts	-1	2	0	-1	2
Total impact au compte de résultat	169	24	-249	-80	24

- Valeur actuarielle des prestations futures

Il s'agit de la valeur actualisée au 31 décembre 2010 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 événement : 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

3.2.3.8 DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Dettes fournisseurs	17 579	29 060
Dépôts de garantie locataires	5 037	5 487
Clients avances et acomptes reçus	113 112	96 401
Dettes d'impôt courant	5 208	5 806
Autres dettes	89 161	113 478
Comptes de régularisation	301	323
TOTAL	230 398	250 555

Les dettes fournisseurs sont principalement composées d'honoraires de gestion et de prestations de services dont 13 192 K€ pour le périmètre allemand.

En Allemagne, une provision statistique, concernant les charges d'entretien, de réparation et de maintenance, est passée pour déterminer le solde des factures non parvenues.

Les dépôts de garantie pour 5 037 K€ sont relatifs au patrimoine français.

Le solde des « clients avances et acomptes reçus » est de 113 112 K€ et correspond principalement à la contrepartie au passif des appels de charges locataires enregistrés à l'actif dans les créances clients.

La dette d'impôt société s'élève à 5 208 K€ et correspond à la dette d'impôt en Allemagne (4 659 K€) et à l'impôt société provisionné au sein de FDL Deutschland (549 K€).

Les autres dettes incluent un montant de 81 939 K€ correspondant à une garantie au sein de l'outil de titrisation irlandais. Ce montant a sa contrepartie à l'actif, en « Autres créances », pour le même montant.

Les comptes de régularisation d'un montant de 301 K€ comprennent pour 201 K€ de subventions reçues et non encore virées au compte de résultat sur FDL.

3.2.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

3.2.4.1 RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

3.2.4.1.1 REVENUS LOCATIFS

En K€	31/12/2010	31/12/2009	Variations Décembre 2010 / Décembre 2009			
			Total	Dont variation de périmètre	Dont acquisition et VEFA	Dont autres variations
a) Loyers						
<i>Locations immobilières FDL France</i>	25 910	22 915	2 995		3 586	- 591
<i>Locations immobilières des SCI</i>	14 618	17 283	- 2 665	- 618		- 2 047
<i>Locations immobilières FDL Régions</i>	4 356	5 263	- 907			- 907
<i>Locations immobilières Lyndon</i>	137 229	138 054	- 825			- 825
<i>Locations immobilières Kennedy</i>	19 375	18 971	404			404
<i>Locations immobilières Gewo Datteln</i>	7 171	7 025	146			146
<i>Locations immobilières Batisica</i>	576	567	9			9
S/total Loyers	209 235	210 078	- 843	- 618	3 586	- 3 811
Sous-Total Allemagne	163 775	164 050	- 275			
France	44 884	45 461	- 577			
Luxembourg	576	567	9			
b) Autres revenus nets locatifs						
- Indemnités	0		0			0
S/Total Autres revenus locatifs	0	0	0	0	0	0
REVENUS LOCATIFS	209 235	210 078	- 843	- 618	3 586	- 3 811

Les recettes locatives de l'année 2010 s'élèvent à 209 235 K€ et tiennent compte :

- des variations dues aux modifications de périmètre :
 - la TUP de la SCI Inkermann réalisée fin décembre 2009 qui impacte la variation du chiffre d'affaire du 31 décembre à hauteur de - 358 K€ (sortie),
 - Les TUP des SCI Imefa 7, Imefa 14, Imefa 41 et Nortier Neuilly réalisées le 21 décembre 2010 qui impactent la variation du chiffre d'affaire du 31 décembre à hauteur de - 1 461 K€ (sorties)
 - les apports fin 2009 des 2 SCI du groupe Crédit Agricole qui impactent le chiffre d'affaire du 31 décembre à hauteur de 1 201 K€ (entrées).
- des opérations de développement (opérations d'apports portant jouissance au 1er janvier 2010 et les deux dernières VEFA mises en exploitation au cours du second semestre 2009) dont l'impact global est de 3 586 K€ (respectivement 2 979 K€ et 607 K€),

- des autres variations dues aux cessions pratiquées sur l'exercice 2010 et 2009 et en sens inverse par la diminution de la vacance.

3.2.4.1.2 CHARGES IMMOBILIÈRES

Les charges immobilières s'élèvent à 26 703 K€ au 31 décembre 2010 et comprennent les charges locatives non récupérées pour 8 175 K€ et les charges sur immeubles pour 18 528 K€ (honoraires de gestion, travaux et frais d'entretien, autres charges).

3.2.4.1.3 CHARGES NETTES DES CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES

L'impact net des dotations et reprises de provisions de créances douteuses est un produit de 561 K€ au 31 décembre 2010 contre une charge nette de 550 K€ au 31 décembre 2009.

Les pertes se sont élevées à 2 417 K€ au 31 décembre 2010 contre 1 136 K€ au 31 décembre 2009.

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Provisions sur créances douteuses	561	- 550
Dotations pour dépréciation	- 900	- 1 516
Reprise de provisions	1 461	966
Pertes et autres frais sur créances douteuses	- 2 417	- 1 136
TOTAL	- 1 856	- 1 686

3.2.4.1.4 COÛT DE FONCTIONNEMENT

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Revenus de gestion et d'administration	1 175	1 587
Frais liés à l'activité	- 2 184	- 2 606
Frais de structure	- 38 216	- 35 709
TOTAL	- 39 225	- 36 728

L'augmentation du poste frais de structure s'explique principalement par les mouvements de personnel intervenus sur le périmètre français au cours des exercices 2009 et 2010.

Ce poste est également impacté à hauteur de 791 K€ par les honoraires versés aux brokers pour le rachat de la dette titrisée Lyndon.

3

3.2.4.1.5 AMORTISSEMENTS DES BIENS D'EXPLOITATION

Les dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles correspondant aux sièges sociaux.

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Dotations aux amortissements incorporels	- 120	- 90
Dotations aux amortissements corporels	- 826	- 1 381
TOTAL	- 946	- 1 471

3.2.4.1.6 VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES

Le poste variation nette des provisions et autres est principalement constitué de charges exceptionnelles sur immeubles

3.2.4.2 RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

3.2.4.2.1 RÉSULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK

Ce poste correspond aux cessions de stocks : la marge sur cessions réalisée au cours de l'année 2010, sur cette activité de développement au sein de FDL Wohnen, a été un profit de 645 K€, tenant compte d'une reprise de provision pour dépréciation (179 K€).

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Prix de vente	3 018	1 571
Valeur de sortie des immeubles cédés	- 2 552	- 2 031
Reprise de provision pour dépréciation	179	375
TOTAL	645	- 85

3.2.4.2.2 RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS

Le résultat sur cessions d'actifs non courants se décompose comme suit :

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Produits exceptionnels	219 855	190 244
Prix de vente des cessions d'immobilisations incorporelles		
Prix de vente des cessions d'immobilisations corporelles	2	27
Prix de vente des immeubles destinés à être cédés	219 853	190 217
Prix de vente des titres cédés		
Charges exceptionnelles	- 208 407	- 181 998
Valeur nette comptable des immob incorporelles cédées		
Valeur nette comptable des immob corporelles cédées	- 111	- 15
Valeur de sortie des immeubles cédés	- 198 201	- 176 874
Frais sur cessions des immeubles cédés	-10 095	- 5 109
Valeur de sortie des titres cédés		
TOTAL RESULTAT DES CESSIONS	11 448	8 246

Le résultat des cessions des immeubles destinés à être cédés (net des frais) est un produit de 11 557 K€, au 31 décembre 2010, qui se décompose comme suit :

- ✓ Allemagne : perte de 1 625 K€,
- ✓ France : produit de 13 073 K€.

3.2.4.2.3 RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS

La variation de juste valeur des actifs est un produit de 56 247 K€ qui se décompose, selon les pays, de la façon suivante :

- ✓ Allemagne : produit de 14 971 K€,
- ✓ France : produit de 41 401 K€,
- ✓ Luxembourg : perte de 125 K€.

Le tableau ci-dessous donne la décomposition par portefeuille :

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
FDL	18 615	- 23 224
FDL Régions	4 022	- 5 309
SCI Prédica	8 345	- 1 759
SCI Cardif	5 420	253
SCI Générali	4 999	- 781
Batisica	-125	1 205
Gewo Datteln	376	- 1 073
Kennedy	1 324	- 15 869
Lyndon	13 271	- 5 289
TOTAL	56 247	- 51 846

3.2.4.3 RÉSULTAT FINANCIER

(en k€)	31/12/2010	31/12/2009
Coût de l'endettement financier net	- 58 781	- 82 503
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	21 037	3 176
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 79 818	- 85 679
Variation de juste valeur	- 13 296	- 38 889
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	547	
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	- 13 843	- 38 889
Actualisation et amortissements des frais d'émission des emprunts	- 3 131	- 3 145
Charges financières d'actualisation et amortissements des frais s/emprunts	- 3 131	- 3 145
Autres (provisions)	0	0
Charges nettes des provisions financières	0	0
TOTAL	- 75 208	- 124 537

Le résultat financier du 31 décembre 2010 comprend une variation négative de juste valeur des instruments dérivés de 13 296 K€, contre 38 889 K€ au 31 décembre 2009. Les produits financiers enregistrent le produit non récurrent (19 574 K€) résultant du rachat d'obligations relatives à la dette titrisée Lyndon.

Hors ces impacts IFRS, et ce produit non récurrent, le résultat financier ressortirait à - 78 355 K€ au 31/12/2010 contre - 84 852 K€ au 31 décembre 2009. Cette moindre charge nette s'explique par la baisse des taux sur la période et par le remboursement anticipé des emprunts suite aux cessions d'actifs.

3.2.4.4 IMPÔTS

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 donc les sociétés étrangères et les filiales françaises actionnaires de Batisica.

En K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
Batisica (Luxembourg)	0	- 3	- 3	30,000%
Palier Gewo Datteln (Allemagne)	- 280	2 870	2 590	30,7% et 15,825%
Palier Kennedy (Allemagne)	587	- 1 098	- 511	15,825%
FDR Deutschland (France)	0	- 2	- 2	33,330%
FDL Deutschland (France)	- 549	- 72	- 621	33,330%
Palier Imméo (Allemagne)	- 1 646	- 11 481	- 13 127	15,825%
	- 1 888	- 9 786	- 11 674	

Impôts exigibles sur les bénéfices :

La charge de 1 888 K€ se rapporte au périmètre allemand pour 1 339 K€ (comprenant une reprise de provision pour garantie fiscale de 692 K€ chez Kennedy). Il a été provisionné sur FDL Deutschland l'impôt société pour un montant de 549 K€.

imposées à l'impôt sur les sociétés, l'ensemble des variations concernent le périmètre allemand.

Le taux d'imposition de FDL Wohnen (Gewo) étant passé de 30,7% à 15,825% concernant son activité immobilière, une reprise d'impôt différé a impacté le résultat d'un produit net de 3 595 K€.

Impôts différés :

L'impact net des impôts différés est une charge de 9 786 K€ (vs une charge de 6 198 K€ au 31 décembre 2009). Outre une charge de 74 K€ concernant les structures françaises

Le tableau de la preuve d'impôt en K€ est le suivant :

PREUVE D'IMPÔT	Étranger	France Taux commun	France Secteur SIIC	TOTAL
a) Charges d'impôt				
Impôt exigible de l'exercice	- 1 339	- 549	0	- 1 888
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	- 9 712	- 74	0	- 9 786
Total	- 11 051	- 623	0	- 11 674
b) Preuve d'impôt exigible				
Résultat consolidé net part du groupe	34 368	- 127	86 672	120 913
Correction IS (hors ajustement n-1)	11 051	623	0	11 674
Résultat de l'ensemble consolidé avant IS	45 419	496	86 672	132 587
Quote-part des intérêts minoritaires	34	0	0	34
Total	45 453	496	86 672	132 621
Résultat des secteurs exonérés (SIIC)		0	- 86 672	- 86 672
Imputation sur les déficits antérieurs sans IDA	0	0	0	0
Réintégrations et déductions fiscales	49 201	1 373	0	50 574
Déficit fiscal de l'exercice sans IDA		0	0	0
Base assujettie	94 654	1 869	0	96 523
Taux de l'impôt	Divers	33,33%	0,00%	
Impôts en consolidé au titre de l'exercice	- 15 517	- 623	0	- 16 140
Déficits fiscaux antérieurs utilisés pour réduire les impôts différés		222	0	222
Total	- 15 517	- 401	0	- 15 918
TAUX D'IMPÔT EFFECTIF	34,1%	80,8%	0,0%	12,0%

3.2.5 AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

3.2.5.1 SOCIÉTÉ CONSOLIDANT LES ÉLÉMENTS FINANCIERS DE FDL

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

3.2.5.2 EFFECTIFS

FDL compte 454 salariés qui se répartissent de la façon suivante :

- Allemagne : 378 personnes (dont 44 agents d'immeubles),
- France : 74 personnes (dont 21 agents d'immeubles),
- Luxembourg : 2 personnes.

3.2.5.3 RÉSULTAT PAR ACTION ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION

En K€	31/12/2010	Au 31/12/2009
Résultat net part du Groupe	120 913	-35 982
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action		
Nombre d'actions à l'ouverture	66 263 192	60 071 930
Nombre d'actions annulées		-61 598
Augmentation de capital exercice		6 252 856
Nombre d'actions à la clôture	66 263 192	66 263 192
Nombre d'actions auto détenues	-1 386 433	-1 389 904
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action	64 876 759	64 873 288
Nombre moyen d'actions en circulation	64 871 969	60 266 208
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la clôture)	1,864 €	-0,555 €
Résultat net part du groupe par action dilué (nombre d'actions moyen)	1,864 €	-0,597 €

3.2.5.4 ENGAGEMENTS HORS BILAN

3.2.5.4.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU FINANCEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Les engagements hors-bilan sont exclusivement des sûretés réelles qui sont liées aux opérations de refinancements des structures :

(en M€)	31/12/2010	31/12/2009
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	3 279	3 264
TOTAL	3 279	3 264

Nantissements d'actifs de l'émetteur au 31 décembre 2010

Type de nantissements/hypothèques (en M€)	Montant d'actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immobilisations incorporelles		1	0,0%
Sur immobilisations corporelles		11	0,0%
Sur immeubles de placement	3 092	3 115	99,3%
Sur actifs destinés à la vente	187	187	100,0%
Sur immobilisations financières		0	0,0%
TOTAL	3 279	3 314	98,9%

Les dates de départ et d'échéances des nantissements correspondent aux dates d'emprunts auxquels sont adossées ces garanties.

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.

3.2.5.4.2 AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN

La société n'a pas d'engagement hors bilan lié au périmètre du groupe consolidé, ni d'engagement hors bilan lié aux activités opérationnelles de la société.

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 2010 sera de 43 K€ en raison d'un nombre moindre de réunion que prévue.

3.2.5.5 PARTIES LIÉES

3.2.5.5.1 RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Aucune rémunération n'a été versée directement par la société aux membres des organes d'administration et de

K€	31/12/2010	31/12/2009
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe/variable)		
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Paiements fondés sur des actions		
Avantages en nature		
Indemnités de rupture de contrat de travail		
TOTAL		
Administrateurs		
Jetons de présence	43	45

3.2.5.5.2 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées.

Les transactions faites avec les parties liées sont celles réalisées avec les sociétés consolidées au sein de Foncière des Régions.

Avec FDR -ex FDL Gestion (société actionnaire) :

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. La rupture du contrat d'asset management a généré le paiement d'une indemnité en charge exceptionnelle.

Les postes des états financiers concernés sont les suivants :

Partenaires	Résultat d'exploitation HT				Résultat exceptionnel HT				Bilan TTC			
	2010		2009		2010		2009		2010		2009	
	Charges	Produits	Charges	Produits	Charges	Produits	Charges	Produits	Actif	Passif	Actif	Passif
FDR- (ex- FDL Gestion)	138		- 1 773				- 2 360					- 299
FDR	- 2 423		- 1 135							- 386		- 1 045
FEL		314		305					90		82	

Au titre de 2009, un avoir de 138 K€ a été émis en 2010 sur les honoraires de gérance

Avec FDR (société actionnaire) :

FDR facture à FDL, suivant la convention de frais de réseau, des honoraires « support » pour 2 100 K€ H.T et des charges de personnel pour 323 K€ H.T

Avec FEL (société sœur) :

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

3.2.5.5.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

K€	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				Missions accessoires				Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement						
	Société mère Foncière Logements développements		Filiales consolidées	Filiales étrangères consolidées	TOTAL	Société mère Foncière des Régions		Filiales consolidées	Filiales étrangères consolidées	TOTAL	Société mère Foncière des Régions		Filiales consolidées	Filiales étrangères consolidées	TOTAL
Conseil Audit et Synthèse : (membre du réseau Ernst&Young)															
2010	195			195											
2009	208			208											
% en 2010				86,9%											
MAZARS															
2010	249	24	544	817											
2009	287	42	655	984											
% en 2010				100%											
Lefebvre															
2010	18			18											
2009	48			48											
% en 2010				100%											
TOTAL 2010	462	24	544	1 030											
TOTAL 2009	543	42	655	1 240											

3.2.6 SEGMENTS OPÉRATIONNELS

Les segments retenus au titre de l'information sectorielle sont les segments géographiques de localisation des activités.

Les deux segments retenus sont la France et l'Allemagne, l'activité de Batisica, société luxembourgeoise portant les opérations en Allemagne, a été incluse dans le segment allemand.

