



L'immobilier résidentiel

# Document de référence 2011



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 03/04/2012, 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 2011

---

<b>① RAPPORT DE GESTION</b>	<b>1</b>
<b>② CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>93</b>
<b>③ COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>117</b>
<b>④ INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>211</b>
<b>TABLE DE CONCORDANCE ET DE RÉFÉRENCE</b>	<b>232</b>



---

# 1 RAPPORT DE GESTION

---

<b>1.1</b>	OPÉRATIONS MAJEURES, ÉVÉNEMENTS DE LA PÉRIODE, STRATÉGIES ET PERSPECTIVES	2
<b>1.2</b>	ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ	3
<b>1.3</b>	VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ	16
<b>1.4</b>	RÉSULTATS FINANCIERS	25
<b>1.5</b>	GESTION DES RISQUES	36
<b>1.6</b>	ACTIONNARIAT, BOURSE ET DIVIDENDES	43
<b>1.7</b>	DÉVELOPPEMENT DURABLE	47
<b>1.8</b>	DIRECTION GÉNÉRALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION	69

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 - FDL (la « société »), et des résultats de la gestion de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011
- de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, l'affectation du résultat, et d'approuver les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de commerce
- de ratifier la cooptation de FDR 3, en qualité d'administrateur
- de renouveler les mandats d'un commissaire aux comptes titulaire et de son suppléant
- d'autoriser le conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société pour une période de 18 mois

Et d'autre part

- d'autoriser le conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la société pour une période de 18 mois
- de renouveler certaines délégations financières conférées au conseil d'administration et d'autoriser votre conseil d'administration, dans les limites et conditions fixées par l'assemblée générale, de décider l'émission d'actions et / ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société.

Le conseil d'administration souhaite, en effet, continuer à disposer des moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés pour y placer des actions, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

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 27 février 2012 sous le n°1200443 et le 21 mars 2012 sous le n° 1201002 ainsi qu'au journal spécial des sociétés du 20 mars 2012, font l'objet de rapports séparés, préparés et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

## 1.1 OPÉRATIONS MAJEURES, ÉVÉNEMENTS DE LA PÉRIODE, STRATÉGIES ET PERSPECTIVES

Foncière Développement Logements-FDL (« FDL ») est une société foncière cotée sur le marché Eurolist d'Euronext

1 Cf. paragraphe 3.5.1.1.2 du présent document

2 Encours net des rachats d'obligations représentatives de la dette titrisée en Allemagne

3 Encours net des rachats d'obligations représentatives de la dette titrisée en Allemagne

(compartiment A), ayant opté pour le statut SIIC (sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) à effet du premier janvier 2006. Elle détient au 31 décembre 2011 un patrimoine de plus de 45 000 logements, d'une valeur d'expertise de 3,3 milliards d'euros HD répartie entre la France (27 %) et l'Allemagne (73 %).

### 1.1.1 Opérations majeures et événements de la période

#### Acquisition de 1 641 logements à Berlin

Foncière Développement Logements, via sa filiale allemande Immeo Wohnen a acquis les 30 juin et 31 juillet 2011 deux portefeuilles d'actifs à Berlin représentant 1 641 logements pour un prix total d'acquisition frais et droits inclus de 138M€.

Situés dans les meilleurs quartiers de la capitale allemande, ces actifs présentent un potentiel locatif élevé ainsi qu'une bonne perspective de liquidité à la revente. Financée pour moitié en fonds propres et pour moitié en dette, ces acquisitions marquent une première étape dans la diversification géographique du patrimoine de FDL en Allemagne.

#### Signature de 387 millions d'euros de nouveaux financements

Foncière Développement Logements (FDL) a signé avec deux banques allemandes (la LBBW – Landesbank Baden Württemberg et la Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG, membre du Groupe LBB – Landesbank Berlin) un refinancement partiel de sa dette titrisée en Allemagne pour un montant de 387 M€.

D'une durée moyenne de 9,5 ans, ces nouveaux financements adossés à un portefeuille de près de 10 000 logements ont été signés à un taux moyen de 4 %.

Ils marquent une étape significative dans les actions entreprises en vue du traitement de la dette titrisée en Allemagne, faisant suite à :

- un premier refinancement partiel mis en place en décembre 2010 pour un montant de 207,5 M€,
- une politique active de rachats d'obligations<sup>1</sup>,
- un plan de cessions dynamique : 273,4 M€ de ventes au total dont 103,35 M€ réalisés sur le portefeuille financé par la titrisation.

L'ensemble de ces actions permet à Foncière Développement Logements de réduire l'encours de sa dette titrisée exigible en 2013 à 484 M€<sup>2</sup> contre 929 M€<sup>3</sup> au 31 décembre 2010 et de porter la maturité moyenne de la dette consolidée à 4,4 ans contre 3,3 ans au 31 décembre 2010.

## 1.1.2 Stratégies & 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 2012 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 décembre 2011

#### Résultat net récurrent EPRA : + 8 %

En millions d'euros	2010	2011*	Variation
<b>Recettes locatives **</b>	209,2	202,5	- 3,2 %
<b>Résultat net récurrent (EPRA)</b>	<b>63,7</b>	<b>68,8</b>	<b>+ 8,0 %</b>
€/action ***	<b>0,98</b>	<b>1,02</b>	+ 4,1 %
<b>Résultat net récurrent ****</b>	106,3	124,0	
<b>Résultat net part du groupe *****</b>	120,9	99,6	

\* Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des vérifications spécifiques

\*\* Hors prestations de services

\*\*\* Dilution sur la base d'un nombre moyen de titres de 67 626 085 actions contre 64 871 969 actions en date du 31 décembre 2010

\*\*\*\* Résultat net récurrent y compris marges sur ventes historiques

\*\*\*\*\* Evolution due essentiellement à la variation de juste valeur des instruments financiers

Le résultat net récurrent EPRA de Foncière Développement Logements s'établit à 68,8 M€ au 31 décembre 2011, affichant une progression de 8 % sur un an.

Cette évolution positive résulte de l'effet combiné :

- de la diminution des frais financiers : - 13 % sur an,
- d'une stabilisation des charges d'exploitation,
- de l'impact des acquisitions à Berlin réalisées en 2011,
- d'une baisse limitée des recettes locatives au regard de l'importance des cessions intervenues sur l'année : - 3,2 %.

La forte progression des revenus tirés de la gestion pour compte de tiers en Allemagne qui s'établissent à 4,6 M€ en 2011 contre 1,2 M€ en 2010 témoigne du savoir-faire des équipes d'Immo Wohnen, plateforme allemande de Foncière Développement Logements.

#### Loyers annualisés à périmètre constant : + 1,4 %

Les loyers annualisés à périmètre constant progressent de 1,8 % en France et de 1,3 % en Allemagne.

4 Taux de vacance physique en nombre de logements : il correspond à la moyenne des taux de vacance (nombre de logements vacants divisé par le nombre total de logements) constatés sur l'année. Ce taux est retraité des actifs sous promesses de vente au 31/12/2011

5 Marges sur ventes par rapport aux valeurs d'expertise des actifs qui n'étaient pas sous promesses au 31 décembre 2010.

Cette progression résulte de l'effet conjugué de l'indexation, de l'augmentation des loyers de relocation, et de la diminution de la vacance totale. Les relocations sont réalisées à des niveaux de loyers supérieurs de 7 % en France et de 3 % en Allemagne par rapport aux anciens loyers. Le taux de vacance totale<sup>4</sup> est en recul de 7 % en France et se stabilise en Allemagne à un niveau faible de 4 %.