3.2.6.1 BILAN PAR SEGMENTS OPÉRATIONNELS (MODÈLE EPRA)

Au 31 décembre 2010

en K€	France	Allemagne	Consolidé
Immobilisations incorporelles	1 088	250	1 338
Immeubles d'exploitation	0	8 025	8 025
Autres immobilisations corporelles	37	2 985	3 022
Immeubles de placement	825 031	2 289 648	3 114 679
Actifs financiers	339	11	350
Impôts différés actifs	0	24 876	24 876
Total actifs non courants	826 495	2 325 795	3 152 290
Actifs destinés à être cédés	115 227	71 623	186 850
Stocks et encours	0	7 891	7 891
Créances clients	15 154	93 447	108 601
Créances fiscales	213	2 336	2 549
Autres créances	4 703	108 571	113 274
Charges constatées d'avance	80	269	349
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 554	34 030	50 584
Total actifs courants	151 931	318 167	470 098
TOTAL ACTIFS	978 426	2 643 962	3 622 388
Emprunts LT portant intérêts	336 537	1 459 953	1 796 490
Instruments financiers	14 837	81 470	96 307
Impôts différés passifs	0	181 903	181 903
Engagement de retraite et autres	337	33 229	33 566
Total passifs non courants	351 711	1 756 555	2 108 266
Dettes fournisseurs	4 387	13 192	17 579
Emprunts CT portant intérêts	25 574	18 430	44 004
Dépôts de garantie des locataires	5 037	0	5 037
Avances et acomptes reçus s/cdes en cours	11 918	101 194	113 112
Provisions court terme	2 039	6 087	8 126
Impôts courants	549	4 659	5 208
Autres dettes	2 551	86 610	89 161
Comptes de régularisation	248	53	301
Total passifs courants	52 303	230 225	282 528
		0	
TOTAL PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	404 014	1 986 780	2 390 794

Au 31 décembre 2009

en K€	France	Allemagne	Consolidé
Immobilisations incorporelles	1 088	177	1 265
Immeubles d'exploitation	577	8 360	8 937
Autres immobilisations corporelles	46	2 370	2 416
Immeubles de placement	924 348	2 340 251	3 264 599
Actifs financiers	325	158	483
Impôts différés actifs	74	25 578	25 652
Total actifs non courants	926 458	2 376 894	3 303 352
Actifs destinés à être cédés	88 575	56 036	144 611
Stocks et encours	0	9 483	9 483
Créances clients	14 108	85 278	99 386
Créances fiscales	160	1 124	1 284
Autres créances	3 312	7 245	10 557
Charges constatées d'avance	46	332	378
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24 197	141 260	165 457
Total actifs courants	130 398	300 758	431 156
TOTAL ACTIFS	1 056 856	2 677 652	3 734 508
Emprunts LT portant intérêts	370 684	1 587 450	1 958 134
Instruments financiers	16 767	77 904	94 671
Impôts différés passifs	0	172 893	172 893
Engagement de retraite et autres	319	34 094	34 413
Total passifs non courants	387 770	1 872 341	2 260 111
Dettes fournisseurs	8 815	20 245	29 060
Emprunts CT portant intérêts	20 517	124 203	144 720
Dépôts de garantie des locataires	5 487	0	5 487
Avances et acomptes reçus s/cdes en cours	9 151	87 250	96 401
Provisions court terme	1 555	6 143	7 698
Impôts courants	0	5 806	5 806
Autres dettes	2 590	5 564	8 154
Comptes de régularisation	300	23	323
Total passifs courants	48 415	249 234	297 649
		0	
TOTAL PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	436 185	2 121 575	2 557 760

3.2.6.2 RÉSULTAT PAR SEGMENTS OPÉRATIONNELS (MODÈLE EPRA)

Au 31 décembre 2010

K€	31/12/2010		
	France	Allemagne	Consolidé
Données consolidées			
REVENUS LOCATIFS	44 884	164 351	209 235
CHARGES LOCATIVES NON RECUPÉRÉES	- 5 147	- 3 028	- 8 175
CHARGES SUR IMMEUBLES	- 2 470	- 16 058	- 18 528
CHARGES NETTES DES CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES	- 330	- 1 526	- 1 856
LOYERS NETS	36 937	143 739	180 676
REVENUS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	15	1 160	1 175
FRAIS LIÉS À L'ACTIVITÉ	- 1 618	- 566	- 2 184
FRAIS DE STRUCTURE	- 9 349	- 28 867	- 38 216
FRAIS DE DEVELOPPEMENT	0	0	0
COÛT DE FONCTIONNEMENT	- 10 952	- 28 273	- 39 225
REVENUS DES AUTRES ACTIVITÉS	0	0	0
DÉPENSES DES AUTRES ACTIVITÉS	0	0	0
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	0	0	0
AMORTISSEMENTS DES BIENS D'EXPLOITATION	11	- 957	- 946
VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES	- 787	- 229	- 1 016
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	25 209	114 280	139 489
PRODUITS DE CESSIONS DES IMMEUBLES EN STOCK	0	3 018	3 018
VALEUR NETTE DES IMMEUBLES EN STOCK		- 2 373	- 2 373
RÉSULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK	0	645	645
PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIF	138 073	81 782	219 855
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS CÉDÉS	- 125 000	- 83 407	- 208 407
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIF	13 073	- 1 625	11 448
AJUSTEMENT À LA HAUSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	41 684	26 123	67 807
AJUSTEMENT À LA BAISSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	- 284	- 11 276	- 11 560
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	41 400	14 847	56 247
RÉSULTAT DE CESSION DES TITRES	0	0	0
RÉSULTAT DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	0	0	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	79 682	128 147	207 829
RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES			
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	3 749	- 62 530	- 58 781
AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DERIVÉS, DETTES ET CRÉANCES	547	- 13 843	- 13 296
ACTUALISATION DES DETTES ET CRÉANCES			
VARIATION NETTE DES PROV. FINANCIÈRES ET AUTRES	- 862	- 2 269	- 3 131
QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	0	0	0
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	83 116	49 505	132 621
IMPÔTS DIFFÉRÉS	- 74	- 9 712	- 9 786
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	- 549	- 1 339	- 1 888
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	82 493	38 454	120 947
INTÉRÊTS MINORITAIRES	0	34	34
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE - PART DU GROUPE	82 493	38 420	120 913

Au 31 décembre 2009

K€ Données consolidées	31/12/2009		
	France	Allemagne	Consolidé
REVENUS LOCATIFS	45 461	164 617	210 078
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	- 7 067	- 7 981	- 15 048
CHARGES SUR IMMEUBLES	- 3 342	- 11 275	- 14 617
CHARGES NETTES DES CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES	- 812	- 874	- 1 686
LOYERS NETS	34 240	144 487	178 727
REVENUS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	0	1 587	1 587
FRAIS LIÉS À L'ACTIVITÉ	- 1 924	- 682	- 2 606
FRAIS DE STRUCTURE	- 4 508	- 31 201	- 35 709
FRAIS DE DÉVELOPPEMENT	0	0	0
COÛT DE FONCTIONNEMENT	- 6 432	- 30 296	- 36 728
REVENUS DES AUTRES ACTIVITÉS	0	0	0
DÉPENSES DES AUTRES ACTIVITÉS	0	0	0
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	0	0	0
AMORTISSEMENTS DES BIENS D'EXPLOITATION	- 30	- 1 441	- 1 471
VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES	- 1 182	419	- 763
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	26 596	113 169	139 765
PRODUITS DE CESSIONS DES IMMEUBLES EN STOCK	0	1 571	1 571
VALEUR NETTE DES IMMEUBLES EN STOCK		- 1 656	- 1 656
RÉSULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK	0	- 85	- 85
PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIF	119 455	70 789	190 244
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS CÉDÉS	- 120 009	- 61 989	- 181 998
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIF	- 554	8 800	8 246
AJUSTEMENT À LA HAUSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	4 287	1 561	5 848
AJUSTEMENT À LA BAISSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	- 35 107	- 22 587	- 57 694
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	- 30 820	- 21 026	- 51 846
RÉSULTAT DE CESSION DES TITRES	0	0	0
RÉSULTAT DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	- 55	0	- 55
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	- 4 833	100 858	96 025
RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES	0	0	0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 17 555	- 64 948	- 82 503
AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS, DETTES ET CRÉANCES	- 4 559	- 34 330	- 38 889
ACTUALISATION DES DETTES ET CRÉANCES			
VARIATION NETTE DES PROV. FINANCIÈRES ET AUTRES	- 886	- 2 259	- 3 145
QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	0	0	0
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	- 27 833	- 679	- 28 512
IMPÔTS DIFFÉRÉS	74	- 6 272	- 6 198
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS		- 1 767	- 1 767
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	- 27 759	- 8 718	- 36 477
INTÉRÊTS MINORITAIRES	0	- 495	- 495
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	- 27 759	- 8 223	- 35 982

3.2.7 TABLEAU DE PASSAGE DU COMPTE DE RÉSULTAT PUBLIÉ 2009 AU COMPTE DE RÉSULTAT EPRA

Le tableau de passage ci-dessous, permet de mettre en évidence les reclassements nécessaires à réconcilier les différents agrégats du résultat publié en 2009 avec le compte de résultat en présentation EPRA. Seuls les postes composant le résultat opérationnel courant sont concernés par ces reclassements, les autres agrégats du compte de résultat n'étant pas impactés par cette nouvelle présentation.

Pour plus de lisibilité, les montants soulignés et situés dans la partie gauche des colonnes correspondent aux montants retraités du CR 2009 publié.

(en K€)	CR 2009 Publié	Coût et cessions stocks, prestations et autres produits	Autres achats externes	Impôts et Taxes	Charges de personnel	Dotation Amort & Prov & Prov Actifs circulants & Prov Risques & Charges	Autres charges d'exploitation	Cessions Actifs & Variation des justes valeurs	Autres produits et charges	CR 2009 EPRA		
Recettes locatives	210 078									210 078	Revenus locatifs	
Cessions d'immeubles en stock	1 571	- 1 571								0		
			- 9 866	- 3 834	- 1 348					- 15 048	Charges locatives non récupérées	
Prestations	1 519	- 1 519								0		
			- 14 031							- 586	Charges s/ immeubles	
						- 550				- 1 136	Charges nettes s/créances irrecouvrables	
Chiffres d'affaires	213 168	- 3 090	- 23 897	- 3 834	- 1 348	- 550	0	0	0	- 1 722	178 727	Loyers Nets
Autres produits d'exploitation	2 109	- 2 109									0	
Total des produits d'exploitation	215 277										0	
										68	1 587	Revenus de gestion et d'administration
			- 2 606								- 2 606	Frais lié à l'activité
Coût des cessions de stock	- 1 446	1 446									0	
			- 11 209	- 44	- 24 456						- 35 709	Frais de structure
Autres achats et charges externes	- 38 297		38 297								0	
			2 965	24 482	- 44	- 24 456	0	0	0	68	-36 728	Coûts de fonctionnement
Impôts taxes et versements assimilés	- 3 878			3 878								
						- 1 471					- 1 471	Amortissements des biens d'exploitation
Charges de personnel	- 25 804				25 804						0	
		2 109				- 299	-745			- 1 828	- 763	Variation nette des provisions et autres
Dotations aux amortissements et provisions	- 1 471					1 471					0	
Charges nettes des provisions sur actifs circulants	- 175					175					0	
Charges nettes des provisions pour risques et charges	- 299					299					0	
Autres charges d'exploitation	- 745						745				0	
Total des charges d'exploitation courantes	- 72 115										0	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (avant cessions des actifs de placement)	143 162	- 125	585	0	0	- 375	0	0	0	- 3 482	139 765	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT
		1 571									1 571	Produits de cessions des immeubles en stock
		- 1 446	- 585			375					- 1 656	Valeur des immeubles en stock
		125	- 585	0	0	375	0	0	0	0	- 85	Résultat net des immeubles en stock
											190 244	Produits des cessions d'actifs
											- 181 998	Valeurs de sorties des actifs cédés

(en K€)	CR 2009 Publié	Coût et cessions stocks, prestations et autres produits d'exploitation	Autres achats externes	Impôts et Taxes	Charges de personnel	Dotation Amort & Prov & Prov Actifs circulants & Prov Risques & Charges	Autres charges d'exploitation	Cessions Actifs & Variation des justes valeurs	Autres produits et charges	CR 2009 EPRA	
Cessions nets d'actifs non-courants	8 246	0	0	0	0	0	0	0	0	8 246	Résultat des cessions d'actifs
										5 848	Ajustement à la hausse des immeubles de placement
										- 57 694	Ajustement à la baisse des immeubles de placement
Variation de juste valeur d'actifs de placement	- 51 846	0	0	0	0	0	0	0	0	- 51 846	Résultat des ajustements de valeurs
Autres produit et charges non récurrents	- 3 537								3 537	0	
Total des autres produits et charges opérationnels	- 47 137	0	0	0	0	0	0	0	3 537	- 47 137	
		0	0	0	0	0	0	0	- 55	- 55	Résultat des variations de périmètre
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	96 025	0	0	0	0	0	0	0	0	96 025	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	3 176									0	
Total des produits financiers	3 176									- 82 503	Coût de l'endettement financier net
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 85 679									0	
Charges financières d'actualisation	- 3 145									- 3 145	Variation nette des prov. financières et autres
Variation négative de juste valeur des actifs et											Ajustement de valeurs des instruments dérivés,
passifs financiers	- 38 889									- 38 889	dettes et créances
Total des charges financières	- 127 713									0	
RÉSULTAT FINANCIER	- 124 537									0	
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	- 28 512	0	0	0	0	0	0	0	0	- 28 512	RÉSULTAT AVANT IMPÔTS
Impôts sur le résultat	- 1 767									- 1 767	Impôts sur le résultat
Impôts différés	- 6 198									- 6 198	Impôts différés
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	- 36 477	0	0	0	0	0	0	0	0	- 36 477	RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE
Intérêts minoritaires	495									495	Intérêts minoritaires
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE PART DU GROUPE	- 35 982	0	0	0	0	0	0	0	0	- 35 982	RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE PART DU GROUPE

3.2.7.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires publié en 2009 incluait les recettes locatives, le prix de vente des actifs en stocks et les prestations. Ces deux derniers postes, en présentation EPRA, relèvent respectivement de l'activité de marchand de biens et des prestations de services.

En effet, en présentation EPRA, le chiffre d'affaires n'est composé que des recettes de loyers ; les autres postes sont reclassés sur des lignes spécifiques de produits en fonction de leur nature : produits de cessions des immeubles en stock et revenus de gestion et d'administration pour les prestations de services.

3.2.7.2 RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT)

Résultat opérationnel (avant cessions des actifs de placement) publié en 2009	143 162
Résultat sur cessions d'immeubles en stocks	85
Intégration des autres produits et charges non récurrents dans le résultat opérationnel courant EPRA (exception du résultat sur variations de périmètre : 55 K€)	- 3 482
Résultat opérationnel courant EPRA	139 765

Le résultat opérationnel courant (avant cession des actifs de placement) est impacté par les reclassements d'éléments financiers suivants qui induisent une appréciation différente de son montant :

- le résultat sur l'activité « marchand de biens » n'est plus un élément du résultat courant, il est présenté sur des lignes spécifiques relatives au « résultat net des immeubles en stocks » (85 K€),
- la ligne « autres produits et charges non récurrents » publiée en 2009 pour - 3 537 K€ (non incluse dans le résultat opérationnel avant cessions des actifs de placement) est reclassée dans différentes lignes du résultat opérationnel courant EPRA à l'exception de l'amortissement d'un écart d'acquisition (55 K€).

sont identiques entre le compte de résultat publié 2009 et le compte de résultat selon la présentation EPRA.

À noter que le résultat financier 2010, qui d'élève à -75 208 K€ (vs -124 537 K€ en 2009), n'apparaît plus en lecture directe dans le compte de résultat EPRA.

3.2.7.3 AUTRES AGRÉGATS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Les autres agrégats du compte de résultat :

- résultat opérationnel courant / résultat opérationnel (96 025 K€)
- résultat avant impôts (- 28 512 K€)
- résultat net de la période (- 36 477 K€)
- résultat net de la période part du Groupe (- 35 982 K€)

3.2.8 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2010 a changé par rapport à celui du 31/12/2009 suite aux sorties de périmètre (TUP au sein de FDL) le 21 décembre 2010 de :

- Imefa 7
- Imefa 14
- Imefa 41
- Nortier Neuilly
- FDR Deutschland

Et au rachat des titres FDR Deutschland et Batisica anciennement détenues par FDR, ce qui a pour conséquence de porter le taux de détention des paliers allemands à 100%.

Type de consolidation : intégration globale pour toutes ces sociétés

Société concernée	Siège social	% d'intérêts	
		2010	2009
FDL	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
FDL Deutschland	46, avenue Foch – 57000 Metz	100,00	100,00
FDR Deutschland	46, avenue Foch – 57000 Metz	0,00	90,00
FDL Régions	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
Batisica	Luxembourg	10 000 00	9 909 36
Palier Imméo	Allemagne	10 000 00	9 909 36
Palier Kennedy	Allemagne	10 000 00	9 909 36
Gewo Datteln	Allemagne	9 964 00	9 964 00
GFR Immobilien GmbH	Allemagne	10 000 00	9 909 36
SCI Iméfa 7	30, avenue Kléber – 75116 Paris	0,00	100,00
SCI Iméfa 14	30, avenue Kléber – 75116 Paris	0,00	100,00
SCI Iméfa 21	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Iméfa 30	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Iméfa 41	30, avenue Kléber – 75116 Paris	0,00	100,00
SCI Iméfa 46	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Iméfa 59	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Iméfa 65	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Iméfa 71	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Iméfa 75	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Iméfa 86	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Iméfa 88	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Iméfa 90	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Iméfa 93	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Iméfa 95	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Iméfa 97	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Iméfa 98	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Féderpierre Malraux	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Nortier Neuilly	30, avenue Kléber – 75116 Paris	0,00	100,00
SCI Bagatelle Courbevoie	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Suresnes 2	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI 25,rue Abbé Carton	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI 40, rue Abbé Groult	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI 24-26, rue Duranton	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI 25, rue Gutenberg	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Le Chesnay 1	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Maisons 1	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Montrouge 2	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Montrouge 3	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Rueil 1	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Saint-Maurice 2	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Saint-Jacques	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Dulud	30, avenue Kléber – 75116 Paris	100,00	100,00

3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 2010

Aux 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 2010 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.

Ces 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 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 « Principes généraux – Référentiel comptable » de l'annexe relative aux nouvelles normes IFRS d'application obligatoires à partir du 1^{er} janvier 2010,

- la note 2.2 de l'annexe qui expose le changement de présentation des états financiers intervenu au cours de l'exercice suite à la première application par votre société des recommandations de l'EPRA.

II – Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2.2 de l'annexe aux comptes consolidés expose le changement de présentation des états financiers intervenu au cours de l'exercice suite à la première application par votre société des recommandations de l'EPRA. Conformément à la norme IAS 8, l'information comparative relative à l'exercice 2009 présentée dans les comptes consolidés a été retraitée pour prendre en considération de manière rétrospective l'application de cette recommandation. En conséquence, l'information comparative diffère des comptes consolidés publiés au titre de l'exercice 2009. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné le correct retraitement des comptes de l'exercice 2009 et l'information donnée à ce titre.
- La note « 2.6.2 Immeubles de placement » de l'annexe relative aux règles et méthodes d'évaluation précise que le patrimoine de Foncière Développement Logements fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertises obtenues au 31 décembre 2010.
- 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 21 mars 2011

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

Sophie Duval

MAZARS

Denis Grison

Odile Coulaud

3.4 COMPTES SOCIAUX

3.4.1 BILAN SOCIAL

FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS

en euros	BILAN au 31 Décembre 2010 (Avant répartition)			
		Exercice 2010		Exercice 2009 Net
ACTIF	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	57 565	57 565		
Fonds commercial ⁽¹⁾	1 088 437		1 088 437	1 088 437
Autres				
Immobilisations corporelles :				
Terrains	159 333 800		159 333 800	166 503 660
Constructions	334 428 168	42 424 333	292 003 835	316 783 938
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	172 253	134 971	37 282	46 685
Immobilisations corporelles en cours	716 258		716 258	235 692
Avances et acomptes				
Immobilisations financières :				
Participations	1 063 607 759		1 063 607 759	1 066 161 877
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	1		1	1
Prêts	86 830 000		86 830 000	30 000 000
Autres	88 485 275	1 276 534	87 208 741	27 685 527
Total I	1 734 719 516	43 893 402	1 690 826 114	1 608 505 819
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours :				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production [biens et services]				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances d'exploitation :				
Créances Clients et Comptes rattachés	12 059 309	1 647 347	10 411 962	10 642 562
Autres	19 558 429		19 558 429	41 437 709
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres				
Autres titres	462 151		462 151	390 189
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	15 927 702		15 927 702	19 545 239
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	1 070 241		1 070 241	43 646
Total II	49 077 832	1 647 347	47 430 485	72 059 346
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	4 132 261		4 132 261	3 223 643
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Écarts de conversion Actif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	1 787 929 609	45 540 750	1 742 388 859	1 683 788 807

(1) Droit au bail

PASSIF	Exercice 2010	Exercice 2009
CAPITAUX PROPRES		
Capital [dont versé 662 631 920 K€]	662 631 920	662 463 1920
Primes d'émission, de fusion, d'apport	454 223 520	499 923 018
Écarts de réévaluation	3 503 886	3 503 886
Écarts d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale	16 133 064	15 224 278
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		
Autres		
Report à nouveau	1 455 878	44 438
Résultat de l'exercice	57 939 581	18 175 703
Subvention d'investissement		
Provisions réglementées	16 446 226	13 077 649
Total I	1 212 334 075	1 212 580 892
AUTRES FONDS PROPRES		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Total I bis	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	386 959	389 959
Provisions pour charges	1 535 559	1 098 829
Total II	1 922 518	1 488 788
DETTES		
Dettes financières :		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	403 242 486	384 336 198
Emprunts et dettes financières diverses	2 945 882	2 772 975
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	7 394 594	5 980 370
Dettes d'exploitation :		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 106 131	4 982 836
Dettes fiscales et sociales	1 866 743	1 800 402
Autres	77 498	1 549 048
Dettes diverses :		
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	144 329	520 983
Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		
Autres	109 341 664	67 776 317
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	12 938	
Total III	528 132 265	469 719 127
Écarts de conversion Passif (IV)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+I bis+II+III+IV)	1 742 388 859	1 683 788 807

(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques

3.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT SOCIAL

FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS

en euros POSTES	Exercice 2010	Exercice 2009
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue [biens et services]	29 456 906	26 838 801
Montant net du chiffre d'affaires	29 456 906	26 838 801
<i>dont à l'exportation</i>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Produits nets partiels sur opérations à long terme		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	7 317 436	2 159 069
Autres produits	128 571	86 245
Total I	36 902 913	29 084 114
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
* Autres achats et charges externes	9 113 712	7 845 741
Impôts, taxes et versement assimilés	2 970 308	2 469 119
Salaires et traitements	3 189 662	2 478 294
Charges sociales	1 453 580	1 197 071
Dotation aux amortissements et aux provisions :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	11 839 297	10 214 413
Sur immobilisations : dotations aux provisions	10 014	5 856 226
Sur actif circulant : dotations aux provisions	514 465	666 721
Pour risques et charges : dotations aux provisions	948 885	935 533
Autres charges	395 800	139 782
Total II	30 435 724	31 802 901
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	6 467 189	-2 718 787
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice ou perte transférée III		
Pertes ou bénéfice transféré IV		
* Y compris :		
— Redevances de crédit-bail mobilier		
— Redevances de crédit-bail immobilier		

POSTES	Exercice 2010	Exercice 2009
Produits financiers :		
De participation	48 620 557	34 874 385
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	970	9 256
Autres intérêts et produits assimilés	14 525 476	7 676 501
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 531 949	1 061 094
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 661	11 317
Total V	67 680 614	43 632 554
Charges financières :		
Dotations aux amortissements et aux provisions	372 521	5 435 962
Intérêts et charges assimilées	26 360 346	19 404 436
Différences négatives de change	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
Total VI	26 732 867	24 840 398
2. RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	40 947 747	18 792 156
3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	47 414 936	16 073 370
Produits exceptionnels :		
Sur opérations de gestion	241 639	1 786 270
Sur opérations en capital	49 572 044	31 6504 930
Reprises sur provisions et transferts de charges	743 673	303 612
Total VII	50 557 357	33 740 812
Charges exceptionnelles :		
Sur opérations de gestion	674 870	3 159 148
Sur opérations en capital	35 245 591	24 073 812
Dotations aux amortissements et aux provisions	4 112 251	4 405 520
Total VIII	40 032 712	31 638 479
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	10 524 645	2 102 333
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	155 140 883	106 457 481
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	97 201 302	88 281 778
Bénéfice ou perte	57 939 581	18 175 703

3.5 ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2010

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010. Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 1 742 388 859 euros et dégage un bénéfice de 57 939 581 euros.

3.5.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

3.5.1.1 AUTONOMISATION DE LA SOCIÉTÉ

L'année 2009 avait été marquée par l'internalisation du Property Management, de l'Asset Management et de la comptabilité. En 2010, cette autonomisation s'est

poursuivie avec la reprise de la gestion des assurances et des fonctions financières. Cette autonomisation s'est accompagnée d'un désengagement accru de FDR et de la mise en place d'une convention de « Groupement de fait ».

Une convention de groupement de fait, avec prise d'effet au 1 janvier 2010, a été mise en place entre FDL et ses filiales françaises.

Par ce groupement, FDL met à disposition de ses filiales les moyens nécessaires à leur activité.

Le contrat d'administration de bien, support des précédentes refacturations, a pris fin le 31 décembre 2009.

Désengagement de FDR dans Batisica

Globalement la société Batisica était détenue à hauteur de 99,09357% par FDL et 0,906430% par FDR. FDR s'est désengagée de cette participation en vendant à FDR Deutschland les 10% des titres qu'elle détenait. Elle a également vendu à FDL 0,0042% des titres de Batisica qu'elle détenait en direct (ex-participation d'IBB, société dissoute).

Suite à ces restructurations, Batisica, portant l'ensemble de l'activité en Allemagne, est détenu à 100% par FDL (directement et indirectement via FDL Deutschland, elle-même filiale à 100% de FDL).

3.5.1.2 OPÉRATIONS FINANCIÈRES

3.5.1.2.1 NOUVEAU FINANCEMENT

FDL a obtenu en mai 2010 un nouveau financement de la part de ING et de la Société Générale pour un montant de 70 M€. Ce montant devant être tiré au maximum fin mars 2011, seuls 30 M€ ont été tirés au 31/12/2010.

Ce prêt est accordé pour 7 ans. Il est adossé aux apports effectués fin 2009 (deux SCI et les immeubles apportés au sein de FDL) ainsi qu'aux trois opérations VEFA mises en exploitation en 2008 et 2009.

3.5.1.2.2 AVENANT À LA CONVENTION DE TRÉSORERIE

Une nouvelle convention de trésorerie a été signée le 22 avril 2010, à effet 1^{er} janvier 2010, entre FDL et ses filiales au taux Euribor 1 mois + 0.90.

3.5.1.2.3 RACHAT ET RENÉGOCIATION D'IFT

Le 5 mars 2010, trois swaps ont été annulés pour un notionnel total de 50 M€ générant le paiement d'une soulte de 0,2 M€.

Le 15 mars 2010, le tunnel de taux, souscrit par FDL et couvrant l'emprunt de FDL Régions, a été ramené de 50 M€

à 37,5 M€, de plus la date d'échéance a été repoussée du 20/06/2012 au 31/12/2015. La transformation de ce tunnel a généré le paiement d'une soulte supplémentaire de 1,1 M€. Ce montant a été enregistré à l'actif, en « charge constatée d'avance ».

Par ailleurs, en date des 27 et 28/09/2010, un swap et un tunnel de taux ont été restructurés afin d'en modifier les conditions et d'en rallonger les durées :

- Swap de 41 M€ échéance 31/12/2012 à 3,8125% rallongé pour 22,2 M€ jusqu'au 31/12/2016 à 3,8125%,
- Tunnel de 60 M€ échéance 31/12/2013 à 4,55%/3,49% rallongé pour 42,1 M€ jusqu'au 31/12/2019 à 4%/3,45%.

Ces deux restructurations n'ont donné lieu à aucun versement de soulte.

3.5.1.2.4 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 avait racheté des obligations pour un montant nominal de 4,7 M€, au prix de 2,3 M€. En 2010, les rachats se sont poursuivis pour un montant nominal de 95,6 M€, au prix de 76 M€.

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. En 2010, le produit enregistré à ce titre a été de 4,7 M€.

3.5.1.2.5 PRÊTS AUX FILIALES ALLEMANDES

Afin d'anticiper l'échéance de l'emprunt obligataire d'Immeo Wohnen GmbH (2013), un refinancement partiel de cette dette a eu lieu en 2010, au sein des portefeuilles allemands de Lyndon et de Gewo. Dans ce cadre, FDL a accordé deux prêts à ses filiales allemandes :

- Un à Immeo Wohnen GmbH pour un montant maximum de 20 M€ dont 3 M€ ont été tirés au 31/12/2010,
- Un à Immeo Stadtwohnung GmbH d'un montant maximum de 55 M€ dont 53,8 M€ ont été tirés au 31/12/2010.

3.5.1.2.6 DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

La distribution de dividende s'est élevée à 61 555 K€, soit 1.05 euros par action ayant jouissance au 31/12/2009.

3.5.1.3 DÉSIGNIFICATION ET ABSORPTION DE FILIALES

3.5.1.3.1 DÉSIGNIFICATION

La société FDL a poursuivi en 2010 son activité de transactions immobilières. Les valeurs nette comptables cédées (y compris SCI d'attribution) se sont élevées à 30,8 M€ en 2010. En effet, 257 logements ont été vendus pour un montant de 46,3 M€, générant une plus-value nette de frais de 14 M€.

3.5.1.3.2 OPÉRATIONS DE TRANSMISSIONS UNIVERSELLES DE PATRIMOINES (TUP)

Les SCI imefa 7, 14 et 41 dont les immeubles ont été vendus en bloc fin 2009 ont été tupées dans FDL, le 21 décembre 2010, générant un mali de fusion global de 9 313 K€.

La SCI Nortier Neuilly dont l'immeuble a été vendu en bloc le 1^{er} février 2010 a été tupée dans FDL, le 21 décembre 2010 (suite aux procès-verbaux des décisions de l'associé unique en date du 19/11/2010), générant un boni de fusion de 2 001 K€.

La société FDR Deutschland, après avoir racheté ses propres titres (10%) détenus par FDR et les avoir annulés, a été tupée dans FDL le 21/12/2010 suite au procès-verbal de l'associé unique en date du 19/11/2010. Cette absorption, rétroactive au 1/01/2010 sur le plan fiscal, a été placée sous le régime de faveur (article 210A du CGI).

Cette TUP a généré un boni de 1 859 K€.

3.5.1.4 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement post-clôture n'est à signaler au 31 décembre 2010.

3.5.2 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.

3.5.2.1 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 2010, tous les logiciels sont complètement amortis.
- Le fonds de commerce de l'activité logements de GFR Property, acquis le 1^{er} janvier 2009 pour 1 088 K€, non amorti.

3.5.2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat augmenté des frais accessoires ou à leur valeur d'apport. La société 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 et annuellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers. Sur ces bases, une dotation pour dépréciation de 10 K€ a été constatée ainsi qu'une reprise de 5 419 K€, ce qui porte le stock de provision à 8 020 K€ au 31/12/2010.

Les immobilisations sont comptabilisées 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 propres, réparties 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 :

	Depuis 2007	Avant 2007
• Gros œuvre	5%	6.25%
• Toitures, façades et menuiserie extérieures	10%	32.50%
• Installations générales et techniques	5%	34.00%
• Agencements	10%	31.67%

Pour le patrimoine historique, un coefficient de vétusté a été déterminé par actif.

3.5.2.3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

3.5.2.3.1 PARTICIPATIONS, AUTRES TITRES IMMOBILISÉS, VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition 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.

3.5.2.3.2 TITRES DE SCI D'ATTRIBUTION

Les SCI d'attribution sont des participations dans des sociétés immobilières de copropriété. L'objet de ces sociétés est la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété et en jouissance.

Elles constituent par nature une participation financière et non une immobilisation corporelle.

La part des titres, qui représente la construction, est amortie en fonction de la durée d'utilisation de ces locaux (CGI A II., art.375-I). Ces amortissements qui ne correspondent pas à une dépréciation continue et irréversible des titres, ont un caractère d'amortissements dérogatoires. Cet amortissement est soldé lors de la cession.

Lors de l'apport du patrimoine SOVAKLE à FDL, six programmes immobiliers comprenant 111 logements étaient ainsi assimilés à des sociétés immobilières de copropriété transparente pour un montant de 13 468 K€. La valeur de la participation a été décomposée en « terrain » et « construction ». La part construction

répartie en quatre composants, a été ventilée et amortie selon les principes appliqués aux immobilisations corporelles « constructions ».

3.5.2.3.3 LES ACTIONS PROPRES

Acquisition dans le cadre du contrat de liquidité :

Les actions propres acquises dans le cadre du contrat de liquidité géré par Exane BNP Paribas représentent 26 410 titres au 31 décembre 2010 pour un prix d'achat de 467 K€.

Acquisition dans le cadre de l'OPAS 2009 :

Dans le cadre de l'OPAS réalisée en fin 2009, 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 2010 pour 1 277 K€ afin d'être valorisé à 24 748 K€, valeur de marché à la date de clôture de l'exercice.

3.5.2.4 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.

3.5.2.5 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 »).

3.5.2.6 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. Les frais supportés lors de la mise en place de convention de crédit sont étalés sur la durée des emprunts.

Au cours de l'exercice 2010, des frais ont été réglés pour un montant de 1 658 K€ suite à la mise en place du nouvel emprunt adossé aux apports Printemps.

3.5.2.7 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise ; un passif représentant une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

3.5.2.8 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 régularisés.

Les charges locatives comptabilisées en résultat représentent uniquement les charges non refacturables et les charges liées à la vacance.

3.5.3 NOTES RELATIVES AU BILAN

3.5.3.1 ACTIF IMMOBILISÉ

Variations des valeurs brutes

En K€	Valeur 31/12/2009	Acquisitions Augmentations	mises en exploitation	Diminutions Cessions	Valeur 31/12/2010
Immobilisations incorporelles	1 146	0	0	0	1 146
Logiciels ⁽¹⁾	58				58
Autres ⁽¹⁾	1 088				1 088
Immobilisations corporelles	524 167	3 724	- 34	- 33 207	494 650
Terrains ⁽²⁾	166 504			- 7 170	159 334
Constructions ⁽²⁾	357 256		3 209	- 26 037	334 428
Autres immobilisations corporelles	172				172
Immobilisations en cours ⁽³⁾	236	3 724	- 3 243		716
Immobilisations financières	1 129 283	183 195	34	- 73 589	1 238 923
Prêts ⁽⁴⁾	30 059	56 830		- 59	86 830
Intérêts à recevoir ⁽⁴⁾	133	413		- 133	413
Autres prêts		83		- 12	71
Titres de participation ⁽⁵⁾	1 060 485	49 427		- 55 187	1 054 725
Titres des SCI d'Attributions ⁽⁶⁾	10 208		34	- 1 360	8 882
Autres titres immobilisés ⁽⁷⁾	2 290	76 041		- 16 598	61 733
Créances rattachées à des participations	0				0
Cautions versées	18				18
Fond de roulement	237			- 11	226
Actions propres (contrat de liquidité) ⁽⁸⁾	295	401		- 229	467
Actions propres (Opas) ⁽⁹⁾	25 557				25 557
TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS	1 654 596	186 919	0	- 106 796	1 734 719

(1) Les immobilisations incorporelles sont composées de logiciels informatiques et depuis le 1er janvier 2009 comprennent également l'acquisition du fonds commercial de l'activité logement de GFR Property.

(2) Terrains et constructions :

Les mises en exploitation correspondent aux travaux de valorisation du patrimoine.

Les cessions d'immeubles portent essentiellement sur le patrimoine apporté par SOVAKLE. Ainsi, 244 logements ont été vendus en 2010 pour un montant de 44 231 K€. Sur les 244 logements vendus, figurent 2 ventes « en bloc » pour un total de 51 logements.

(3) Les immobilisations en cours correspondent aux travaux de valorisation du patrimoine ou grosses réparations pratiqués sur les actifs immobiliers en 2010.

Un montant de 3 209 K€ de travaux, achevés au 31 décembre 2010, a été transféré dans le poste « constructions », et 34 K€ de travaux achevés ont été transférés dans le poste « SCI d'attributions ».

(4) Prêts :

- Un prêt de 30 000 K€ a été accordé à FDR ZWÖLFTE GmbH (intégré depuis dans Immeo Wohnen GmbH), le 1er décembre 2006 dans le cadre de l'opération Lyndon afin de financer le rachat de titres du groupe IMMEO Wohnen GmbH. Sa durée est de 10 ans, il est rémunéré à 10% l'an, soit 3 050 K€ dont un produit à recevoir de 133 K€ au 31 décembre 2010. Un second prêt a été mis en place le 15 décembre 2010 pour un montant maximal de 20 000 K€ dont 3 000 K€ ont été tirés sur l'exercice 2010. Il est rémunéré à l'Euribor 3 mois + 2,6 ; un produit à recevoir de 5 K€ est constaté au 31 décembre 2010.

- Un prêt de 55 000 K€ a été accordé à Immeo Stadtwohnung GmbH, le 6 décembre 2010 dans le cadre de la restructuration en Allemagne, dont 53 830 K€ ont été tirés le 9 décembre 2010. Il est rémunéré au taux de 8%, un produit à recevoir de 275 K€ est constaté au 31 décembre 2010.

(5) L'augmentation des titres de participations correspond :

- A l'apport des titres Batisica détenus dans FDR Deutschland, lors de la TUP de FDR Deutschland dans FDL, pour 49 405 K€.

- Au rachat des titres Batisica à FDR pour 22 K€.

La diminution des titres de participations correspond aux TUP réalisées le 21 décembre 2010 :

- TUP de la SCI Iméfa 7 pour 3 434 K€
 - TUP de la SCI Iméfa 14 pour 3 140 K€
 - TUP de la SCI Iméfa 41 pour 2 864 K€
 - TUP de la SCI Nortier pour 2 639 K€
 - TUP de la société FDR Deutschland pour 43 110 K€
- (6) En 2010, il a été cédé 13 logements dans 3 des SCI d'attribution pour un prix de vente de 2 091 K€ (1 338 K€ de valeur de bilan), les autres diminutions correspondent à des sorties de composants.
- (7) En 2010, dans le cadre de la titrisation de la dette Lyndon en Allemagne, FDL a procédé au rachat de 95 615 K€ d'obligations (en nominal) pour un prix de 76 041 K€. Les diminutions correspondent aux remboursements de l'exercice, un produit financier de 4 673 K€ a été enregistré sur cette opération en 2010 contre 58 K€ en 2009.
- (8) Les actions propres acquises dans le cadre du contrat de liquidité géré par Exane BNP Paribas représentent un total de 26 410 titres au 31 décembre 2010. Il a été acquis 22 800 titres au cours de l'exercice 2010 pour un montant de 401 K€ et cédé 26 271 titres pour 472 K€.
- (9) Dans le cadre de l'OPAS réalisée en 2009, 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€.

Tableau des filiales et participations

En K€	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**					
Filiales (détenues à + 50%)						1 005 298	989 852	11 742	-			48 620
FDR Deutschland	Metz (57)	479 854 721								-	1 440	1 331
FDL Deutschland	Metz (57)	492 355 771	209 246	465 622	100,00%	682 422	672 657			-	27 336	25 110
FDL Régions	Paris (75)	499 312 932	58 505	- 7 625	100,00%	59 244	58 791		4 397		634	
IMEFA 7	Paris (75)	348 535 212									11	3 972
IMEFA 14	Paris (75)	349 816 058									28	4 822
IMEFA 21	Paris (75)	351 978 473	2	- 6	100,00%	1 893	1 774	2 407		340	16	
IMEFA 41	Paris (75)	395 307 689									5	3 794
IMEFA 65	Paris (75)	401 378 542	2	1 266	100,00%	3 161	2 970			156	832	2 200
IMEFA 71	Paris (75)	402 865 950	180	3 179	100,00%	5 416	5 194			371	642	
IMEFA 75	Paris (75)	402 864 581	278	23	100,00%	1 735	1 617	3 386		330	437	
IMEFA 90	Paris (75)	411 854 318	715	43	100,00%	1 859	1 733	1 614		403	1 224	
IMEFA 97	Paris (75)	415 374 248	887	63	100,00%	2 052	1 913	1 490		429	1 282	
IMEFA 98	Paris (75)	415 373 877	813	- 88	100,00%	1 308	1 220	2 484		247	12	
Fed, MALR,	Paris (75)	394 382 816	544	373	100,00%	1 990	1 858			303	2 634	
Nort. Neuil	Paris (75)	402 765 440								25	4 215	
BAG, Courb	Paris (75)	402 765 226	712	2 516	100,00%	6 835	6 525			758	4 763	
IMEFA 59	Paris (75)	399 179 597	744	5 420	100,00%	7 948	7 613			583	6 729	700
IMEFA 93	Paris (75)	415 373 299	1 148	2 944	100,00%	4 971	4 765			277	3 083	
IMEFA 86	Paris (75)	411 855 083	78	3 562	100,00%	6 905	6 639			607	7 026	
IMEFA 88	Paris (75)	411 854 565	318	2 594	100,00%	2 663	2 482			246	1 677	
IMEFA 30	Paris (75)	381 619 253	530	865	100,00%	1 615	1 505			178	1 027	
IMEFA 46	Paris (75)	395 306 269	7 200	118	100,00%	17 864	17 861			744	389	263
IMEFA 95	Paris (75)	415 370 634	4 770	157	100,00%	10 724	10 715	360		456	224	
Suresnes 2	Paris (75)	414 858 910	4 121	24	100,00%	8 677	8 580			258	2 849	1 586
Abbé Carton	Paris (75)	433 849 254	3 013	-	100,00%	5 086	5 031			251	148	155
Abbé Groult	Paris (75)	433 849 585	2 556	-	100,00%	4 371	4 324			200	77	119
SCI Duranton	Paris (75)	433 849 460	2 855	-	100,00%	4 341	4 295			217	126	55
SCI Gutenberg	Paris (75)	433 860 327	2 946	-	100,00%	4 757	4 706			228	89	222
SCI Le Chesnay 1	Paris (75)	438 242 547	11 336	-	100,00%	16 365	16 191			549	2 385	1 248
SCI Maisons 1	Paris (75)	422 766 923	6 503	18	100,00%	10 704	10 588			299	4 197	682
SCI Montrouge 2	Paris (75)	419 053 988	3 175	11	100,00%	5 872	5 807			277	1 302	122
SCI Montrouge 3	Paris (75)	420 132 847	5 975	27	100,00%	11 548	11 421			519	3 000	309
SCI Rueil 1	Paris (75)	422 766 550	12 998	53	100,00%	22 219	21 977			1 258	667	549
SCI St Maurice 2	Paris (75)	414 858 472	5 485	22	100,00%	10 508	10 392			550	238	254
SCI St Jacques	Paris (75)	410 623 797	24 928	22	100,00%	41 952	41 801			1 914	745	497
SCI Dulud	Paris (75)	399 215 029	30 501	-	100,00%	38 291	36 904			1 708	758	635
Participations (détenues entre 9 et 50 %)						49 427	49 427	5 983	-	-	-	-
Batisica	Luxembourg		534 937	188 374	9,03%	49 427	49 427	5 983		-	33 186	

* La valeur brute (VB) correspond au coût de revient brut des titres y compris les frais d'acquisition.

** La valeur nette (VN) correspond au coût de revient des titres diminué des amortissements des frais d'acquisitions constatés à la date d'arrêté.

Variations des amortissements / provisions des actifs

En K€	Valeur au 31/12/2009	Dotations	Diminutions		Valeur au 31/12/2010
			Cessions	Reprises	
Immobilisations incorporelles	58	0			58
Logiciels ⁽¹⁾	58				58
Immobilisations corporelles	40 597	11 163	- 3 784	- 5 418	42 558
Terrains					
Constructions ⁽²⁾	27 044	11 144	- 3 784		34 404
Provision constructions ⁽³⁾	13 428	10		- 5 418	8 020
Autres immobilisations corporelles ⁽⁴⁾	125	9			134
Immobilisations financières	5 436	373	0	- 4 532	1 277
Titres de participations ⁽⁵⁾	4 532		0	- 4 532	0
Titres de placement					0
Prêts					0
Autres immobilisations financières ⁽⁶⁾	904	373			1 277
TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS	46 091	11 536	- 3 784	- 9 950	43 893

(1) Les logiciels sont amortis suivant le mode linéaire sur une durée de 3 ans.

(2) Les dotations aux amortissements pour l'exercice 2010 s'élèvent à 11 144 K€ contre 9 692 K€ en 2009. Les dotations 2010 sont impactées par les apports réalisés fin 2009 et la mise en exploitation des VEFA au cours de 2009, et en sens inverse par les cessions réalisées en 2009 et 2010. Les diminutions correspondent aux cumuls des amortissements des logements vendus ainsi qu'aux sorties de composants effectuées dans l'exercice suite à des travaux immobilisés.

(3) La provision sur les constructions correspond à la moins value latente entre la valeur nette comptable de neuf biens immobiliers et leur valeur d'expertise au 31 décembre 2010. Sept immeubles sont dépréciés de manière significative et représentent 99.8% de la provision totale. Les dotations et reprises de provisions sont respectivement enregistrées dans le compte de résultat en charges et produits d'exploitation.

(4) 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
- (5) Les provisions pour dépréciations des titres de participations ont été totalement reprises. Le détail des reprises se décompose comme suit :
- FDL Régions 4 476 K€
 - Imefa 46 13 K€
 - Imefa 95 43 K€

(6) 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 26 025 K€ et ont été dépréciées à hauteur de 1 277 K€ pour être valorisées à 24 748 K€, valeur de marché au 31 décembre 2010.

3.5.3.2 ACTIF CIRCULANT

Ventilation des créances par échéances

En K€	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
Créances clients ⁽¹⁾	12 059	12 059	
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	10 104	10 104	
Créances douteuses	1 955	1 955	
Autres créances :	19 558	19 558	0
Fournisseurs avances et acomptes	60	60	
Personnel et comptes rattachés	26	26	
Créances de TVA sur l'Etat	209	209	
Autres créances sur l'Etat	0	0	
Groupes et associés ⁽²⁾	17 725	17 725	
Débiteurs divers ⁽³⁾	1 539	1 539	
Produits à recevoir	0	0	
TOTAL	31 617	31 617	0

(1) Au 31 décembre 2010, les clients douteux représentent 1 955 K€ pour une provision de 1 647 K€.

(2) Les comptes courants actifs correspondent à des avances de trésorerie faites aux filiales des SCI ex-PREDICA et rémunérées au taux de l'Euribor 1 mois + 0.90.

(3) Les débiteurs divers sont constitués principalement des créances sur cessions d'actif.

Valeurs mobilières de placement

En K€	Au 31/12/2010		Au 31/12/2009
	Montant brut au bilan	Valeur de marché	Montant brut au bilan
CDN	0		0
SICAV	462	462	390
TOTAL	462	462	390

Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2010, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

Comptes de produits à recevoir et de régularisation Actif

En K€	Valeur brute au bilan au 31/12/2010	Valeur brute au bilan au 31/12/2009
Participation, dividende à recevoir	0	0
Prêts, intérêts à recevoir	467	133
Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	9 687	8 469
– Clients, factures à établir	9 687	8 469
Autres créances :	26	39
– Fournisseurs, avoir à recevoir	0	28
– Etat, produits à recevoir	0	0
– Organismes sociaux	26	11
– Assurances à recevoir	0	0
– Autres		
– Disponibilités, intérêts à recevoir		
Comptes de régularisation	1 070	44
– Charges constatées d'avance ⁽²⁾	1 070	44
Charges à répartir	4 132	3 224
– Frais d'émission d'emprunts ⁽³⁾	4 132	3 224
Total	15 382	11 909

(1) Les créances clients correspondent :

- Pour 8 585 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 102 K€ facturation locataires à émettre.
- Pour 1 000 K€ la prestation support à refacturer à l'Allemagne (Immeo).

(2) Les charges constatées d'avance enregistrent principalement la soulte de 1 140 K€ payée lors de la renégociation des instruments financiers en mars 2010. Cette soulte sera étalée jusqu'à fin 2015, le montant comptabilisé en charge en 2010 est de 149 K€.

(3) Les variations des charges à répartir correspondent :

- Pour 1 658 K€ aux frais de mise en place de l'emprunt souscrit le 12 mai 2010 auprès de la SG et ING
- Pour 686 K€ aux amortissements de l'exercice.

3.5.3.3 CAPITAUX PROPRES

En K€	31/12/2009	Affectation résultat 2009	Autres variation de l'exercice 2010	31/12/2010
Capital social (1)	662 632	-		662 632
Prime d'émission	499 923	- 45 700		454 223
Écart de réévaluation	3 504	-	-	3 504
Réserve légale	15 225	908	-	16 133
Réserve diverse	0	-	-	0
Report à nouveau	44	1 412		1 456
Amortissements dérogatoires (2)	13 077		3 369	16 446
Résultat	18 176	- 18 176	57 940	57 940
CAPITAUX PROPRES	1 212 581	- 61 556	61 309	1 212 334

(1) Le capital social de FDL est composé, au 31 décembre 2010 de 66 263 192 actions, entièrement libérées (nominal de 10 €), inchangé par rapport au 31 décembre 2009.

(2) Les amortissements dérogatoires, portent sur :

- Les titres de SCI d'attribution pour 1 000 K€
- Les frais sur titres de participations (suivant loi finance 2007) 15 446 K€
Ces frais sont amortis sur 5 ans en linéaire.

La distribution de dividende s'est élevée à 63 011 K€, soit 1,05 euros par action ayant jouissance au 31/12/2009 (dont versés 61 556 K€ et 1 455 K€ attribués aux actions auto-détenues).

3.5.3.4 PROVISIONS

En K€	31/12/2009	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2010	Dont reprises non utilisées
Provisions pour risques	390	13	- 16	387	16
Provisions pour litiges	16	13	- 16	13	16
Autres provisions pour risques ⁽¹⁾	374			374	0
Provisions pour charges	1 099	936	- 499	1 536	499
Provisions pour pensions et obligations similaires ⁽²⁾	299	41	- 23	317	23
Provisions pour charges locatives ⁽³⁾	400	650	- 343	707	343
Provisions pour grosses réparations ⁽⁴⁾	400	245	- 133	512	133
TOTAL GÉNÉRAL	1 489	949	- 515	1 923	515

(1) Antérieurement à sa fusion dans FDL, 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.

(2) La dotation pour provision pour Indemnités de Fin de Carrière et pour Médaille du Travail, concerne principalement les nouveaux salariés de FDL.

(3) Une provision pour charges locatives non récupérables a été dotée au 31 décembre 2010 pour faire face à des risques liés à l'apurement des charges refacturables. Les redditions effectuées au cours du 1^{er} semestre 2010 ont donné lieu à une charge sur exercice antérieur de 343 K€ et une reprises de provision de même montant.

(4) La provision pour grosses réparations concerne essentiellement :

- Un risque peinture à base de plomb, portant sur le patrimoine Generali. Des travaux ont été réalisés pour 133 K€ mais des diagnostics complémentaires ont porté le coût des travaux restant à effectuer à 262 K€.
- 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€.

3.5.3.5 DETTES

En K€	2009 Montant brut	2010		
		Montant brut	À 1 an au plus	À plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit : ⁽¹⁾				
– à deux ans maximum à l'origine	19 649	25 665	25 665	
– à plus de deux ans à l'origine	364 687	377 578	1 080	347 398
Emprunts et dettes financières diverses ⁽²⁾	2 773	2 946	2 946	
Fournisseurs et comptes rattachés ⁽³⁾	6 532	3 106	3 106	
Personnel et comptes rattachés	278	358	358	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	896	1 067	1 067	
Impôt sur les bénéfices	0	0	0	
Taxe sur la valeur ajoutée	485	251	251	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	142	190	190	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	521	144	144	
Groupe et associés ⁽⁴⁾	67 678	109 385	109 385	
Autres dettes ⁽⁵⁾	6 078	7 442	7 442	
TOTAL	469 719	528 132	151 634	347 398

1) Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit.

1.1) Les emprunts auprès des établissements de crédit (à plus de deux ans à l'origine) correspondent à trois emprunts :

- Une convention de crédit souscrite le 21 décembre 2005.
- Une convention de crédit conclue le 30 novembre 2007.
- Une convention de crédit conclue le 12 mai 2010.

Ces emprunts comportent les covenants financiers suivants qui, en cas de non-respect, pourraient entraîner leur 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'ICR doit dépasser 125%.

L'emprunt conclu en novembre 2007 comporte un covenant supplémentaire :

- 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 %.

En K€	31/12/2009	Augmentations de l'exercice	Remboursements de l'exercice	31/12/2010
Emprunts	364 687	50 000	37 109	377 578
TOTAL GÉNÉRAL	364 687	50 000	37 109	377 578

Les augmentations se décomposent en :

- Tirage sur le nouveau financement à hauteur de 30 000 K€
- Tirages supplémentaires de 20 000 K€ sur les lignes de crédit des deux premiers emprunts

En raison d'affectation hypothécaire conventionnelle ou de nantissements donnés sur les actifs, un remboursement anticipé trimestriel est effectué en fonction des cessions du patrimoine, au titre de l'exercice 2010, le total de ces remboursements s'est élevé à 35 680 K€.

1.2) Les emprunts auprès des établissements de crédit (à moins de deux ans à l'origine)

Ils correspondent aux :

- Banques créditrices 25 497 K€
- Intérêts courus 168 K€

(2) Les autres dettes financières correspondent aux dépôts de garantie des locataires (2 946 K€)

(3) Les dettes fournisseurs correspondent pour 3 106 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 109 342 K€ :

- FDL Régions 8 984 K€
- SCI Cardiff 32 863 K€
- SCI Imefa 28 654 K€
- FDL Deutschland 32 595 K€
- SCI Generali 6 246 K€

Et des jetons de présence à payer pour 43 K€

(5) Les autres dettes sont principalement composées des provisions pour charges appelées auprès des locataires pour 7 257 K€ qui trouvent leur contrepartie à l'actif du bilan dans le poste « clients ».