#### Volumes de ventes et promesses : + 31 %

Au 31 décembre 2011, le montant des ventes et promesses en France et en Allemagne s'établit à 409,7 M€, soit une progression de 31 % en volume par rapport au 31 décembre de l'année précédente. Les ventes sont réalisées à des prix supérieurs de 13 %<sup>5</sup> en moyenne aux valeurs d'expertises à fin 2010.

Ces très bons résultats témoignent de la bonne liquidité des actifs détenus par Foncière Développement Logements et confirment l'intérêt des investisseurs pour le secteur résidentiel tant en France qu'outre-Rhin.

### ANR EPRA triple net par action : + 2,1 %

Au 31 décembre 2011, l'ANR EPRA triple net s'établit à 19,4 € par action contre 19,0 € au 31 décembre 2010 en progression de 2,1 % sur l'année.

L'ANR EPRA hors impact des instruments financiers et de la fiscalité latente s'établit à 23,0 € par action contre 22,9 € par action au 31 décembre 2010, affichant une progression de 0,4 %.

L'évolution positive de l'ANR EPRA triple net résulte notamment de la progression du résultat net récurrent (+ 8 %) et de la progression des valeurs d'expertise sur l'exercice 2011 (+ 3,9 %).

### Valeurs d'expertise : + 3,9 %

Au 31 décembre 2011, le patrimoine consolidé France et Allemagne de Foncière Développement Logements est évalué à 3 317 M€<sup>6</sup> affichant une évolution à périmètre constant de + 3,9 % sur un an.

En France, le marché immobilier a connu en 2011 une augmentation des prix de ventes, malgré des disparités régionales et des volumes de transactions en diminution au dernier trimestre de l'année. Forte d'un patrimoine immobilier localisé au sein de marchés dynamiques, Foncière Développement Logements voit ses valeurs d'expertise s'inscrire dans cette tendance haussière avec une progression de 9,1 % à périmètre constant sur un an.

L'immobilier résidentiel allemand perçu comme une valeur refuge, a quant à lui bénéficié d'une forte augmentation des

volumes de transactions entre investisseurs avec des taux restés stables voire en diminution pour les actifs de qualité localisés dans les grandes villes de l'ouest et à Berlin. Résultant de l'effet combiné de la progression des loyers à périmètre constant et d'une diminution des taux de capitalisation, les valeurs d'expertises de Foncière Développement Logements en Allemagne sont en progression de 1,9 % à périmètre constant sur un an.

### Amélioration des ratios financiers

Outre le refinancement partiel de 387M€ ayant conduit à un allongement significatif de la maturité moyenne de sa dette consolidée, FDL affiche au 31 décembre 2011, une forte amélioration de ses ratios financiers :

La LTV<sup>7</sup> consolidée s'établit à 48 % au 31 décembre 2011 contre 52 % au 31 décembre 2010 en diminution de 400 bps. Cette amélioration sensible s'explique par :

- un plan d'arbitrage très significatif (273 M€ de cessions), soit 7,5 % du patrimoine,
- une progression notable des valeurs d'expertise (+ 3,9 %),
- une politique dynamique de rachats d'obligations (20,6 M€).

L'ICR *cash*<sup>8</sup> affiche une bonne progression, s'établissant à 2,05 contre 1,85 au 31 décembre 2010 (+ 20 bps).

<sup>6</sup> Immeubles d'exploitation en Allemagne compris (6,4 M€)

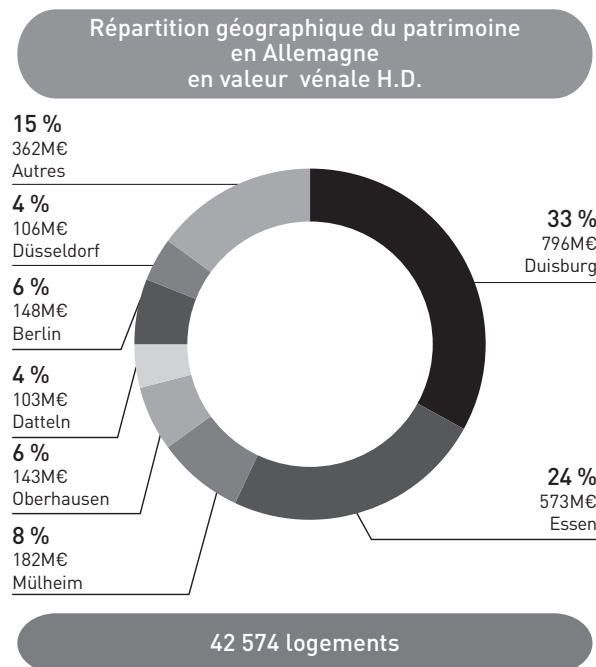
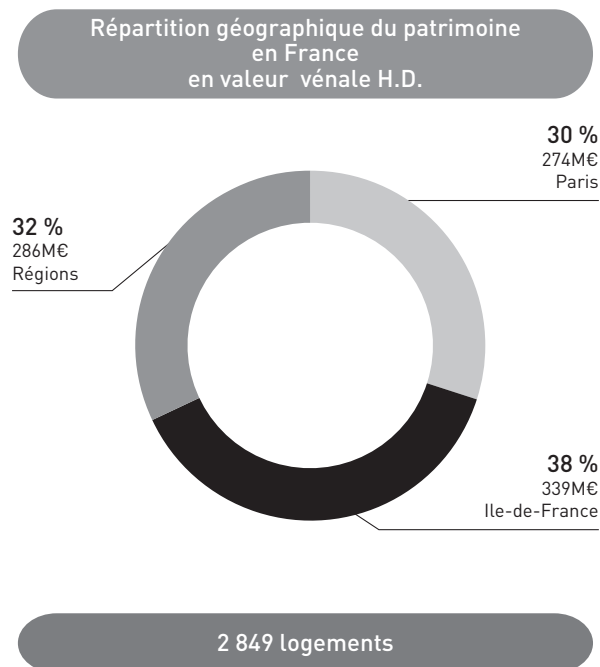
<sup>7</sup> LTV : Loan To Value = correspond à la dette rapportée à la valeur de marché des actifs – après retraitement des actifs sous promesses et des créances sur cessions.

<sup>8</sup> ICR *cash* hors marges sur ventes = Interest Coverage Ratio = correspond au ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut.



## Répartition géographique en valeur vénale hors droits

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



Cette répartition a évolué par rapport à l'année précédente compte tenu de l'effet combiné :

- du plan de cession de l'année,
- des progressions de valeurs différenciées en fonction des localisations,

des acquisitions réalisées à Berlin au second semestre.

### 1.2.2 Éléments d'analyse de l'activité par segment

#### 1.2.2.1 Résidentiel France

##### L'ancien

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011, les ventes de logements anciens ont connu un niveau d'activité particulièrement soutenu, les acquéreurs ayant notamment pu bénéficier de conditions de crédit encore très favorables.