3.5.3.6 COMPTES DE CHARGES A PAYER

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	168	192
Dettes fournisseurs et comptes rattachés ⁽²⁾	2 837	6 532
Dettes fiscales & sociales ⁽³⁾	1 867	1 800
Autres dettes ⁽⁴⁾	7 257	5 980
TOTAL	12 129	14 504

(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 refacturations de personnel 2010 de FDR K€	386
• Des refacturations de personnel 2010 de BSG France K€	258
• Des refacturations de coûts des locaux GFR Kleber K€	553
• Des refacturations de coûts des locaux GFR Property K€	173
• Des honoraires divers (charges s/immeubles, CAC, communication...) K€	1 467

(3) Les dettes fiscales et sociales se détaillent comme suit :

• Personnel et comptes rattachés K€	358
• Sécurité sociale et organismes sociaux K€	1 068
• État et collectivités K€	441

(4) Les autres dettes correspondent uniquement aux appels d'acomptes sur charges émis auprès des locataires pour 7 257 K€, les charges correspondantes sont enregistrées à l'actif du bilan sous la rubrique « Produits à recevoir sur créances clients et comptes rattachés ».

3.5.4 ANALYSE DES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

3.5.4.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires correspond aux loyers facturés ainsi qu'aux charges refacturables. Ces dernières sont essentiellement composées des refacturations aux filiales issues du groupement de fait, ainsi que des refacturations de taxes foncières sur l'activité tertiaire.

L'activité géographique de FDL est exclusivement réalisée en France.

En K€	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Recettes locatives ⁽¹⁾	26 138	23 161
– dont Activité Logement	21 550	18 408
– Dont Activité Tertiaire	4 588	4 753
Produits annexes ⁽²⁾	3 319	3 678
TOTAL	29 457	26 839

(1) Les recettes locatives sont en hausse par rapport à 2009 du fait des opérations d'apport réalisées fin 2009 et par une politique de renégociation de baux avec un niveau de loyer à la hausse.

Cependant, en sens inverse, cette hausse a été impactée par les ventes réalisées au cours de l'année 2010 (257 logements).

(2) Les prestations de service intra-groupe correspondent à la refacturation d'appels de fonds du groupement de fait aux filiales françaises et de la refacturation support à l'Allemagne pour 1 000 K€.

3.5.4.2 REPRISES DE PROVISIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES

Les reprises de provisions se sont élevées à 6 641 K€ (contre 1 453 K€ en 2009) dont 5 419 K€ de reprises de provisions sur dépréciations d'immeubles (vs 314 K€ en 2009). Ces reprises sont en partie dues à l'évolution positive du marché immobilier en 2010.

Par ailleurs les transferts de charges s'élèvent fin 2010 à 676 K€ (détail ci-dessous) par rapport à 792 K€ en 2009.

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Travaux		
Indemnités d'assurance	106	38
Salaires & charges gardiens refacturables	535	700
Remboursement Impôts fonciers sur cessions ou dégrèvement	35	54
TOTAL Transferts de charges d'exploitation	676	792

3.5.4.3 CHARGES D'EXPLOITATION

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Autres achats et charges externes	9 113	7 846
Contrats de sous traitance ⁽¹⁾	2 932	3 094
Locations et charges locatives non refacturées ⁽²⁾	851	1 294
Entretien et réparations	1 555	1 197
Rémunération d'intermédiaire et honoraires ⁽³⁾	2 998	1 646
Autres charges externes	777	615
Impôts et taxes	2 970	2 469
Taxes foncières	1 846	1 714
Autres impôts et taxes	1 124	755
Frais de personnel ⁽⁴⁾	4 643	3 675
Dotations aux amortissements et provisions (4.4)	13 312	17 673
Autres charges d'exploitation	396	140
TOTAL	30 434	31 803

(1) Les contrats de sous-traitance correspondent principalement à la facturation des honoraires support et refacturations de personnel par Foncière Des Régions pour 2 612 K€ (H.T augmenté de la TVA non récupérée), ainsi qu'à la refacturation de personnel par BSG France pour 245 K€ (H.T augmenté de la TVA non récupérée).

(2) Un bail de location a été signé pour les locaux du 10 avenue Kleber entre FDL et GFR Kléber pour un loyer annuel de 365 K€ TTC hors charge pour l'exercice 2010.

(3) L'augmentation du poste est impacté à hauteur de 791 K€ par les honoraires versés aux brokers pour le rachat de la dette titrisée Lyndon.

(4) L'augmentation des frais de personnel s'explique par la prise en charge sur une année pleine des transferts de personnel réalisés courant 2009.

3.5.4.4 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Dotations aux amortissements sur immobilisations ⁽¹⁾	11 839	10 214
Dotations aux provisions sur immobilisations ⁽²⁾	10	5 856
Dotations aux provisions sur actifs circulants	514	667
Provisions pour risques et charges	949	936
TOTAL	13 312	17 673

(1) Les dotations aux amortissements augmentent malgré les cessions réalisées au cours de l'exercice, cette hausse est due principalement aux apports réalisés fin 2009 et à la mise en exploitation des VEFA.

(2) La baisse des dotations aux provisions sur immeubles est due principalement à l'évolution positive du marché immobilier en 2010.

3.5.4.5 RÉSULTAT FINANCIER

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Financement	- 5 530	- 14 185
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie ⁽¹⁾	10 164	4 578
Charges d'intérêts sur opérations de financement ⁽²⁾	- 15 694	- 18 763
Revenus des placements	42 318	37 352
Autres placement	5	98
Produits financiers	5	98
Charges financières		
Groupe	42 313	37 254
Produits financiers sur Comptes Courant ⁽³⁾	499	829
Boni de fusion ⁽⁴⁾	3 860	2 192
Charges financières sur Comptes Courant ⁽⁵⁾	- 1 354	- 641
Mali de fusion ⁽⁶⁾	- 9 313	
Dividendes	48 621	34 874
Autres (provisions)	4 159	- 4 375
Résultats nets des provisions financières ⁽⁷⁾	4 159	- 4 375
TOTAL	40 947	18 792

(1) Les produits de financement comprennent en particulier :

- La refacturation à FDL Régions des instruments de couverture la concernant pour 1 389 K€,
- Les produits relatifs aux décotes sur les obligations rachetées pour 4 673 K€ (vs 59 K€ en 2009),
- Les intérêts relatifs aux prêts allemands pour 3 322 K€.
- Les intérêts relatifs aux obligations en portefeuille pour 573 K€.

(2) Les charges d'intérêts correspondent principalement à 6100 K€ d'intérêts sur emprunts et 6 086 K€ de charges sur instruments de couverture.

(3) Les produits financiers rémunèrent des avances en comptes courants accordés essentiellement aux SCI EX-PREDICA et Batisica.

(4) Les bonis de fusion concernent les TUP par FDL le 21 décembre 2010 :

- Nortier Neuilly 2 001 K€
- FDR Deutschland 1 859 K€

(5) Les charges financières sur les comptes courant sont réparties comme suit :

- Sur FDR Deutschland 8 K€
- Sur FDL Régions 141 K€
- Sur les SCI EX-CARDIF 294 K€
- Sur les SCI Imefa 305 K€
- Sur FDL Deutschland 521 K€
- Sur SCI Generali 85 K€

(6) Les malis de fusion concernent les TUP par FDL le 21 décembre 2010 des filiales suivantes :

- Imefa 7 3 391 K€
- Imefa 14 3 111 K€
- Imefa 41 2 811 K€

(7) Le résultat net sur les provisions financières correspond d'une part à la moins-value constatée au 31 décembre 2010 sur les actions auto-détenues pour 373 K€, et d'autre part à la reprise totale des provisions sur titres de participation pour 4 532 K€.

3.5.4.6 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Résultat sur opération en capital ⁽¹⁾	14 326	7 578
Résultat de cession des immobilisations corporelles	14 807	8 543
Résultat de cession des immobilisations financières	976	182
Honoraires sur cessions d'immobilisations	- 1 457	- 1 147
Résultat sur opération de gestion	- 433	- 1 373
Produits exceptionnels de gestion courante	242	1 786
Charges exceptionnelles de gestion courante	- 675	- 3 159
Provisions & amortissements exceptionnels	- 3 368	- 4 103
Reprise & transfert de charges	744	303
Dotations ⁽²⁾	- 4 112	- 4 406
Total	10 525	2 102

(1) Les cessions d'actif portent essentiellement sur les immeubles de SOVAKLE.

En K€	Prix de Vente	Commissions sur vente	VNC	Plus ou moins values
Actifs	44 231	1 457	27 519	15 255
Sorties de composants			1 905	- 1 905
SCI d'Attribution	2 092		1 338	754
Sorties de composants			23	- 23
Actions propres	472		229	243
Autres immobilisations financières	2 777		2 775	2
Total	46 795	1 457	31 014	14 324

(2) Les dotations exceptionnelles correspondent :

- Aux amortissements dérogatoires des titres de SCI d'attribution pour 222 K€.
- Aux amortissements des frais sur titres de participation pour 3 890 K€.

3.5.4.7 IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

Au titre de l'exercice 2010, 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'immeubles,
- 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.

3.5.5 AUTRES INFORMATIONS

3.5.5.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN

3.5.5.1.1 ENGAGEMENTS LIÉS AUX FINANCEMENTS

Les trois emprunts souscrits le 21 décembre 2005, le 30 novembre 2007 et le 12 mai 2010 sont assortis des sûretés suivantes :

Portefeuille	Nom actif	Type de sûretés	Dettes adossées	Valeur « bloc » des actifs expertisés au 31/12/2010
Prédica	Jardin Royal St Cloud	Hypothèques conventionnelles non inscrites + del assurances + cession dailly contrat de couverture	CALYON 290 MEur Tr A et Tr B avenant du 22/10/07	8 070 000
Prédica	Montreuil Vincennes	Hypothèques conventionnelles non inscrites + del assurances + cession dailly contrat de couverture	CALYON 290 MEur Tr A et Tr B avenant du 22/10/07	3 622 000
Prédica	SCI Imefa et autres SCI	nantissement 100% parts SCI + cession dailly des cptes courants et des contrats de couverture	CALYON 290 MEur Tr A et Tr B avenant du 22/10/07	94 786 000
Sovaklé	Actifs de Logements	Hypothèques conventionnelles non inscrites + del assurances + cession dailly contrat de couverture	CALYON 290 MEur Tr A et Tr B avenant du 22/10/07	177 202 000
Generali	Chomel, Pichon, Anatole de la Forge, Perronet, Charles de Gaulle	PPD + del assurances	HSBC 30/11/07	96 124 000
Generali	Niel, Marcadet, Vanves	Hypothèques NI + del assurances + nantissement parts SCI Générali apportées	HSBC 30/11/07	30 617 000
Generali	Leclerc, St Jacques, Dulud	Nantissement parts SCI Générali apportées	HSBC 30/11/07	85 828 000
GMF	Croix Rousse, Ponthieu	Hypothèques NI + del assurances	HSBC 30/11/07	16 479 000
GMF	Lourmel, de Gaulle, Leclerc	PPD + del assurances	HSBC 30/11/07	80 150 000
Orangerie	Actifs de Logements	Nantissement 100% parts SCI Orangerie + del assurances	HSBC 30/11/07	92 405 000
Coutras	1 actif	Hypothèques NI + del assurances	HSBC 30/11/07	5 780 000
Panama	Suez Pasteur	Hypothèques NI + del assurances	HSBC 30/11/07	14 898 000
Printemps	Actifs de Logements	Nantissement 100% parts SCI Printemps + del assurances	SG / ING 12/05/10	29 147 000
Pintemps	Actifs de Logements	Hypothèques NI + del assurances	SG / ING 12/05/10	110 279 000
Total valeur "bloc" des actifs hypothéqués et/ou avec PPD				543 221 000
Total de la valeur "bloc" des actifs portés par des sociétés dont les titres sont nantis				302 166 000

Il reste un disponible de 4,2 M€ sur la tranche B de l'emprunt de 2005, un disponible de 0,2 sur la tranche D de l'emprunt de fin 2007, et un disponible de 40 M€ sur l'emprunt de mai 2010, soit un total de 44,4 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), dont détail ci-dessous.

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	CIC-EST	3.5100%	85 000 000	- 3 287 355
07/12/2007	17/11/2015	swap	NATIXIS	4.5600%	23 699 327	- 2 532 658
31/12/2009	31/12/2012	swap	HSBC	3.7000%	40 000 000	- 1 901 672
31/12/2009	30/12/2016	swap	HSBC	3.8125%	22 250 000	- 1 623 983
31/03/2006	31/12/2012	cap	CA-CIB	4.5000%	70 000 000	- 515 059
30/09/2010	31/12/2019	tunnel – cap	CIC-EST	4.0000%	42 100 000	1 322 361
30/09/2010	31/12/2019	tunnel – floor	CIC-EST	3.4500%	42 100 000	- 4 019 208
31/03/2010	31/12/2015	tunnel – cap	HSBC	4.0000%	37 500 000	467 181
31/03/2010	31/12/2015	tunnel – floor	HSBC	3.5000%	37 500 000	- 2 746 379

3.5.5.1.2 LETTRE DE CONFORT BATISICA

Afin de consolider la structure financière d'Immeo Wohnen GmbH et de favoriser les développements futurs, Batisica a signé avec sa filiale allemande un contrat de « Debt Accession » concernant la dette titrisée. Ce contrat a eu pour conséquence, au sein de Batisica, d'augmenter sa participation sous forme de souscription en « Capital Reserves » (capital non versé) chez Immeo Wohnen GmbH en contrepartie d'une dette de même montant vis-à-vis de cette même filiale (670 137 K€ au 1/12/2010). Ce montant est représentatif de l'échéance actualisée de la dette titrisée qu'Immeo Wohnen GmbH devra honorer en 2013.

En contrepartie des écritures chez Batisica, Immeo Wohnen a enregistré une créance de même montant vis-à-vis de Batisica. Dans ce cadre, FDL a adressé une lettre de confort à Batisica, lui assurant qu'elle fera le nécessaire afin que Batisica puisse faire face à ses engagements vis-à-vis d'Immeo Wohnen GmbH. Cette lettre a été approuvée par le Conseil d'Administration de FDL du 19/11/2010, dans les conditions de l'article L.225-38 du Code de Commerce, relatif aux conventions réglementées.

3.5.5.2 FORMATION PROFESSIONNELLE

Le volume d'heures de formation cumulé, correspondant aux droits acquis au titre du « DIF » s'élève à 5 903 heures au 31 décembre 2010. En 2010, 105 heures DIF ont été utilisées.

3.5.5.3 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 236 K€. Ces provisions concernent l'ensemble des salariés y compris les gardiens d'immeubles.

3.5.5.4 CONSOLIDATION

Société consolidante

Les comptes de FDL sont consolidés par mise en équivalence dans le périmètre de consolidation du groupe FONCIÈRE DES RÉGIONS.

Éléments concernant les entreprises liées

en K€	Montant
Créances	17 725
Comptes courants	17 725
Dettes	109 728
Fournisseurs et comptes rattachés	386
Comptes courants	109 342
Charges	3 943
Charges d'exploitation	2 589
Charges financières – intérêts et charges assimilées	1 354
Produits	3 814
Contrats de prestations fournies	3 315
Produits financiers – intérêts et produits assimilés	499

Les transactions significatives entre les parties liées s'élevaient à 2 423 K€ H.T qui correspondent :

- Aux frais de réseau avec FDR (société actionnaire) pour 2 100 K€ H.T
- À la mise à disposition de personnel avec FDR (société actionnaire) pour 323 K€ H.T

Les charges financières avec les entreprises liées correspondent essentiellement à la convention de trésorerie qui lie FDL à ses filiales.

Les produits d'exploitation correspondent aux prestations fournies dans le cadre du groupement de fait pour 2 215 K€ aux filiales françaises et 1 000 K€ à la filiale Imméo (Allemagne).

Les produits financiers avec les entreprises liées correspondent essentiellement à la convention de trésorerie qui lie FDL à ses filiales.

3.5.5.5 EFFECTIF MOYEN AU COURS DE L'EXERCICE

	2010	2009
Cadres	26	21
Agents de maîtrise et employés	25	24
Contrats de qualification	2	
Gardiens d'immeubles	14	12
	67	57

3.5.5.6 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 2010 sera de 43 200 € en raison d'un nombre moindre de réunions.

3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux 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 2010 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière Développement Logements, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II – Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 2.2 de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans cette note, la société peut être amenée à constituer des dépréciations de son patrimoine immobilier, dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise hors droits s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de ce traitement comptable, le calcul des dotations et reprises de provisions pour dépréciation de l'exercice et nous nous sommes assurés que la note 2.2 de l'annexe donne une information appropriée.
- Par ailleurs, les titres de participation 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 dépréciations constituées et nous nous sommes assurés que la note 2.3 de l'annexe donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, 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 vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Courbevoie, le 21 mars 2011

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT ET SYNTHÈSE

MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

Sophie Duval

MAZARS

Denis Grison

Odile Coulaud

3.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL PAR ANNULATION D' ACTIONS ACHETÉES (Art. L. 225-209 du Code de commerce) (Dixième résolution)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière Développement Logements, et en exécution de la mission prévue à l'article L.225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Fait à Paris et Courbevoie, le 21 mars 2011

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT ET SYNTHÈSE

MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

MAZARS

Sophie Duval

Denis Grison

Odile Coulaud

Votre Conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée 18 mois, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

3.8 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL SOCIAL AVEC MAINTIEN OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION (Onzième, douzième, treizième, quatorzième et dix-septième résolutions)

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L.225-135, L.225-136 et L.228-92, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration de différentes émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression ou non du droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :

- émission, en une ou plusieurs fois, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, autres que des actions de préférence ou des titres donnant droit à des actions de préférence, avec maintien du droit préférentiel de souscription (onzième résolution) ;
- émission, en une ou plusieurs fois, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, autres que des actions de préférence ou des titres donnant droit à des actions de préférence, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (douzième résolution) ;
- émission, en une ou plusieurs fois, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, autres que des actions de préférence ou des titres donnant droit à des actions de préférence,

avec suppression du droit préférentiel de souscription, et dans la limite de 20% du capital social au cours d'une même période annuelle (treizième résolution)

- émission d'actions ou autres titres de capital de la société ou de titres financiers donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de titres financiers donnant accès au capital (dix-septième résolution) dans la limite de 10% du capital social.