Alors que le niveau historiquement élevé des prix, conjugué à la remontée des taux (3,88 % en moyenne au 4<sup>ème</sup> trimestre), a progressivement dégradé la solvabilité ainsi que la capacité d'emprunt des acquéreurs potentiels, le 2<sup>nd</sup> semestre est resté dynamique. Le PTZ+ a notamment permis de soutenir le marché des primo-accédants (300 000 prêts accordés). L'année 2011 aura surtout été marquée par le déblocage

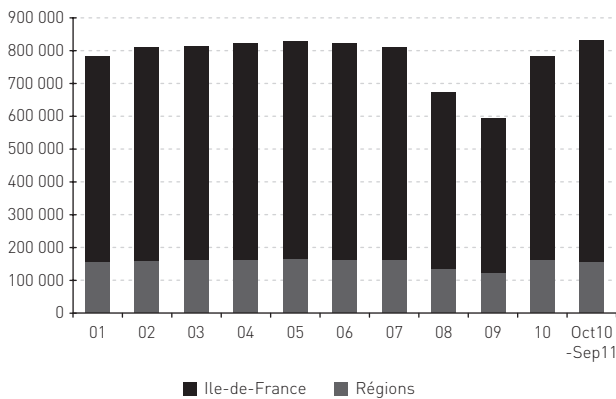
confirmé du marché de la revente et le retour des secundo-accédants qui ont pu tirer une valeur de vente optimum de leurs biens et ainsi préserver leur pouvoir d'achat immobilier. Certains propriétaires ont par ailleurs anticipé l'entrée en vigueur de la réforme sur la taxation des plus-values (hors résidences principales) pour mettre en vente une partie de leur patrimoine. Entre octobre 2010 et septembre 2011, les ventes de logements anciens ont atteint 832 000 transactions en France selon la Chambre des Notaires (+ 13 % sur un an), un niveau d'activité correspondant aux meilleures années enregistrées.

En Ile-de-France, les ventes réalisées au cours des 9 premiers mois de 2011 étaient en revanche orientées à la baisse (- 4 % sur un an) avec 116 000 transactions recensées (80 000 appartements, 36 100 maisons individuelles) dont 23 900 appartements vendus à Paris (- 7 % sur un an).

Une croissance des prix ralentie

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, les prix des logements en France ont augmenté de + 6,4 % sur un an (+ 9 % pour les appartements, + 4,4 % pour les maisons individuelles) en dépit d'un ralentissement enclenché à la mi-année. Les prix ont atteint des niveaux records dans l'ensemble des grandes agglomérations, Paris (8 360 €/m<sup>2</sup>, + 19 %) et sa 1<sup>ère</sup> couronne (4 460 €/m<sup>2</sup>, + 12 %) en tête tandis que la hausse des prix a été plus modérée en régions. Selon la Chambre des Notaires, la hausse des prix s'est arrêtée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

Nombre de ventes de logements anciens en France

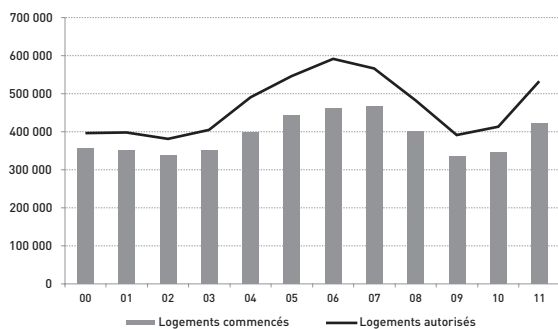


Source : Chambre des Notaires - France

Le neuf

Sur le marché du neuf (filière promoteurs), les ventes sont estimées à 100 000 logements en 2011, en baisse de - 11 % par rapport à 2010, et ce malgré un 4<sup>ème</sup> trimestre plus actif. Ce recul est principalement dû à une forte baisse des ventes à investisseurs tandis que les candidats à l'accession ont été moins nombreux (prix élevés, hausse des taux), en dépit du PTZ+.

Mises en chantier et permis de construire en France (tous logements confondus)



Source : MEDDTL / Sit@del / FPI

Le marché locatif

Le redémarrage du marché locatif privé s'est confirmé dans la plupart des régions : le taux de mobilité des locataires a de nouveau progressé en 2011 pour s'établir à 27,9 %, soit 125 000 projets de mobilité résidentielle de plus qu'en 2009.

La hausse des loyers est restée modérée en 2011 (+ 0,8 %), à 12,4 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour la France, la progression ayant

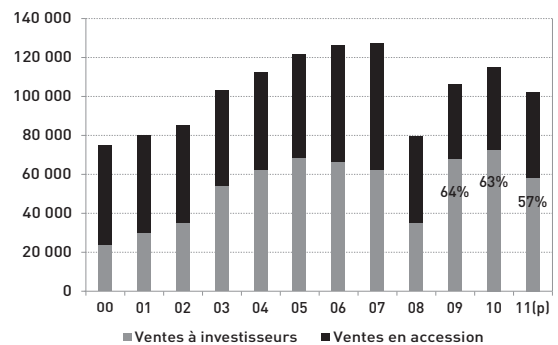
Prix et loyers moyens des appartements anciens

Villes	Prix au 3T 2011 (évolution sur 1 an)	Loyer en 2011 (évolution sur 1 an)
Paris	8 360 €/m <sup>2</sup> (+ 19 %)	22,4 €/m <sup>2</sup> (=)
Lyon	3 224 €/m <sup>2</sup> (+ 8,9 %)	12,2 €/m <sup>2</sup> (+ 1,2 %)
Bordeaux	2 907 €/m <sup>2</sup> (+ 12,2 %)	11,9 €/m <sup>2</sup> (- 0,9 %)
Marseille	2 631 €/m <sup>2</sup> (+ 5,2 %)	12,2 €/m <sup>2</sup> (=)
Toulouse	2 570 €/m <sup>2</sup> (+ 6,7 %)	11,2 €/m <sup>2</sup> (- 0,4 %)

Dans 5 régions, dont Ile-de-France, le prix des appartements a progressé de + 10 % sur un an mais cette évolution reste principalement liée à la pression persistante sur le coût du foncier en zone tendue ainsi que des surcoûts entraînés par les normes BBC pour les constructeurs.

Dans le secteur diffus, le nombre de maisons individuelles vendues (environ 150 000) a affiché une baisse de - 9 % sur 12 mois à fin octobre 2011.

Ventes de logements neufs en France (filiale promoteurs, programmes d'au moins 5 logements)



été de + 2,5 % en 2010. L'IRL affiche une progression annuelle de + 2,1 % au 4<sup>ème</sup> trimestre.

Les disparités régionales demeurent encore très importantes entre l'Ile-de-France et les grandes agglomérations régionales. À Paris, les loyers de marché sont relativement stables, à 22,4 € en moyenne tandis qu'ils se situent autour de 12 €/m<sup>2</sup> dans des villes comme Lyon, Marseille, Toulouse, Bordeaux ou Lille.

## Investissement et stratégies globales : la vente d'immeubles en bloc

En 2011, l'activité sur le marché de la vente en bloc a été particulièrement dynamique en dépit d'une fin d'année plus en retrait. Des fonds opportunistes, à la recherche de fortes plus-values, ont notamment afflué sur ce marché en ayant recours à des financements à effet de levier avant que les banques ne renforcent leurs exigences en termes de fonds propres. La forte hausse des prix a tiré les rendements locatifs à la baisse durant l'année (taux de rendement estimés entre 3,5 % à 4 % au 4<sup>ème</sup> trimestre).

Les institutionnels ont continué à arbitrer une partie de leur patrimoine pour bénéficier des valeurs élevées du marché, d'autant plus que la mise aux normes de leurs immeubles s'avère coûteuse. Hormis la vente d'un portefeuille par un grand institutionnel à Lyon estimée à 180 millions d'€, les opérations portant sur des immeubles de taille moyenne (5 à 20 millions d'€) auront animé le marché. Quelques assureurs ont tout de même acheté en fonds propres alors qu'ils avaient déserté le marché jusque-là. Enfin, d'autres institutionnels se sont positionnés sur des immeubles neufs en VEFA, actifs qui offrent des rendements légèrement supérieurs.

### 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, désireux de bénéficier d'une exposition indirecte au logement.

Les actifs sont composés à 97 %<sup>9</sup> de locaux à usage résidentiel, loués à des locataires particuliers dans le cadre de baux d'habitation régis essentiellement par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

#### Loyers annualisés

Au 31 décembre 2011, les actifs détenus par Foncière Développement Logements en France génèrent un loyer annualisé<sup>10</sup> de 37,6 millions d'euros, soit un taux de capitalisation brut hors droits<sup>11</sup> de 4,2 % (par rapport à la valeur vénale hors droits) et un loyer mensuel moyen de 13,3 €/m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2010, le loyer annualisé total s'élevait à 42,1 millions d'euros, soit 12,2 €/m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> Proportion en nombre de lots

<sup>10</sup> Loyer annualisé = loyers courus au 31 décembre 2011 en base annualisée.

<sup>11</sup> Le taux de capitalisation hors droits correspond au loyer annualisé brut au 31 décembre 2011 rapporté à la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers détenus par la société

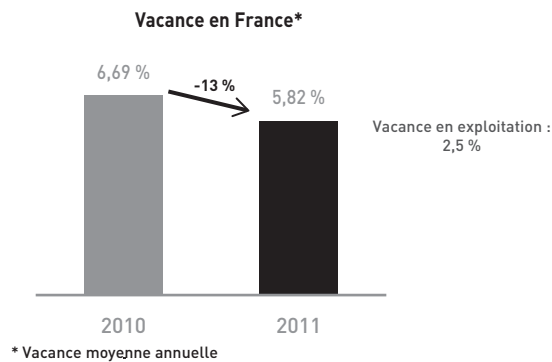
<sup>12</sup> Le taux de vacance cité est un taux de vacance physique en nombre de logements : il correspond à la moyenne des taux de vacance (nombre de logements vacants divisé par le nombre total de logements) constatés sur l'année.

<sup>13</sup> Le Taux de turn-over des locataires est le rapport entre le nombre de locations réalisées sur le patrimoine sur la période / le nombre moyen de logements de la période.

<sup>14</sup> Forfaitisées à 25 % des loyers annualisés

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

## La vacance



Au 31 décembre 2011 le taux de vacance<sup>12</sup> des logements détenus par FDL en France s'élève à 5,82 % (contre 6,69 % au 31 décembre 2010) et à 4,6 % retraité des promesses de ventes enregistrées au 31 décembre 2011 contre 4,9 % au 31 décembre 2010.

## Turn-over locatif

Au 31 décembre 2011, le taux de turn-over<sup>13</sup> des locataires constaté sur l'ensemble des actifs détenus par la société en France s'élève à 9,4 %, contre 9,0 % au 31 décembre 2010.

## Délai moyen de relocation

La durée moyenne de relocation est en 2011 de 60 jours contre 74 en 2010. Ce délai a progressivement diminué ce qui vient renforcer les recettes locatives de la société.

## Les impayés (hors retards de paiement)

Les impayés de loyers et de charges, hors retards de paiements (impayés inférieurs à 40 jours) et après passages en pertes, s'élèvent à 2,3M€ au 31 décembre 2011, contre 2,8M€ au 31 décembre 2010. Ils représentent 4,9 % des loyers annualisés charges comprises<sup>14</sup>.

Les créances impayées font l'objet de règles de provisionnement détaillées au paragraphe 3.2.2.5.5. 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 2011, Foncière Développement Logements détient en France **2849 logements** valorisés **900 millions**

d'euros hors droits contre 940 millions d'euros au 31 décembre 2010.

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.

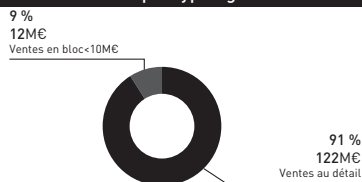
#### Cessions

##### Synthèse

<b>Ventes et promesses :</b>	<b>161,4M€</b>
	-11 % par rapport à l'année 2010
<b>Ventes :</b>	<b>133,5M€</b>
	12.3 % du patrimoine France
	-3 % par rapport à l'année 2010
<b>Nombre de lots cédés, sous promesses et sous accords :</b>	<b>640</b>
<b>Marge historique moyenne 2011</b>	<b>57 %</b>
<b>Marge IFRS moyenne 2011</b>	<b>18 %*</b>

\*Des actifs qui n'étaient pas sous promesse au 31-12-2010

##### Répartition des cessions par typologie



Au 31 décembre 2011, le montant des ventes et promesses réalisées par Foncière Développement Logements en France s'établit à 161,4 M€.

Les ventes ont été réalisées à des niveaux de marges supérieurs de 18 %<sup>15</sup> aux valeurs IFRS.

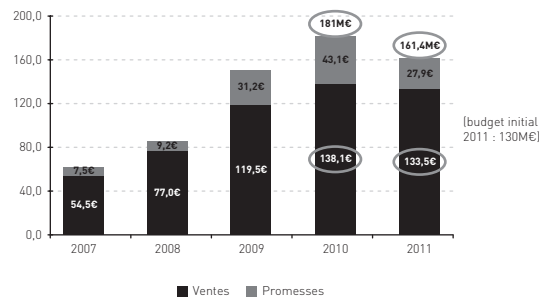
La répartition par typologie de vente au cours de l'année 2011, en pourcentage du chiffre d'affaires réalisé, s'établit comme suit :

- Ventes en bloc (>10 logements) : 9 %
- Cession de logements vacants : 44 %
- Cession de logements au locataire : 26 %
- Cession de logements à des investisseurs particuliers : 22 %

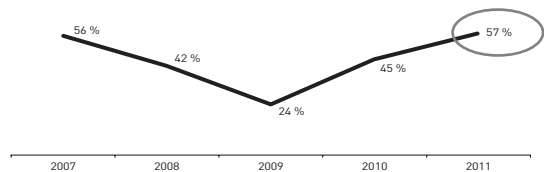
#### Acquisitions

Aucune acquisition d'actifs immobiliers en France n'a été réalisée en 2011 par Foncière Développement Logements.

##### Evolution des volumes de ventes et promesses



##### Evolution des niveaux de marges historiques



#### 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 :

2,5 millions d'euros ont été affectés au cours de l'année 2011 à la réalisation de ce type de travaux : ceux-ci concernent notamment la sécurité, l'environnement et les travaux d'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 7,9 millions d'euros. Il s'agit principalement de travaux de grosses réparations immobilisables et de rénovation de logements en vue de leur relocation.

<sup>15</sup> Marge IFRS des actifs qui n'étaient pas sous promesse de vente au 31 décembre 2010.

## Le patrimoine en France

Régions	Villes	Nombre de logements	Surfaces résidentielles (m <sup>2</sup> )
CENTRE OUEST	MONTS	5	491
CENTRE OUEST	ST AVERTIN	7	697
CENTRE OUEST	TOURS	6	645
<b>Centre Ouest</b>		<b>18</b>	<b>1 833</b>
GRAND EST	IS SUR TILLE	2	187
GRAND EST	METZ	59	6 095
GRAND EST	STRASBOURG	13	1 046
<b>Grand Est</b>		<b>74</b>	<b>7 328</b>
Île-de-France	ANTONY	15	1 005
Île-de-France	ARCUEIL	6	372
Île-de-France	ASNIERES	9	538
Île-de-France	AULNAY SOUS BOIS	3	167
Île-de-France	BAGNEUX	5	296
Île-de-France	BALLANCOURT SUR ESSONNE	3	284
Île-de-France	BOULOGNE BILLANCOURT	15	1 196
Île-de-France	BOURG LA REINE	39	2 748
Île-de-France	BRETIGNY SUR ORGE	15	918
Île-de-France	BURES SUR YVETTE	3	193
Île-de-France	CHATILLON	11	762
Île-de-France	CHEVREUSE	2	146
Île-de-France	CHILLY MAZARIN	1	85
Île-de-France	CHOISY LE ROI	1	55
Île-de-France	CLAMART	9	508
Île-de-France	COURBEVOIE	21	1 420
Île-de-France	ENGHEN LES BAINS	28	2 046
Île-de-France	FONTENAY AUX ROSES	2	144
Île-de-France	FRESNES	3	218
Île-de-France	GIF SUR YVETTE	43	3 010
Île-de-France	ISSY LES MOULINEAUX	62	3 883
Île-de-France	IVRY SUR SEINE	1	63
Île-de-France	LE CHESNAY	20	1 981
Île-de-France	LES ULIS	8	739
Île-de-France	LEVALLOIS	4	264
Île-de-France	L'HAY LES ROSES	3	250
Île-de-France	MAISON LAFFITTE	12	996
Île-de-France	MASSY	22	1 445
Île-de-France	MONTROUGE	58	3 669
Île-de-France	NEUILLY SUR SEINE	160	12 753
Île-de-France	ORSAY	1	96