Le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme ne pourra excéder un montant de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros) au titre des onzième, douzième, treizième et dix-septième résolutions, étant précisé que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder 50 000 000 € (cinquante millions d'euros) au titre des douzième et treizième résolutions.

Le montant nominal maximum global des titres de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis ne pourra excéder 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) pour les onzième et douzième résolutions étant précisé que le montant nominal maximal des titres de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis au titre de la douzième résolution ne pourra excéder 200 000 000 € (deux cents millions d'euros) ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux onzième et douzième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la quatorzième résolution.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113, R. 225-114 et R. 225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration au titre de la treizième résolution.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des onzième, douzième et dix-septième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les douzième, treizième et dix-septième résolutions.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre Conseil d'administration en cas d'émissions d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription et d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Fait à Paris et Courbevoie, le 21 mars 2011

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

Sophie Duval

MAZARS

Denis Grison

Odile Coulaud

3.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION (Art. L. 225-135 et suivants du Code de commerce) (Seizième résolution)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants et L.228-92 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription et pour un montant maximal de 10 000 000 €, opération sur laquelle vous êtes amenés à vous prononcer.

Cette émission est réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 à L.3332-24 du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux titres financiers donnant accès au capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R.225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations de capital qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Le prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Conseil d'administration.

Fait à Paris et Courbevoie, le 21 mars 2011

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT ET SYNTHÈSE
MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

Sophie Duval

MAZARS

Denis Grison

Odile Coulaud

3.10 PROJET DE RÉSOLUTIONS

À titre Ordinaire

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2010 – Quitus ;

Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2010 ;

Affectation du résultat – Dotation à la réserve légale – Distribution de dividendes

Paiement du dividende en actions

Approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce ;

Approbation d'un engagement visé à l'article L.225-42-1 du Code de commerce

Ratification du transfert de siège social

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société pour une période de 18 mois

À titre Extraordinaire

Modification de l'article 2 des statuts – Dénomination sociale

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société pour une période de 18 mois.

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour une période de 26 mois.

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour une période de 26 mois.

Autorisation à consentir à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, des actions ordinaires de la société et des titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour une période de 26 mois

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires pour une période de 26 mois.

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes pour une période de 26 mois.

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription, pour une période de 26 mois.

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le 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 de titres financiers donnant accès au capital pour une période de 26 mois.

Pouvoirs

À titre Ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010 – Quitus.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010 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 57 939 580,94 €.

L'assemblée générale donne quitus aux administrateurs et au directeur général de leur gestion au cours de l'exercice écoulé.

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées

générales ordinaires, connaissance prise 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 2010, 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 2010 qui s'établit à 120 947 K€ dont 120 913 K€ part du groupe.

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 57 939 580,94 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 augmenté du report à nouveau antérieur de 1 455 877,50 € formant un résultat distribuable de 59 395 458,44 € décide, sur proposition du Conseil d'administration, d'affecter le résultat comme suit :

• Dotation à la réserve légale (5% du bénéfice)	2 896 979 €
• Distribution de dividendes aux actionnaires :	56 498 479,44 €
Total:	59 395 458,44 €

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

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 abatement
2009	66 263 192	1,05	abattement de 40% pour les personnes physiques
2008	60 010 336	1,05	abattement de 40% pour les personnes physiques
2007	60 071 934	1,00	abattement de 40% pour les personnes physiques

Quatrième résolution

Paiement du dividende en actions.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le capital

action aux 66 263 192 actions composant le capital, soit un dividende total de 69 576 351,60€, prélevé :

- à hauteur de 56 498 479,44 € sur le résultat de l'exercice clos après affectation conformément à ce qui précède et
- à hauteur de 13 077 872,16 € 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 de dividende correspondant aux actions auto-détenues à la date de sa mise en paiement, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

Ce dividende sera mis en paiement à compter du **31 mai 2011**. Sur la base d'un nombre d'actions de 66 263 192 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 69 576 351,60 € ; la partie de ce dividende prélevé sur le résultat à hauteur de 56 498 479,44 € ouvrant droit, le cas échéant, à un abattement de 40% lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts et n'ouvrant pas droit à cet abattement dans les autres cas, le solde prélevé à hauteur de 13 077 872,16 € sur le compte « Primes d'émission » étant considéré comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1 du Code Général des Impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code Général des Impôts s'élève à 56 498 479,44 €.

social est entièrement libéré et connaissance prise du rapport du conseil d'administration ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes, décide, en application de l'article 24 des statuts, d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions. Cette option porte sur la totalité du dividende unitaire.

En conséquence, l'assemblée générale décide :

- que le prix d'émission des actions remises en paiement du dividende sera fixé le jour de la tenue de l'assemblée;
- que les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du vendredi 6 mai 2011 jusqu'au jeudi 19 mai 2011 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 31 mai 2011. Les actions émises en paiement du dividende seront créées jouissance du 1^{er} janvier 2011.
- que si le montant du dividende ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soule en espèces.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdéléguer, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, de constater la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions consécutive à l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions offerte aux actionnaires, de modifier les statuts en conséquence et de procéder aux formalités de publicité.

Cinquième résolution

Approbation des conventions visées aux articles 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, connaissance prise du 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 2010.

Sixième résolution

Approbation d'un engagement visé à l'article L.225-42-1 du Code de commerce.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux Comptes relatif aux conventions et engagements visés par les articles L.225-38 et L.225-42-1 du Code de commerce approuve ledit rapport et l'engagement conditionnel pris par la Société en cas de cessation de fonction de Monsieur Thierry Beaudemoulin, Directeur Général de la Société.

Septième résolution

Ratification du transfert de siège social

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, ratifie, conformément à l'article L.225-36 du code de commerce, la décision prise par le Conseil d'administration du 17 février 2011 de transférer le siège social du 30 avenue Kléber - 75116 Paris au **10 avenue Kléber - 75 116 Paris.**

Huitième résolution

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société pour une période de 18 mois

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise la Société, en application des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement n° 2273/2002 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, pour une période de dix-huit mois à compter de la date de la présente assemblée, à réaliser des opérations sur ses propres actions, dans la limite de 10% du capital social.

Le prix maximum d'achat ne devra pas être supérieur à 50 € par action et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 200 000 000 €.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement d'actions, les prix indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant et après l'opération.

Les actions pourront être acquises, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, y compris le cas échéant de gré à gré, par cession de blocs ou par l'utilisation de produits dérivés, en vue notamment de :

- (i) la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des titres financiers donnant accès au capital ; ou
- (ii) de la conservation et de la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la Société ; ou

- (iii) leur annulation ; ou
- (iv) l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou
- (v) de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfragable tel que prévu par la directive européenne 2003/6/CE.

La mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions pourra survenir même en période d'offre publique.

En conséquence, l'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de passer tous ordres de bourse, d'opérer par rachat de blocs et cession par tous moyens des actions ainsi acquises et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution des décisions qui seront prises dans le cadre de la présente autorisation.

La présente autorisation remplace l'autorisation donnée par l'assemblée générale ordinaire du 10 novembre 2009.

À titre Extraordinaire

Neuvième résolution

Modification de l'article Article 2 des statuts – Dénomination sociale.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier la dénomination sociale de « Foncière Développement Logements et en abrégé FDL » en supprimant les mots « et en abrégé ». Le nouvel intitulé sera donc « **Foncière Développement Logements – FDL** ». L'article 2 aura désormais la rédaction suivante :

« Article 2 – Dénomination

La Société a pour dénomination sociale : " **Foncière Développement Logements – FDL** »

Dixième résolution

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société pour une période de 18 mois.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration, en application des dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre de l'autorisation donnée sous la huitième résolution.

Conformément à la loi, la réduction ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par période de 24 mois.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 10 novembre 2009. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Onzième résolution

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour une période de 26 mois.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1. délègue au Conseil d'administration, en application des dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par

l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;

2. décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
3. décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ;
4. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
5. décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société ;
6. décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, le Conseil d'administration aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions ou de titres financiers supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;

si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de titres financiers telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;

7. constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers susceptibles d'être émis et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit, et

8. décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur Général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- (i) déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
- (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- (iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- (iv) suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- (v) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- (vi) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;

- (vii) procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
- (viii) décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- (ix) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les émissions de titres qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution, et
- (x) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 10 novembre 2009 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Douzième résolution

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour une période de 26 mois.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées

générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1. délègue au Conseil d'administration, en application des dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135 et L.228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, par voie d'offre au public, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 50 000 000 € (cinquante millions d'euros) montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros) fixé au paragraphe 2 de la onzième résolution de la présente assemblée ;
3. décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 200 000 000 € (deux cents millions d'euros) ou à la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global applicable aux titres financiers représentatifs de créances de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) fixé au paragraphe 3 de la onzième résolution de la présente assemblée ;
4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres financiers à émettre, étant entendu que le Conseil d'administration pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai et selon les

conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce ;

5. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
6. décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;
7. constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit, et
8. décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
 - (i) déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
 - (ii) fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
 - (iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;
 - (iv) suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
 - (v) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
 - (vi) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des

droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;

- (vii) procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les prime(s) d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émises, et constater la ou les augmentation(s) de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
- (viii) décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- (ix) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution, et
- (x) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 10 novembre 2009 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Treizième résolution**Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, des actions ordinaires de la société et des titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour une période de 26 mois.**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1. délègue, au Conseil d'administration, en application des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, en une ou plusieurs fois, sur le marché français, les marchés étrangers ou le marché international, au moyen d'une offre réalisée par voie de placement privé visée à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;
2. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra pas excéder 20% du capital social au cours d'une même période annuelle ni être supérieur au montant des plafonds fixés par la douzième résolution, auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles, et s'imputera sur les plafonds globaux fixés par la onzième résolution de la présente assemblée ;
3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et titres financiers donnant accès au capital qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ;
4. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
5. décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;
6. constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles donnent droit les titres financiers susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ;
7. décide, conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, que :
 - le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Foncière Développement Logements sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5% ; et
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la Société émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
8. décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
 - (i) déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
 - (ii) fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
 - (iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;
 - (iv) suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
 - (v) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le

capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;

- (vi) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- (vii) procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les prime(s) d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émises, et constater la ou les augmentation(s) de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
- (viii) décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, la cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- (ix) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution, et
- (x) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire

Quatorzième résolution

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires pour une période de 26 mois

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1. délègue au Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-I du Code de commerce, avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des onzième, douzième et treizième résolutions de la présente assemblée, pendant un délai et selon des modalités conformes aux dispositions légales et réglementaires, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et sous réserve des plafonds fixés aux paragraphes 2 et 3 de la onzième résolution de la présente assemblée, en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;
2. décide que la présente autorisation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
3. décide que le montant nominal des augmentations de capital et des émissions de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur les plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société fixés aux paragraphes 2 et 3 de la onzième résolution de la présente assemblée, en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 10 novembre 2009 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Quinzième résolution**Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes pour une période de 26 mois.**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration :

1. délègue au Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 10 000 000 € (dix millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros) fixé au paragraphe 2 de la onzième résolution de la présente assemblée ;
3. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
4. décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et
5. décide que le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées ;
 - (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres financiers à émettre ;
 - (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;
 - (iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
 - (v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
 - (vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 10 novembre 2009 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Seizième résolution**Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription, pour une période de 26 mois.**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants, L.225-138 et suivants du Code de commerce et L.3331-1 et suivants du Code du travail :

1. délègue au Conseil d'administration l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera d'un montant nominal maximal de 10 000 000 € (dix millions d'euros) par émissions d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société réservées aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et qui en remplissent, en outre, les conditions éventuellement fixées par le Conseil d'administration ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par la présente assemblée générale et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital ;
2. décide de supprimer, en faveur des bénéficiaires susvisés, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux titres financiers donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente autorisation ;
3. décide que la décote offerte ne pourra excéder 20% de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ;
4. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
5. décide que dans les limites fixées ci-dessus, le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre

personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- (i) arrêter, dans les limites fixées ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres financiers ;
- (ii) déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- (iii) procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
- (iv) fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
- (v) prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne d'entreprise ou la modification de plans existants ;
- (vi) arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions ou attributions gratuites réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
- (vii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- (viii) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution, et
- (ix) modifier les statuts en conséquence et, plus généralement, faire le nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 10 novembre 2009 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Dix-septième résolution

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le 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 de titres financiers donnant accès au capital pour une période de 26 mois.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, conformément et dans les conditions fixées par les dispositions de l'article L.225-147 alinéa 6 du Code de commerce :

1. délègue au Conseil d'administration l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider, sur rapport des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article L.225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions ou d'autres titres de capital de la Société, ou de titres financiers donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de titres financiers donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L.225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
2. décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptible d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10% du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'administration de la présente délégation), étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond fixé au paragraphe 2 de la onzième résolution de la présente assemblée. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ou autres titres financiers à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de titres financiers ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société ;
3. décide que la présente délégation est valable pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée ;
4. prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et titres financiers ainsi émis et aux actions et autres titres de capital de la Société auxquelles les titres financiers qui seraient émis sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit ;
5. confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution et notamment :
 - (i) de statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports,
 - (ii) de fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution,
 - (iii) de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,
 - (iv) de constater le nombre de titres apportés à l'échange,
 - (v) de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des titres financiers donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent,
 - (vi) d'inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale,
 - (vii) à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et

- (viii) prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur le marché d'Euronext Paris de toutes titres financiers émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

La présente délégation remplace la délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 10 novembre 2009 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Dix-huitième 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.

4 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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 en exercice sont « Conseil Audit & Synthèse », 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.fdllogements.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

À titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés au secteur du logement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- la construction d'immeubles affectés au secteur du logement au sens large et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit preneur en vue de la location ou la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail,
- directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif affecté au secteur du logement au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.

À titre accessoire, directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur du logement au sens large y compris par voie de crédit-bail

ou de location financière ; l'activité de transaction en matière immobilière, l'administration de biens immobiliers, y compris l'activité de syndic de copropriété ; la gérance en toutes qualités de sociétés immobilières constituées ou à constituer, quelle que soit leur forme juridique ; le rachat de toute créance et/ou dette adossées à des sociétés et/ou des actifs notamment immobiliers.

À titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société, Et plus généralement :

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie 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 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

4.1.9 RÉPARTITION STATUTAIRE DES BÉNÉFICES ET AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES (ARTICLE 23 DES STATUTS)

Le compte de résultat fait apparaître le bénéfice ou la perte de l'exercice dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

Le bénéfice distribuable est déterminé conformément aux dispositions légales alors applicables, après notamment toute imputation, prélèvement ou dotation obligatoire en application des dispositions légales alors applicables.

Ce bénéfice est à la disposition de l'Assemblée générale des actionnaires qui peut, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, le mettre en distribution à titre de dividende, et/ou en faire toute autre utilisation non prohibée par les dispositions légales alors applicables.

En outre, l'Assemblée générale peut décider, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables, la mise en distribution de toutes autres sommes dont elle a la disposition en vertu desdites

dispositions ; en ce cas, la décision indique expressément les postes comptables sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les sommes mises en distribution sont réparties entre les actionnaires proportionnellement à la quotité du capital appartenant à chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont régies par les dispositions légales alors applicables.

Il peut être distribué, sur décision du Conseil d'administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

Modalités de paiement des dividendes (article 23 des statuts)

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. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque Assemblée générale, est tenue une feuille de présence conformément aux dispositions légales alors applicables.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément aux dispositions légales alors applicables.

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-propiétaire 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.

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

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 droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution

susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les Actionnaires concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

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 bénéficiaires 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

Au 31 décembre 2010, le capital social de la société est inchangé à 662 631 920 euros.

Le capital social peut être augmenté suivant décision ou autorisation de l'assemblée générale extraordinaire par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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 précédent 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

Aucun instrument non représentatif du capital n'a été mis en place.

4.2.8 AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Aucun titre donnant accès au capital n'a été créé en 2010.

4.2.9 NANTISSEMENTS, GARANTIES, SÛRETÉS

Sûretés au 31 décembre 2010 :

Nom société	Portefeuille	Nom actif	Type de sûretés	Dettes adossées
FDL (Allemagne)	KENNEDY	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers + nantissement des sociétés emprunteuses	NATIXIS 210 M€ du 16/11/05
	LYNDON	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers + nantissement des sociétés emprunteuses	Morgan Stanley 1 430 M€ du 01/12/2006
	Wohnbau/ Dümpten	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers + nantissement des sociétés Wohnbau et Dümpten	BayernLB/ Berlin- Hannoversche Hypothesenbank 207,5 M€ du 08/12/2010
	Gewo	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers	Berlin- Hannoversche Hypothesenbank 18 M€ du 04/08/2009

4.2.7 AUTORISATION D'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

L'Assemblée générale mixte du 10 novembre 2009, dans ses 18^{ème} à 24^{ème} 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.

Nom société	Portefeuille	Nom actif	Type de sûretés	Dettes adossées
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
	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)	COUSTRAS	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, 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.

4.2.11 Répartition du capital et des droits de vote

4.2.11.1 Évolution de la répartition au cours des 3 derniers exercices

L'évolution du capital au cours de l'exercice 2010 est détaillée dans le rapport de gestion au paragraphe 1.6 du présent document.