Régions	Villes	Nombre de logements	Surfaces résidentielles (m <sup>2</sup> )
Île-de-France	PALAISEAU	3	342
Île-de-France	PARIS	523	38 850
Île-de-France	RIS ORANGIS	2	137
Île-de-France	RUEIL MALMAISON	78	5 844
Île-de-France	SAINT CLOUD	12	1 451
Île-de-France	SAINT MAURICE	46	2 743
Île-de-France	SAINT VRAIN	1	151
Île-de-France	SCEAUX	1	105
Île-de-France	SURESNES	16	886
Île-de-France	VERSAILLES	21	2 313
Île-de-France	VILLEBON SUR YVETTE	2	212
Île-de-France	VINCENNES	62	4 580
Île-de-France	VITRY SUR SEINE	1	54
Île-de-France	WISSOUS	5	369
<b>Île-de-France</b>		<b>1 358</b>	<b>100 287</b>
NORD OUEST	CHERBOURG	4	368
NORD OUEST	LES ANDELYS	1	220
<b>Nord Ouest</b>		<b>5</b>	<b>588</b>
PACA	AIX EN PROVENCE	233	18 123
PACA	BAGNOLS SUR CEZE	31	3 148
PACA	JOUQUES	8	729
PACA	MANOSQUE	129	9 144
PACA	MARSEILLE	98	6 927
PACA	MEYRARGUES	1	70
PACA	NICE	12	683
PACA	PERTUIS	27	2 196
PACA	ROQUEMAURE	6	658
PACA	VENELLES	48	4 882
PACA	VILLENEUVE LES AVIGNON	1	134
PACA	VINON SUR VERDON	10	616
<b>PACA</b>		<b>604</b>	<b>47 310</b>
RHÔNE ALPES	FONTAINE	7	572
RHÔNE ALPES	GIERES	1	100
RHÔNE ALPES	GRENOBLE	28	1 923
RHÔNE ALPES	LYON	372	29 774
RHÔNE ALPES	MEYLAN	17	1 085
RHÔNE ALPES	SEYSSINET	11	802
RHÔNE ALPES	ST EGREVE	1	79
<b>Rhône Alpes</b>		<b>437</b>	<b>34 335</b>
SUD OUEST	ANGOULEME	6	288

Régions	Villes	Nombre de logements	Surfaces résidentielles (m <sup>2</sup> )
SUD OUEST	BORDEAUX	101	8 319
SUD OUEST	COUTRAS	32	2 678
SUD OUEST	GRADIGNAN	1	84
SUD OUEST	LA TESTE DE BUCH	7	609
SUD OUEST	LE BARP	51	4 897
SUD OUEST	MERIGNAC	2	224
SUD OUEST	PESSAC	17	2 053
SUD OUEST	TALENCE	2	178
SUD OUEST	TOULOUSE	71	5 467
SUD OUEST	VILLENAVE D'ORNON	63	4 130
<b>Sud Ouest</b>		<b>353</b>	<b>28 927</b>
<b>TOTAL FRANCE</b>		<b>2 849</b>	<b>220 607</b>

### 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 Rhin-Ruhr ainsi qu'à Berlin.

La région Rhin-Ruhr présente une population d'environ cinq millions d'habitants, soit le tiers de la population de l'Etat Fédéral de Rhénanie du Nord-Westphalie, le plus dense d'Allemagne. Ancienne région industrielle et minière, elle a aujourd'hui parfaitement réussi sa 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...

Berlin, qui possède environ 3 millions d'habitants (4 millions agglomération comprise) est la première ville d'Allemagne par sa population. La capitale, qui par le passé a souffert d'une image peu attractive, connaît aujourd'hui un réel engouement se traduisant notamment par l'installation de sièges d'entreprises à dimension internationale. A l'inverse des autres régions de l'est du pays, Berlin connaît une croissance démographique positive et par conséquent un fort dynamisme immobilier.

Si avec des niveaux de prix encore faibles et des taux de rendements élevés, Berlin à la faveur des investisseurs institutionnels, le marché de la vente aux particuliers est également actif pour des actifs de bonne qualité, situés dans des petits ensembles immobiliers bien localisés. Le marché immobilier berlinois est en effet caractérisé par une forte hétérogénéité, les loyers et les prix de vente pouvant fortement varier au sein d'un même quartier.

Au 31 décembre 2011, Foncière Développement Logements détient 42 574 logements en Allemagne, représentant environ 2,8 millions de mètres carrés.

### 1.2.2.1 Marché

#### Le marché immobilier allemand

A la différence des autres pays européens, l'Allemagne n'a pas connu une croissance rapide de son marché immobilier après la crise des années 1990 qui a frappé la plupart des pays européens. Le poids économique du processus de réunification, la stabilité de la démographie alliée à un faible niveau de la consommation des ménages sont autant d'éléments ayant contribué à une certaine atonie des prix au cours de la dernière décennie. Les valeurs n'ont pas suivi les tendances constatées dans les autres pays européens : le nombre des transactions a décliné et les prix sont demeurés stables.

L'Allemagne possède pourtant l'un des parcs résidentiels les plus importants d'Europe, construit en grande partie en remplacement des propriétés détruites durant la seconde guerre mondiale grâce à des politiques publiques incitatives. L'accent ayant été mis sur le logement locatif, le taux de propriétaires (45 % environ) 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 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.

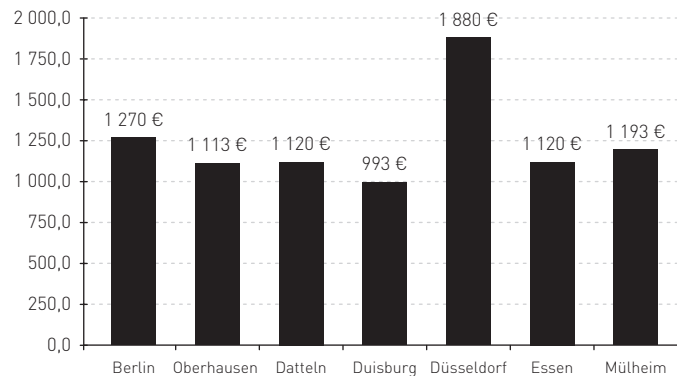
Pendant la crise économique de ces dernières années, le prix des logements est resté stable : le volume de crédits hypothécaires est resté au même niveau, il n'y pas eu de boom de la construction et la politique de relance de l'Etat par la demande a permis de maintenir la solvabilité des ménages.

**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 (grandes villes de l’Ouest et Berlin essentiellement) ce qui a pour conséquence une progression de la demande et des prix des logements. Cette tendance doit cependant être nuancée pour tenir compte des fortes disparités constatées sur le territoire.