En rappel, ci-dessous, le détail de l'actionnariat au 31 décembre 2008 et 2009 :

Au 31 décembre 2009

DÉNOMINATION DES ACTIONNAIRES	SIEÈGE	NBRE D' 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 COVEA
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%	19,3%
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%	14,96%
CARDIF ASSURANCE VIE	4 RUE DES FRÈRES CAUDON - 92858 RUEIL MALMAISON CEDEX	7 690 440	11,61%	GROUPE BNP
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%	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		1 677 517	2,53%	2,53%
OPAS FDL AUTO DÉTENTION 1 360 023				
TOTAL		66 263 192	100%	100%

(1) **COVEA** : MAAF Vie 299 493
 MAAF santé : 119 000
 La sauvegarde : 80 000

Garantie Mutuelle des fonctionnaires : 50 000
 La cité Européenne : 16 000
 Fidelia Assistance : 10 000

MAAF SA : 772 741
 Security Investissemnt 200 000
Total : 1 547 234

Au 31 décembre 2008 :

DÉNOMINATION DES ACTIONNAIRES	SIÈGE	NBRE D' ACTIONS	NBRE de DROITS DE VOTE	%	% groupe
FONCIÈRE DES RÉGIONS	46 Avenue Foch - 57000 METZ	19 380 664	19 380 664	32,26	Groupe
SAS COËTLOSQUET	17 rue du Coëtlosquet - 57000 METZ	3 566 340	3 566 340	5,94	FDR 38,20
GMF ASSURANCES	76 rue de Prony - 75017 PARIS	1 485 164	1 485 164	2,47	Groupe
GMF VIE	76 rue de Prony - 75017 PARIS	5 825 641	5 825 641	9,70	GMF/
Covea	12 rue Boissy D'Anglas - 75008 Paris	1 499 234	1 499 234	2,49	Covea 14,78
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	

Seuils statutaires

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 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 ont 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, 2008 et 2010.

4.2.11.3 CONTRÔLE

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.

Au 31 décembre 2010, Foncière des Régions demeure toujours le premier actionnaire de Foncière Développement Logements avec 28% du capital et des droits de vote.

4.2.12 LE PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS détaillé dans le rapport de gestion paragraphe 1.6.

4.2.13 ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Évolution du capital sur trois ans :

Date	Nombre d'actions	Capital social
31/12/2008	60 071 934	600 719 340 €
31/12/2009	66 263 192	662 631 920 €
31/12/2010	66 263 192	662 631 920 €

4.2.14 DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES TROIS DERNIÈRES ANNÉES : détaillés dans le paragraphe 1.6.4 du rapport de gestion

4.2.15 ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS : détaillée paragraphe 1.6 du présent document

4.3 GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES JURIDIQUES : détaillé au paragraphe 1.5 du présent document

4.4 RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS

4.4.1 VALORISATION

Au 31 décembre 2010, le patrimoine consolidé France et Allemagne de Foncière Développement Logements est évalué à 3 309,6 M€ affichant une évolution à périmètre constant de + 2,8% sur un an contre - 0,5% au 31 décembre 2009.

L'ensemble du patrimoine détenu par Foncière Développement Logements a fait l'objet d'évaluations en valeurs vénales plus amplement présentées dans les rapports condensés ci-après :

Remarque : les valeurs telles que remises par les experts ont fait l'objet de retraitements en vue de leur intégration dans les comptes :

- les ventes réalisées depuis la date de restitution des rapports jusqu'au 31 décembre 2010 ont été prises en compte par réduction de la valeur globale du portefeuille
- les actifs sous promesses de ventes au 31 décembre 2010 ont été pris en compte au prix figurant dans les promesses de vente dont ils font l'objet.

Les rapports d'expert en version intégrale peuvent être consultés au siège de Foncière Développement Logements, 30 avenue Kléber, 75016 PARIS.

CBRE VALUATION
145 – 151 rue de Courcelles
BP 80450 – 75824 Paris cedex 17

Campagne d'expertise de décembre 2010 pour le compte de FDL Luxembourg

Portefeuille d'actifs expertisé par CBRE au Luxembourg

Nombre d'actifs suivis par l'expert	1
Dont nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une actualisation	1
Dont nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une expertise complète (avec visite)	0

Rappel des méthodes retenues pour déterminer la valeur vénale

- Par capitalisation du revenu
- Par comparaison, sur la base de références de ventes intervenues

Définition de la valeur vénale selon la Charte de l'Expertise :

« La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être raisonnablement cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. »

Valorisation globale du portefeuille

Valeur bloc hors droits en euros	8 600 000
Valeur bloc droits inclus en euros	9 460 000



Christian ROBINET
Directeur de l'Equipe Internationale

Campagne d'expertise de décembre 2010 pour le compte de FDL France

Portefeuille d'actifs expertisé par BNP en France

Nombre d'actifs suivis par l'expert	58
Dont nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une actualisation	27
Dont nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une expertise complète (avec visite)	31

Rappel des méthodes retenues pour déterminer la valeur vénale

- Par capitalisation du revenu
- Par comparaison, sur la base de références de ventes intervenues

Définition de la valeur vénale selon la Charte de l'Expertise :

« La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être raisonnablement cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. »

Valorisation globale du portefeuille

Valeur bloc hors droits en euros	429 551 000
Valeur bloc droits inclus en euros	456 184 000



Jean-Claude DUBOIS
Président

CBRE VALUATION
145 – 151 rue de Courcelles
BP 80450 – 75824 Paris cedex 17

Campagne d'expertise de décembre 2010 pour le compte de FDL France

Portefeuille d'actifs expertisé par CBRE en France

Nombre d'actifs suivis par l'expert*	40
Dont nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une actualisation	5
Dont nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une expertise complète (avec visite)	35

*hors actif tertiaire au Luxembourg

Rappel des méthodes retenues pour déterminer la valeur vénale

- Par capitalisation du revenu
- Par comparaison, sur la base de références de ventes intervenues

Définition de la valeur vénale selon la Charte de l'Expertise :

« La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être raisonnablement cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. »

Valorisation globale du portefeuille

Valeur bloc hors droits en euros	97 803 000
Valeur bloc droits inclus en euros	103 780 881



Denis FRANCOIS
FRICS - Président

FDL

Campagne d'actualisation au 31 décembre 2010

Classe d'actif : Portefeuilles FDR, GMF, BNP, VEFA, SOVAKLE LE BARP, PANAMA, COUTRAS, PRINTEMPS.

Les hypothèses et méthodes retenues sont les suivantes :

1 – Hypothèse générale

Evaluation des actifs en l'état et en poursuite d'usage en appliquant 2 méthodologies :

- Par capitalisation du revenu, avec prise en compte des éventuelles plus ou moins values financières, eu égard aux transactions constatées,
- Par comparaison sur la base des références de ventes intervenues, avec prise en compte des éventuelles plus ou moins values financières,

En conclusion de nos rapports, la valeur vénale retenue est celle issue de l'application de la méthode par capitalisation du revenu avec prise en compte des éventuelles plus ou moins values financières.

2 – Cas particuliers

a. Certains actifs actuellement en vente au lot par lot ont été valorisés par la méthode par comparaison qui rend mieux compte de leur valeur économique.

Il s'agit des actifs suivants :

Portefeuille FDR :

- 6 rue des Gallois, 31000 Toulouse,
- 61-73 rue Henri Gorjus, 69004 Lyon,
- Allée des Camélias- Place des Pensées, 69340 Francheville.

Portefeuille PRINTEMPS :

- 3-5-7 rue Pierre Genouville, 78150 Le Chesnay.

b. Pour d'autres actifs, dont la vente au lot par lot débute, nous avons retenu une valeur proche de la méthode par comparaison qui tient compte du fait que l'encaissement des produits de la vente s'étalera sur plusieurs années.

Il s'agit des actifs suivants :

Portefeuille PRINTEMPS :

- 15 rue Georges Bouzerait, 92120 Montrouge,
- 2 square des Anciens Combattants d'Afrique du Nord, 92120 Montrouge.

Valorisation globale hors droits et droits inclus des actifs expertisés

CODE IMMEUBLE	PORTEFEUILLE	ADRESSE	CODE POSTAL	COMMUNE	VALEUR VENALE RETENUE HD	VALEUR VENALE RETENUE DI
D071	FDR	5 AVENUE DES MARECHAUX	16000	ANGOULEME	714 000 €	758 000 €
D062	FDR	28 RUE PIERRE BROSOLETTTE	31000	TOULOUSE	8 400 000 €	8 900 000 €
D060	FDR	47-49 RUE HUGUERIE	33000	BORDEAUX	8 610 000 €	9 140 000 €
D061	FDR	10 PLACE PEY BERLAND/48 RUE DES TROIS CONILS	33000	BORDEAUX	4 310 000 €	4 570 000 €
D073	FDR	4 RUE DE LA PIERRE HARDIE	57000	METZ	159 000 €	168 000 €
D056	FDR	RUE DU HAUT NOYER	57000	METZ	9 800 000 €	10 400 000 €
D066	FDR	7 RUE DU DOME	67000	STRASBOURG	3 690 000 €	3 918 000 €
D068	FDR	1 RUE DE BERNE	67000	STRASBOURG	1 930 000 €	2 050 000 €
D057	FDR	110 RUE MONCEY	69003	LYON	8 600 000 €	9 100 000 €
D058	FDR	53 RUE TRONCHET - 38 RUE CRILLON	69006	LYON	17 200 000 €	18 200 000 €
D070	FDR	6 RUE DES GALLOIS	31000	TOULOUSE	3 340 000 €	3 550 000 €
D075	FDR	28 AVENUE DE LA FORET NOIRE	67000	STRASBOURG	480 000 €	510 000 €
D063	FDR	61 À 73 RUE HENRI GORJUS	69004	LYON	27 000 000 €	28 670 000 €
D069	FDR	ALLEE DES CAMELIAS - PLACE DES PENSEES - LIEUDIT LE CHATELARD	69340	FRANCHEVILLE	260 000 €	280 000 €
D050	GMF	12-14 BOULEVARD DE LA CROIX ROUSSE	69004	LYON	10 300 000 €	10 900 000 €
D051	GMF	45 RUE DE PONTHEIU	75008	PARIS	6 140 000 €	6 520 000 €
D052	GMF	200 RUE DE LOURMEL	75015	PARIS	27 800 000 €	29 500 000 €
D053	GMF	92 AVENUE CHARLES DE GAULLE (BX)	92200	NEUILLY SUR SEINE	35 800 000 €	38 000 000 €
D054	GMF	40 BOULEVARD DU GENERAL LECLERC	92200	NEUILLY SUR SEINE	16 550 000 €	17 570 000 €
D027	BNP	25 RUE DE L'ABBE CARTON	75014	PARIS	5 100 000 €	5 400 000 €
D026	BNP	24/26 RUE DURANTON	75015	PARIS	4 500 000 €	4 800 000 €
D035	BNP	4-6-13-15 SQUARE RONARD	92500	RUEIL MALMAISON	25 000 000 €	26 500 000 €
D030	BNP	3, 5 ET 7 RUE PIERRE GENOUVILLE	78150	LE CHESNAY	11 300 000 €	12 000 000 €
D033	BNP	15 RUE GEORGES BOUZERAIT	92120	MONTRouGE	5 800 000 €	6 160 000 €
D032	BNP	2 SQUARE DES ANCIENS COMBATTANTS D'AFRIQUE DU NORD	92120	MONTRouGE	9 440 000 €	10 000 000 €
D055	VEFA	84 AVENUE JEAN GIONO - BOULEVARD DU TEMPS PERDU	04100	MANOSQUE	6 510 000 €	6 630 000 €
D077	VEFA	RUE JEAN NOVEL	69006	LYON	9 900 000 €	10 100 000 €
S210	SOVAKLE LE BARP	LE LUCANDREAU - AVENUE DU MEDOC	33114	LE BARP	8 000 000 €	8 500 000 €
D037	PANAMA	RUE DE SUEZ ET AVENUE PASTEUR	13007	MARSEILLE	14 900 000 €	15 800 000 €
D039	COUSTRAS	LA FONT DES JODEAUX - RUE ROBERT BOULIN	33230	COUSTRAS	5 780 000 €	5 900 000 €
D089	PRINTEMPS	1 RUE PHILIBERT DELORME	69001	LYON	6 910 000 €	7 330 000 €
D088	PRINTEMPS	45/47 RUE MASSENA	69006	LYON	8 100 000 €	8 600 000 €
D080	PRINTEMPS	36 RUE DE LA CONVENTION	75015	PARIS	16 880 000 €	17 940 000 €
D081	PRINTEMPS	16 RUE MANIN	75019	PARIS	6 100 000 €	6 400 000 €
D083	PRINTEMPS	54 RUE DE BAGNOLET	75020	PARIS	7 600 000 €	8 100 000 €
D087	PRINTEMPS	12/16 RUE LOUIS HAUSSMANN	78000	VERSAILLES	11 200 000 €	11 900 000 €
D082	PRINTEMPS	7/9 RUE GEORGES HUCHON	94300	VINCENNES	20 300 000 €	21 500 000 €
TOTAL					374 403 000 € HD	396 264 000 € DI

Claude GALPIN, MRICS REV
 Président,
 Recognised European Valuer,
 Président de l'Institut Français
 de l'Expertise Immobilière (IFEI)

4, quai de Bercy
94224 CHARENTON Cedex
Tel : 01 57 44 94 47
Fax : 01 57 44 77 88

Campagne d'expertise de décembre 2010 pour le compte de FDL France

Portefeuille d'actifs expertisé par Foncier Expertise en France

Nombre d'actifs suivis par l'expert	68
Dont nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une actualisation	62
Dont nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une expertise complète (avec visite)	6

Rappel des méthodes retenues pour déterminer la valeur vénale

- Par capitalisation du revenu
- Par comparaison, sur la base de références de ventes intervenues

Définition de la valeur vénale selon la Charte de l'Expertise :

« La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être raisonnablement cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. »

Valorisation globale du portefeuille

Valeur bloc hors droits en euros	61 505 000
Valeur bloc droits inclus en euros	65 318 310

Signature de l'expert



Laurent LEPREVOST
Directeur de Département

Campagne d'expertise de décembre 2010 pour le compte de FDL Allemagne

Portefeuille d'actifs expertisé par BNP en Allemagne

Nombre d'actifs suivis par l'expert	6 731
Dont nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une actualisation	6 731
Dont nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une expertise complète (avec visite)	0

Rappel des méthodes retenues pour déterminer la valeur vénale

- Par capitalisation du revenu
- Par comparaison, sur la base de références de ventes intervenues

Définition de la valeur vénale selon la Charte de l'Expertise :

« La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être raisonnablement cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. »

Valorisation globale du portefeuille

Valeur bloc hors droits en millions d'euros	2 076,8
Valeur bloc droits inclus en millions d'euros	2 168,6



Jean-Claude DUBOIS
Président

**Campagne d'expertise de décembre 2010
pour le compte de FDL Allemagne**

Portefeuille d'actifs expertisé par Cushman & Wakefield en Allemagne

Nombre d'actifs suivis par l'expert	794
Dont nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une actualisation	0
Dont nombre d'actifs ayant fait l'objet d'une expertise complète (avec visite)	794

Rappel des méthodes retenues pour déterminer la valeur vénale

- Par capitalisation du revenu
- Par comparaison, sur la base de références de ventes intervenues

Définition de la valeur vénale selon la Charte de l'Expertise :

« La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être raisonnablement cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. »

Valorisation globale hors droit du portefeuille

Valeur bloc hors droits en millions d'euros	276,0
Valeur bloc droits inclus en euros	289,1



Matthias Franz MRICS
Associate

Cushman & Wakefield LLP
Westhafenplatz 6
60327 Frankfurt
Germany

4.4.2 HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

La Soie (aujourd'hui Foncière Développement Logements) a été fondée en 1897 suite à la réunion de plusieurs sociétés de moulinage. Spécialiste de fils en pure soie, la société s'est orientée au début du 20^{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 1^{er} janvier) la Sovaklé, filiale à 100% de Foncière des Régions. Cette société disposait, au moment de son acquisition d'un patrimoine de 2 464 logements pour une valeur d'apport de 294 millions d'euros (données au 31 décembre 2005).
- Foncière Développement Logements a acquis auprès de Cardif Assurance Vie, filiale de BNP Paribas Assurance, 11 immeubles récents à usage principal d'habitation.

Acquisitions 2006 en Allemagne :

- Foncière Développement Logements, a acquis le 1^{er} 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 5 500 logements situés dans le bassin de Düsseldorf ; ces logements avaient été originellement construits pour les besoins du groupe sidérurgique Thyssen-Krupp.

En 2007, la société la société a poursuivi sont développement en France et en Allemagne à travers l'acquisition de plusieurs portefeuilles résidentiels :

Acquisitions 2007 en France :

- Foncière Développement Logements a procédé fin 2007 à l'acquisition auprès de ses actionnaires Generali, GMF et Foncière des Régions de trois portefeuilles de plus de 1 000 logements.
- En Avril 2007 la société a également procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Marseille composé de 98 logements.
- Une opération portant sur 33 logements a été livrée en fin d'année à Bordeaux.

Acquisitions 2007 en Allemagne :

Foncière Développement Logements, a poursuivi son développement en Allemagne en 2007 à travers l'acquisition de 73,4% de la société GEWO Datteln propriétaire de 2 270 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.

4.4.3 POSITION CONCURRENTIELLE

Foncière Développement Logements est un « pure player » résidentiel à dimension européenne intervenant sur deux marchés : La France et l'Allemagne. Peu d'opérateurs immobiliers présentent à ce jour ces caractéristiques combinées.