**Prix dans l’ancien en moyenne en 2011  
Marché résidentiel particulier allemand\***



\*Source Cushman & Wakefield

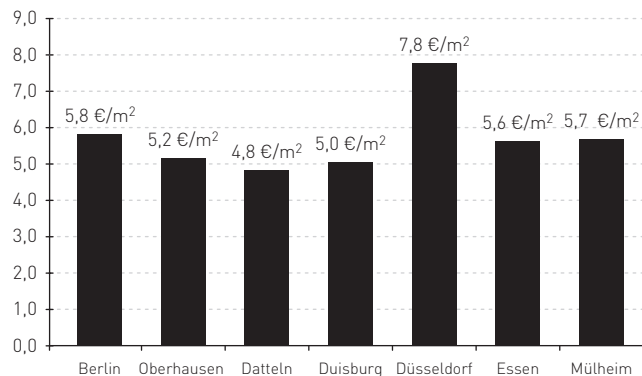
Sur le marché du neuf, les besoins annuels sont estimés à près de 200 000 logements sur la période 2010 – 2020. Parallèlement les mises en chantier sont en baisse constante depuis 2006 et se situent depuis 2007 sous la barre des 200 000 logements nécessaires. Dans le neuf également, les prix évoluent lentement à la hausse (+ 0,5 % en 2011).

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, quoique de façon modérée ; les régions de l’est à l’exclusion de Berlin souffrent en revanche d’une surabondance de biens contribuant au maintien des loyers à des niveaux faibles.

**Le marché locatif**

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

**loyer au m² moyen 2011  
Marché résidentiel allemand\***



\*Source Cushman & Wakefield



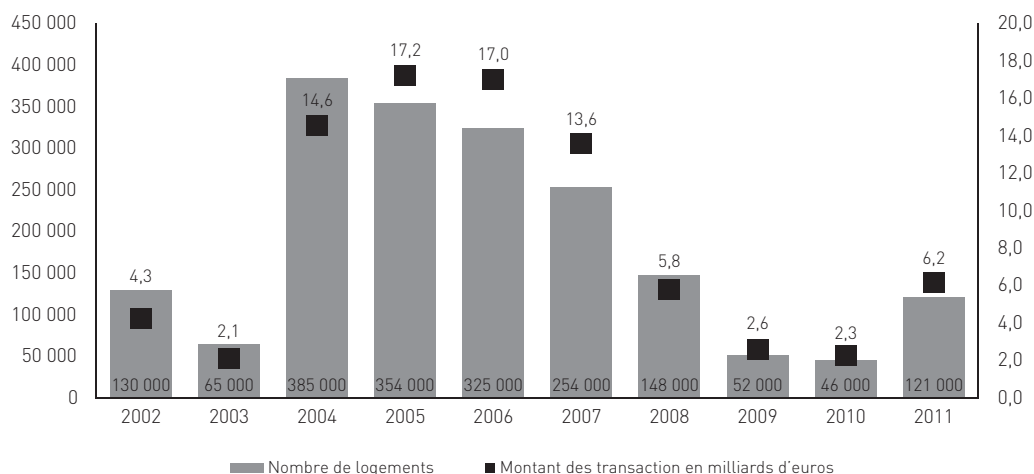
## Le marché de l'investissement

Compte tenu des incertitudes sur les marchés actions et obligations, l'immobilier résidentiel allemand a connu en 2011, un fort engouement auprès des investisseurs institutionnels. Le volume des transactions enregistré

sur le segment résidentiel a quasiment triplé en 2011 par rapport à 2010 s'établissant à 6,2 Mds€<sup>16</sup>. La taille moyenne des transactions, quoique toujours relativement restreinte, est elle aussi en nette progression passant de 56 M€ en 2010 à 82 M€ en 2011.

(Source Cushman & Wakefield).

**Volumes et montants des transactions en Allemagne supérieures à 250 logements**



### 1.2.2.2.2 Analyse de performance

#### 1.2.2.2.2.1 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 localisée à Oberhausen. Elle assure des missions de gestion locative principalement pour FDL et accessoirement pour le compte de tiers.

S'il est juridiquement possible de conclure des baux à durée déterminée, la plupart sont à durée indéterminée avec des conditions de congés par le bailleur très encadrées. Ce dernier ne pourra en effet procéder à la résiliation du 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).

Ainsi, à la différence de la France, le congé pour vente n'existe pas.

En Allemagne, les loyers du secteur « libre » sont encadrés par le Mietspiegel ou « miroir des loyers » qui fixe des

niveaux de loyers de référence tenant compte de la localisation de l'immeuble, de son année de construction, de la qualité du bâti et du niveau d'équipement du logement.

#### Premier loyer /loyer de relocation

Pour toute nouvelle location, le loyer ne peut excéder 120% du Mietspiegel.

#### Loyers en cours

S'il existe un écart entre le loyer en cours et le loyer de référence, le propriétaire est en droit d'appliquer une augmentation de loyer qui reste cependant très encadrée :

- elle ne peut être réalisée au-delà du Mietspiegel,
- elle ne peut aboutir à une augmentation du loyer en cours de plus de 20 %,
- elle ne peut être appliquée qu'à l'issue d'une période triennale.

En Allemagne, il existe parallèlement un secteur conventionné. 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

<sup>16</sup> Transaction de plus de 250 lots uniquement

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.

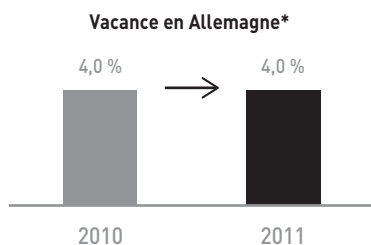
### Loyers annualisés

Les loyers annualisés au 31 décembre 2011 au titre du patrimoine allemand<sup>17</sup> représentent 167,2 millions d'euros, (5,2 €/m<sup>2</sup>/mois), soit un taux de capitalisation brut de 6,9 % hors droits<sup>18</sup>. Le loyer annualisé constaté au 31 décembre 2010 s'élevait à 164,4 millions d'euros, soit un taux de capitalisation hors droits de 6,9 %. A périmètre constant, ces loyers ont connu une progression annuelle de + 1,3 % sur l'année.

### Loyers subventionnés

Le patrimoine détenu par Foncière Développement Logements en Allemagne compte environ 10,6 % de lots subventionnés. Parmi eux 18 % environ verront le régime de la convention à laquelle ils sont soumis expirer dans les sept ans à venir.

### La vacance



\* Vacance totale en moyenne annuelle

Au 31 décembre 2011, le taux de vacance totale<sup>19</sup> en Allemagne s'élève à 4 %, stable par rapport à l'année précédente. Le taux de vacance en exploitation s'établit à 2,4 % contre 2,2 % en 2010.

### Turn-over locatif

Le taux de turn-over<sup>20</sup> constaté au cours de l'année 2011 sur le patrimoine s'élève à 9,2 % contre 9,9 % en 2010.

### Délai moyen de relocation

Le délai moyen de relocation des actifs en exploitation détenus par Foncière Développement Logements en Allemagne est de 140 jours contre 165 jours en 2010.

### Les impayés

Au 31 décembre 2011, les impayés après passages en pertes constatés sur l'intégralité du portefeuille allemand s'élèvent à 4,8 M€ (contre 3,8 M€ au 31 décembre 2010), soit 1,8 % des loyers annualisés charges comprises<sup>21</sup>. Cette augmentation est partiellement due à la reprise en gestion du portefeuille berlinois en cours d'exercice.

<sup>17</sup> Y compris un immeuble de bureaux au Luxembourg

<sup>18</sup> 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

<sup>19</sup> Le taux de vacance cité est un taux de vacance physique en nombre de logements : il correspond à la moyenne des taux de vacance (nombre de logements vacants divisé par le nombre total de logements) constatés sur l'année.

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> Forfaitisées à 60 % des loyers

### 1.2.2.2.2 Le patrimoine

#### Valorisation

Au 31 décembre 2011, Foncière Développement Logements détient en Allemagne **42 574 logements** valorisés **2 417 millions d'euros** hors droits <sup>22</sup> contre 2 369 millions d'euros au 31 décembre 2010.

#### Cessions

##### Synthèse

**Ventes et promesses :** 248,4M€

+88 % par rapport à l'année 2010

**Ventes :** 139,9M€

5,6 % du patrimoine Allemagne  
+65 % par rapport à l'année 2010

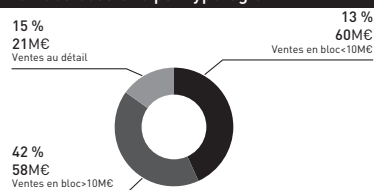
**Nombre de lots cédés :** 2 217

**Marge historique moyenne 2011** +15 %

**Marge IFRS moyenne 2011** +8,5 %\*

\*Des actifs qui n'étaient pas sous promesse au 31-12-2010

##### Répartition des cessions par typologie



Au 31 décembre 2011, le montant des ventes et promesses réalisées par Foncière Développement Logements en Allemagne s'établit à 248,4 M€.

Les ventes ont été réalisées à des niveaux de marges supérieurs de 8,5 % aux valeurs IFRS.

La répartition par typologie de vente au cours de l'année 2011, en pourcentage du chiffre d'affaires réalisé, s'établit comme suit :

Ventes en bloc >10 M€ : 42 %

Ventes en bloc <10 M€ : 43 %

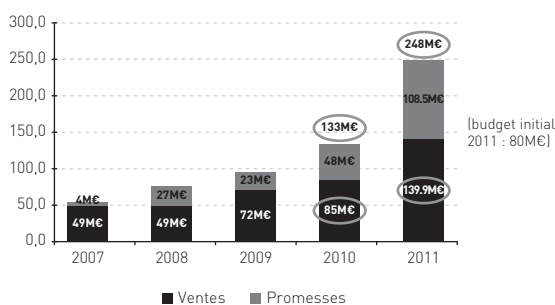
Ventes au détail : 15 %

#### Acquisition

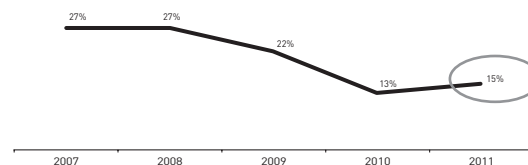
Foncière Développement Logements via sa filiale allemande Immeo Wohnen a acquis les 30 juin et 31 juillet 2011 deux portefeuilles d'actifs à Berlin représentant 1 641 logements pour un prix total d'acquisition frais et droits inclus de 138 M€.

Les informations relatives à la valorisation des actifs détenus par Foncière Développement Logements sont plus amplement décrites dans le paragraphe 1.4 du présent document.

##### Evolution des volumes de ventes et promesses



##### Evolution des niveaux de marges historiques



#### Travaux

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

Au cours de l'année 2011, ce sont ainsi près de 15 millions d'euros (contre 16 millions d'euros en 2010) qui ont été affectés par Foncière Développement Logements à la réalisation de travaux d'entretien et 32,5 millions d'euros (contre 27,2 millions d'euros en 2010) en vue de la réalisation de travaux d'investissement.

<sup>22</sup> Immeuble d'exploitation en Allemagne compris (6,4 M€)

### Détail du patrimoine Allemagne par ville

Ville	Nombre de logements	Surfaces résidentielles en m <sup>2</sup>
Duisburg	16 877	1 070 927
Essen	8 689	574 357
Mülheim	3 187	194 325
Oberhausen	2 603	172 240
Datteln	2 176	140 939
Berlin	1 641	118 008
Düsseldorf	1 305	79 908
Gelsenkirchen	1 165	78 881
Dinslaken	945	65 849
Hattingen	812	60 154
Remscheid	760	49 052
Others	2 414	158 680
<b>Total ALLEMAGNE</b>	<b>42 574</b>	<b>2 763 320</b>

## 1.3 VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ

La valeur globale hors droits du patrimoine au 31 décembre 2011 ressort à **3 317 millions d'euros**. Il représente 900 millions d'euros en France et 2 417<sup>23</sup> millions d'euros en Allemagne.

En M€	Valeur vénale H.D. au 31/12/2010	Valeur des cessions 1 an	Valeur des acquisitions 1 an	Evolution à périmètre constant 1 an	Valeur Vénale H.D. au 31/12/2011	Evolution à périmètre constant (en %) 1 an	Taux de capitalisation H.D. 31/12/2011
France	940	116		75	900	+ 9,1 %	4,2 %
Allemagne	2 369	132	136	43	2 417	+ 1,9 %	6,9 %
Total	3 310	248	136	118	3 317	+ 3,9 %	6,2 %

Taux de rendement (droits inclus) : 5,9 %

### 1.3.1 Missions d'expertises et méthodes

#### 1.3.1.1 Contexte

En France, le marché immobilier a connu en 2011 une augmentation des prix de ventes, malgré des disparités régionales et des volumes de transactions en diminution au dernier trimestre de l'année. Forte d'un patrimoine immobilier localisé au sein de marchés dynamiques, Foncière Développement Logements voit ses valeurs d'expertise s'inscrire dans cette tendance haussière avec une progression de 9,1 % à périmètre constant sur un an.

L'immobilier résidentiel allemand perçu comme une valeur refuge, a quant à lui bénéficié d'une forte augmentation des

volumes de transactions entre investisseurs avec des taux restés stables voire en diminution pour les actifs de qualité localisés dans les grandes villes de l'ouest et à Berlin. Résultant de l'effet combiné de la progression des loyers à périmètre constant et d'une diminution des taux de capitalisation, les valeurs d'expertises de Foncière Développement Logements en Allemagne sont en progression de 1,9 % à périmètre constant sur un an.

Les grandes tendances 2011 des marchés résidentiels français et allemands sont plus amplement décrites dans les paragraphes 1.2.2.1 et 1.2.2.2 du présent document.

<sup>23</sup> Y compris un immeuble d'exploitation en Allemagne (6,4 M€) et un immeuble de bureaux au Luxembourg (8,7 M€)

### 1.3.1.2 Experts évaluateurs

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

Au 31 décembre 2011 le patrimoine de Foncière Développement Logements a été intégralement expertisé. Quatre experts indépendants ont été mandatés à cet effet <sup>24</sup> :

- Evaluation des immeubles situés en France : BNP Paribas Real Estate, Crédit Foncier Expertise et CB Richard Ellis Valuation.
- Evaluation des immeubles situés au Luxembourg et en Allemagne : CB Richard Ellis Valuation et Cushman & Wakefield.

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

Les coordonnées des cabinets d'expertises ayant procédé à l'évaluation des actifs détenus par Foncière Développement Logements au 31 décembre 2011 sont les suivantes :

#### Crédit Foncier Expertise

24, rue des Capucines  
75002 Paris  
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

#### Cushman & Wakefield

Westhafenplatz  
60327 Frankfurt am Main  
Allemagne

### 1.3.1.6 Répartition du patrimoine par expert

Pays	Expert	Nombre d'actifs évalués *	Montant en % du patrimoine	Date d'expertise
France	BNP Paribas Real Estate	55	10,8 %	31/12/2011
	Crédit Foncier Expertise	71	5,4 %	
	CBRE	69	10,7 %	
Allemagne	Cushman & Wakefield	8 612	72,8 %	
Luxembourg	CBRE	1	0,3 %	

\* en nombre d'immeubles

<sup>24</sup> Lors de la campagne du 30 juin 2011 FDL avait fait appel à Vif Expertise dont le contrat n'a pas été renouvelé au 31 décembre 2011

### 1.3.1.3 Respect des standards internationaux

Les informations relatives aux normes de références utilisées pour l'évaluation des immeubles détenus par la société sont développées dans le rapport condensé cosigné par l'ensemble des experts situé au paragraphe 1.3.2.2 du présent document.