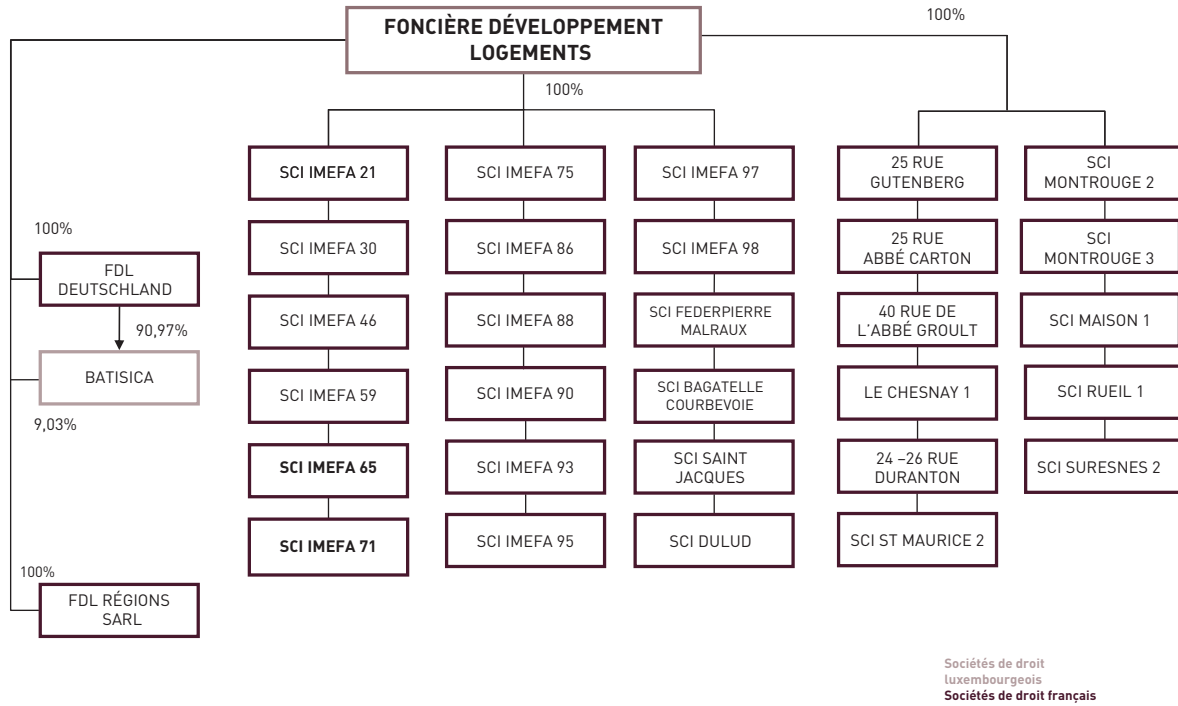
Les principaux acteurs intervenant sur son secteur d'activité de l'immobilier résidentiel sont :

En France : Gecina et Icade

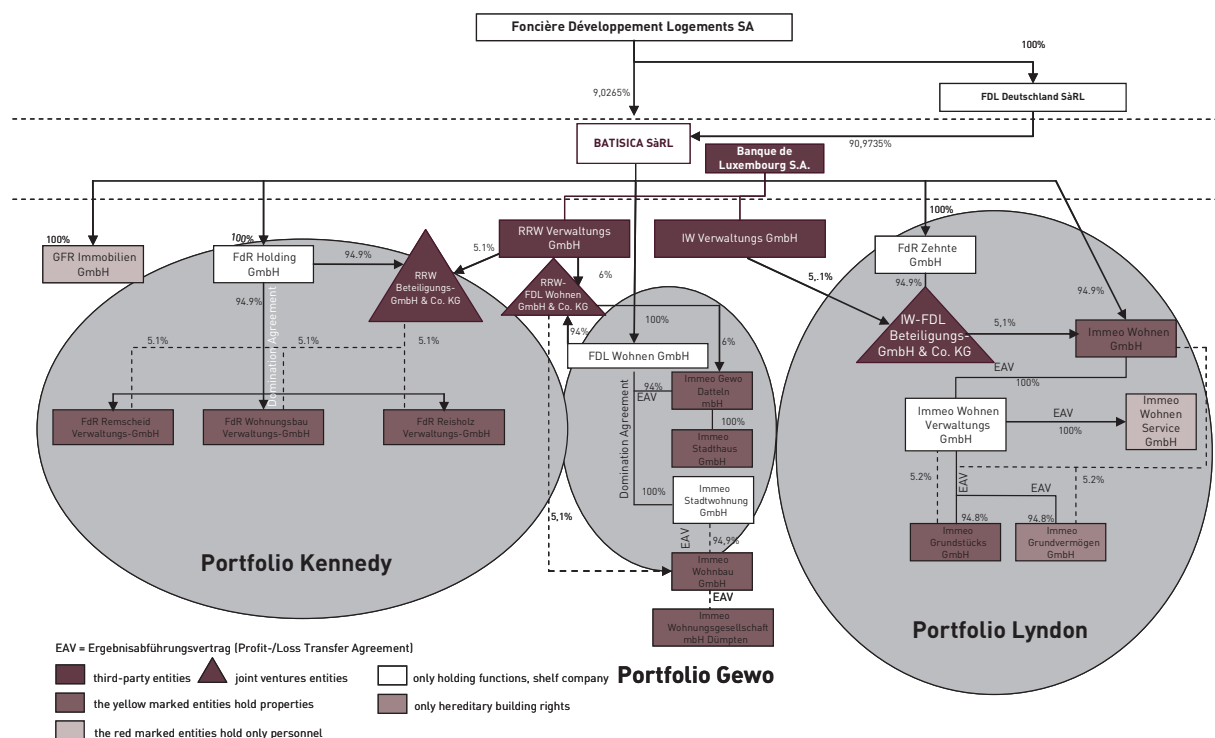
En Allemagne : Deutsche Wohnen et Gagfah.

4.4.4 ORGANIGRAMMES JURIDIQUES DE LA SOCIÉTÉ AU 31 décembre 2010

En France



En Allemagne



4.4.5 DESCRIPTION DU PATRIMOINE DE FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS

Le patrimoine de Foncière Développement Logements est décrit dans le paragraphe 1.2 du présent document.

4.4.6 EFFECTIF

En France, la société emploie 57 salariés.

Les effectifs d'Immeo Wohnen sont restés stables en 2010 par rapport à 2009 : 333 salariés contre 334.

4.4.7 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.

4.4.8 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.

4.4.9 FAILLITE, MISE SOUS SÉQUESTRE AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

À la connaissance de la société, aucun des membres actuels du Conseil d'administration ou de Direction n'a été associé à une mise sous faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des 5 dernières années en tant que membre du Conseil d'administration ou de Direction.

4.4.10 INCRIMINATION ET/OU SANCTION PUBLIQUE OFFICIELLE CONTRE LES MEMBRES DES ORGANES DE SURVEILLANCE OU DE DIRECTION

À la connaissance de la société, aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre un des membres actuels du Conseil d'administration ou de direction par des autorités statutaires ou réglementaires.

4.4.11 CONFLITS D'INTÉRÊTS – LIENS FAMILIAUX

Il n'existe pas de liens de parenté entre les membres composant le Conseil d'administration de Foncière Développement Logements.

En l'état actuel nous ne disposons pas d'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

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 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 du document.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux émis le 21 mars 2011 figurant dans les paragraphes :

- 3.3 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice 2010, qui contient des observations,

- 3.6 pour le rapport sur les comptes annuels de l'exercice 2010,

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, qui contient une observation, figure au paragraphe 3.3 du Document de référence 2009 enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 1^{er} avril 2010 sous le numéro D.10-0211. »

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, Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles
Exaltis – 61 rue Henri Regnault
92075 La Défense Cedex
Représenté par Monsieur Denis Grison.

Cabinet Conseil Audit & Synthèse, Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris
5 rue Alfred de Vigny
75008 Paris
Représenté par Sophie Duval

Les mandats de commissaires aux comptes suppléants de la Société sont assurés par :

Monsieur Cyril Brouard, Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles
Exaltis – 61 rue Henri Regnault
92075 La Défense Cedex.

Conseil Expertise Commissariat, Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris
40 avenue Hoche
75008 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 : 2010

05/03/2010	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 12 avril 2010
26/03/2010	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 12 avril 2010
24/05/ 2010	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés

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 10/11/ 2009
23/10/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AGMOE du 10/11/2009
13/11/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGE du 21/12/2009
04/12/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AGE du 21/12/ 2009

4.5.3.2 PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF

Depuis le 20 janvier 2007¹⁸, 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).

¹⁸ Source : communiqué AMF en date du 14 février 2007, <http://www.amf-france.org>

4.5.3.2.1 COMMUNIQUÉS

19/07/2010	Publication des résultats semestriels 2010
24/05/ 2010	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés
15/4/2010	Publication des droits de vote
26/03/2010	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 12/04/2010
05/03/2010	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 12/04/2010
17/02/2010	Résultats annuels 2009
04/12/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AGE du 21/12/2009
13/11/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGE du 21/12/2009
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 10/11/2009
21/10/2009	Note d'information de l'OPAS faite aux Actionnaires
02/10/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGMOE du 10/11/2009
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

13 avril 2010	Document de référence 2009
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	Émission et admission
23 mars 2006	Émission et admission Fusion-absorption

4.5.3.3 PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (WWW.FDLOGEMENTS.FR)

PUBLICATIONS 2010

- **Rapport financier annuel**

13/04/2010 : Mise à disposition du document de Référence 2009

- **Rapport financier semestriel**

19/07/ 2010 : Résultats semestriels 2010
5/08/ 2010 : Rapport financier semestriel

- Communiqués publiés au titre de l'information permanente

17/02/ 2010 : Résultats annuels 2009

15/04/2010 : Compte rendu et résultat des votes de l'AG du 12 avril 2010

10/06/2010 : FDL réalise un arbitrage significatif

1/12/2010 : Entrée d'un nouvel actionnaire

14/12/2010 : Refinancement partiel de FDL

- **Information trimestrielle**

08/11/2010 : Chiffre d'affaires 3T
06/05/2010 : Chiffre d'affaires 1T

- **Descriptif du programme de rachat d'actions**

11/10/2010 : Descriptif du programme de rachat d'actions propres

- **Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions**

15/04/2010 : Droit de vote

- **Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale**

05 Mars 2010 : Modalités de mise à disposition des documents préparatoires de l'AG du 12 avril 2010

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 ANTÉRIEURES 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 RÉFÉRENCE

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.

Nature de l'information	Paragraphe et N° de la page
1. Personnes responsables	
1.1 Personnes responsables des informations	4.5.2 page 211
1.2 Déclarations des personnes responsables	4.5 page 210
2. Contrôleurs légaux des comptes	
2.1 Noms et adresses	4.5.1 page 210
2.2 Démissions / non renouvellements	N/A
3. Informations financières sélectionnées	
3.1. Présentation des informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur	1.4 page 18
	1.4.2 page 23
3.2. Périodes intermédiaires	N/A
4. Facteurs de risque	
4.1 Risques juridiques	1.5.6 page 27
4.2 Risques juridiques et fiscaux en cours	1.5.6. page 27
4.3 Risques industriels et environnementaux	1.5.12 page 29
4.4 Risques de liquidité et covenants	1.5.7 page 28
4.5 Risques de marché Taux	1.5.7 page 27
	3.2.3.6.2 page 124
	3.2.2.6.11 page 115
4.6 Risques de marché Change	1.5.8 page 28
4.7 Risques de marché Actions	1.5.17 page 31
4.8 Dérivé de crédit	1.5.16 page 30
4.9 Assurances	1.5.2 page 24
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1 Histoire de la Société	4.4.2 page 206
5.1.1 Raison et nom de la Société	4.1.1 page 187
5.1.2 Lieu et n°d'enregistrement de la Société	4.1.4 page 187
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de la Société	4.1.5 page 187
5.1.4 Siège social et forme juridique de la Société	4.1.2 page 187
5.1.5 Développements de l'activité de la Société	1.1.2 page 1
5.2 Investissements	1.2.2.1.2.2 page 8
	1.2.2.2.2 page 15
5.2.1 Principaux investissements réalisés durant l'exercice	1.2.2.1.2.2 page 8
	1.2.2.2.2 page 15
5.2.2 Principaux investissements en cours	N/A
5.2.3 Principaux investissements à réaliser dans l'avenir	N/A

Nature de l'information	Paragraphe et N° de la page
6. Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	1.2 page 3
6.1.1 Opérations effectuées par la Société durant l'exercice	1.1.2 page 1
6.1.2. Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	N/A
6.2 Principaux Marchés	1.2.2.1.1 page 5 1.2.2.2.1 page 12
6.3. Événements exceptionnels	N/A
6.4 Dépendance	1.5.11 page 29
6.5 Position concurrentielle	4.4.3 page 207
7. Organigramme	
7.1 Description du Groupe	4.4.4 page 208
7.2 Liste des filiales importantes	4.4.4 page 208 3.2.7 page 152 et suivantes
8. Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	3.2.3.1 page 118 1.3 page 15
8.2 Question environnementale	1.7 page 34 et suivantes
9. Examen de la situation financière et du résultat	
9.1. Situation financière	3 page 104 et suivantes 1.4 page 22 et suivantes
9.2. Résultat d'exploitation	1.4.1.4 page 21
9.2.1. Facteurs importants influant sensiblement sur le résultat d'exploitation	1.4.1.4.7.1 page 22
9.2.2. États financiers faisant apparaître un changement important du CA	1.4.1.4.1 page 21
9.2.3. Stratégie ayant influé sur les opérations de Foncière Développement Logements	1.1.1 page 1
10. Trésorerie et capitaux	
10.1 Capitaux de l'émetteur	3.1.3 page 107 3.2.3.4 page 121 1.4.1.3.1 page 19
10.2 Flux de trésorerie	3.1.4 page 108
10.3. Conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	3.2.3.5 page 121 1.4.1.3.2 page 19
10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
10.5 Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	N/A
11. Recherche et développement, brevets et licences	1.9.2 page 76
12. Information sur les tendances	
12.1. Principales tendances	1.9.4 page 76
12.2. Événement	N/A
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A
13.1 Hypothèses fondées par l'émetteur sur les prévisions	N/A
13.2 Rapport élaboré par les contrôleurs légaux stipulant leur avis sur les prévisions	N/A
13.3 Prévision élaborée sur une base comparable aux informations financières	N/A
13.4 Si prévision incluse dans un prospectus toujours pendant, fournir une déclaration pour dire si l'information est toujours valable à la date du document d'enregistrement	N/A
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;	2.1 page 79
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	4.4.11 page 210

Nature de l'information	Paragraphe et N° de la page
15 Rémunération et avantages	
15.1. Rémunération et avantages versés	1.8.3 page 73 1.8.3.1 page 73 1.8.3.2 page 73 1.8.3.3 page 76
15.2. Montants provisionnés	3.2.3.7 page 126
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1. Date d'expiration du mandat	2.1.3 page 80
16.2. contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	1.9.6 page 77
16.3. Informations sur le comité de l'audit et le comité d'investissement	1.5.1 page 24
16.4. Gouvernement d'entreprise	2.1.1 page 79 2.1.2 page 79 2.1.3 page 80
16.4.1 Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	2.2 page 83 et suivantes
17. Salariés	
17.1. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques,	1.7.8.1 page 47 3.2.5.2 page 132
17.2. Participations et stock options.	N/A
17.3. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	N/A
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	1.6.1 page 31
18.2. Principaux actionnaires de l'émetteur disposent de droits de vote différents	4.1.10.2 page 189
18.3. Contrôle	
18.3.1 Autocontrôle	2 page 79 et suivantes 1.6.2 page 32
18.4. Accord entraînant un changement de son contrôle.	N/A N/A
19. Opérations avec des apparentés	
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
	3. page 104 et suivantes
20.1. Informations financières historiques	3. page 113
20.2. Informations financières pro forma	N/A
20.3. États financiers	3.1 page 104 et suivantes 3.2 page 109 et suivantes 3.4 page 146 3.5 page 149
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	3.3 page 144 3.6 page 167
20.4.1 Attestation des contrôleurs légaux sur les informations financières historiques annuelles	3.3 page 144 3.6 page 144
20.4.2 Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	3.7 page 169 3.8 page 170 3.9 page 172 2.3 page 98 2.4 page 100

Nature de l'information	Paragraphe et N° de la page
20.5. Date des dernières informations financières	4.5.3 page 211
20.5.1 Exercice antérieur dont les informations financières ont fait l'objet de vérifications	4.5.3 page 211
20.6. Informations financières intermédiaires et autres informations	4.5.3 page 211
20.6.1 Informations financières trimestrielles et semestrielles	4.5.3 page 211
20.6.2 Dernière information financière antérieure vérifiée de plus de 9 mois	4.5.3 page 211 N/A
20.7. Politique de distribution des dividendes	1.4.2.2 page 23/1.8.4 page 34
20.7.1 Montant du dividende par action	1.4.2.2 page 23 1.6.4 page 34
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	4.4.7 page 209 4.4.8 page 209
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A
21. Informations complémentaires	
21.1. Capital social	3.2.3.4 page 121/ 4.2.13 page 197/ 4.2.11 page 194
21.1.1 Montant du capital souscrit	1.6.1 page 31
21.1.2 Nombre et principales caractéristiques des actions non représentatives	N/A
21.1.3 Nombre, valeur comptable, valeur nominale des actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales	4.2.12 page 197/ 4.2.11.2 page 197/1.6.2 page 32
21.1.4 Montant des valeurs mobilières convertibles	N/A
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	N/A
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	N/A
21.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence	4.2.11.2 page 197
21.2. Acte constitutif et statuts	4.1.6 page 187
21.2.1 Objet social de l'émetteur	4.1.7 page 187
21.2.2 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts de l'émetteur concernant les membres de ses organes de surveillance	4.1.6 page 187
21.2.3 Droits attachés à chaque catégorie d'actions	4.2.1 page 190
21.2.4 Actions pour modifier les droits des actionnaires	4.2.2 page 191
21.2.5 Conditions pour convocation des assemblées générales	4.1.10.1 page 188
21.2.6 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts de l'émetteur pouvant retarder ou empêcher un changement de son contrôle	4.1.6 page 187
21.2.7 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	4.1.10.3 page 189
21.2.8 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts régissant les modifications de capital	4.1.10.3 page 189
22. Contrats importants	N/A

Nature de l'information	Paragraphe et N° de la page
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	1.3.1 page 17 4.5.1 page 210
24. Documents accessibles au public	4.4.1 page 198
	4.1.6 page 187
25. Informations sur les participations	1.9.1 page 76 et suivantes

TABLE DE RAPPROCHEMENT AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL⁽¹⁾

Nature de l'information	Parties concernées	parties concernées
1 – Comptes annuels		3.4/3.5
2 – Comptes consolidés		3.1/3.2
3 – Rapport de gestion		1
4 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document		4.5
5 – Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés		3.3/3.6

(1) conformément aux articles L451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF



Foncière Développement Logements

30, avenue Kléber
75208 Paris Cedex 16

Tél. : 33 (0)1 58 97 51 60

Fax : 33 (0)8 21 20 14 75

www.fdllogements.fr