### 1.3.1.4 Base des honoraires

Les honoraires d'expertise sont déterminés soit par immeuble, soit par portefeuille, de manière forfaitaire, lors de chaque campagne semestrielle. Les honoraires des experts sont libres et ne sont pas calculés sur le montant des valeurs finales auxquelles ils concluent dans leurs rapports.

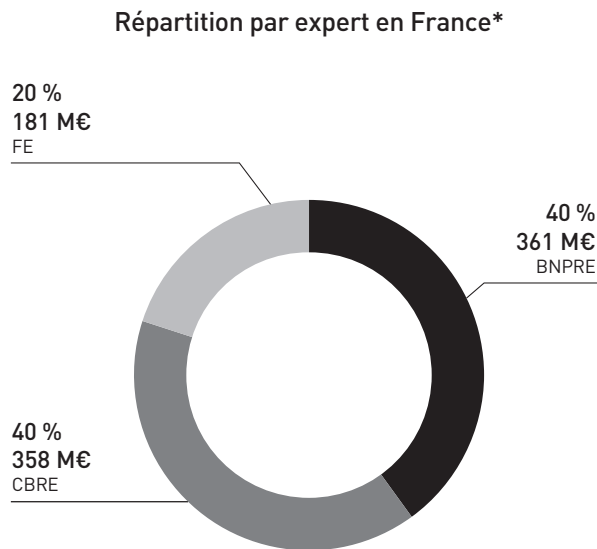
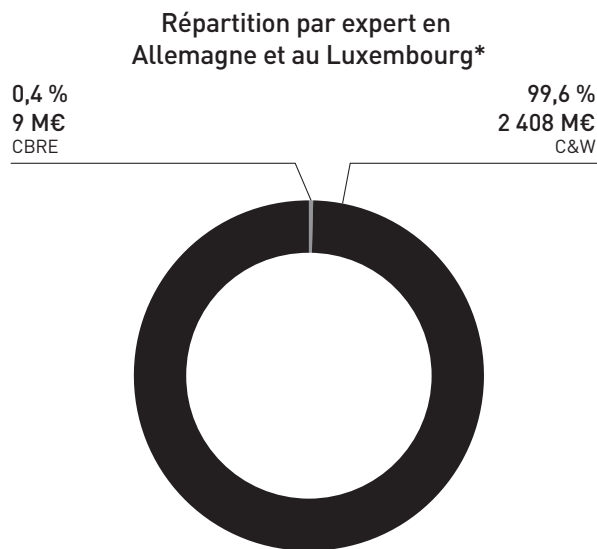
Le montant des honoraires pour la campagne d'expertise au 31 décembre 2011 s'établit à 235 052 €.

Aucun des experts n'a perçu de la société Foncière Développement Logements des honoraires représentant plus de 10 % de son chiffre d'affaires.

### 1.3.1.5 Périodicité des expertises et des visites

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

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



\* Après retraitement des valeurs

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

#### 1.3.2.1 Méthode et processus d'évaluation

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 ».
- La Charte de l'Expertise en France ajoute 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 entre 4,5 % et 5,0 % en Allemagne ; le revenu adopté pouvant être brut ou net.

- La méthode des DCF (Discounted Cash-Flow) : variante de la méthode par capitalisation, elle détermine la valeur du bien en fonction des revenus bruts et des charges qu'il va générer dans le futur. Une période d'analyse est ainsi fixée en fonction de la qualité de l'actif. C'est l'actualisation des revenus nets projetés sur cette période d'analyse qui détermine la valeur du bien.

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

- le périmètre à expertiser par chaque expert,
- la méthodologie adoptée pour l'évaluation desdits actifs (cf. paragraphe ci-dessus),
- le format et des dates de restitution des évaluations requis.

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

Ces contrats sont conclus pour des variables en fonction des experts :

- CBRE : contrat cadre de 2 ans pour l'évaluation des actifs en France (durée de deux ans, à compter de la campagne d'évaluation du 31 décembre 2011).

- CBRE : contrat conclu avant chaque campagne semestrielle pour l'évaluation de l'immeuble de bureaux au Luxembourg
- BNP Paribas Real Estate : contrat conclu avant chaque campagne semestrielle
- Crédit Foncier Expertise : contrat conclu avant chaque campagne semestrielle
- Cushman et Wakefield : contrat conclu jusqu'au 31 décembre 2013 (possibilité de résiliation unilatérale avec un préavis de trois mois)

**Définitions <sup>25</sup>****Taux de capitalisation**

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

**Taux de rendement**

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

**Taux d'actualisation**

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

**1.3.2.2 Passage entre valeur d'expertise et valeur en bilan**

Le rapport condensé ci-dessous, établi à partir du modèle de l'AFREXIM, présente les travaux et conclusions des experts sur les valeurs des immeubles détenus par Foncière Développement Logements au 31 décembre 2011.

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

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

**Tableau de passage entre valeur d'expertise et valeur comptable**

En M€	Valorisation des expertises	Impact des cessions	Impact des promesses de ventes	Ajustements comptables (IAS 16)	Valeur comptable
<b>Immeubles de placement et immeubles destinés à la vente</b>					
France	921,9	- 25,0	2,8		899,6
Allemagne	2 441,3	- 34,1	- 5,3		2 401,9
Luxembourg	8,7				8,7
<b>Immeubles d'exploitation</b>					
Siège d'Immeo Wohnen en Allemagne	9,7			- 3,3	6,4
<b>Total</b>	<b>3 381,5</b>	<b>- 59,1</b>	<b>- 2,5</b>	<b>- 3,3</b>	<b>3 316,6</b>

<sup>25</sup> Définitions tirées de la Charte de l'Expertise

Rapport condensé

**Portefeuille  
de la société Foncière Développement Logements.**

Campagne d'expertise au 31 décembre 2011



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

Paris, le 31 janvier 2012

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2011 de la valeur vénale d'actifs propriétés de la société Foncière Développement Logements.

## A. Contexte général de la mission

### Cadre général

La société Foncière Développement Logements nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 21 septembre 2011 pour la société BNP Paribas Real Estate, du 12 septembre 2011 pour la société Crédit Foncier Immobilier, des 19 et 26 septembre 2011 pour la société CBRE et du 18 avril 2011 pour la société Cushman & Wakefield, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs composant son patrimoine en France, en Allemagne et au Luxembourg. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertises BNP Paribas Real Estate, CBRE, Crédit Foncier Expertise et Cushman & Wakefield, n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière Développement Logements.

Les sociétés d'Expertises BNP Paribas Real Estate, CBRE, Crédit Foncier Expertise et Cushman & Wakefield confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

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

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

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

### Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 195 actifs en France, de 8 612 actifs en Allemagne et d'un actif au Luxembourg. Pour cette mission, la société Foncière Développement Logements nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de 5 ans.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2011.

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

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

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

## B. Conditions de réalisation

### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués au cours du mois de septembre 2011, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

### Référentiels

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

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

### Méthodologie retenue

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

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

### C. Valeur vénale globale

#### Valeur vénale expertisée par la société d'expertise BNP Paribas Real Estate

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

Valeur vénale en 100 % : 366 240 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Paris	170 440 000	9
Île-de-France hors Paris	118 060 000	15
Autres régions	77 740 000	31
<b>Total France</b>	<b>366 240 000</b>	<b>55</b>

Observations (éventuelles) de l'expert BNP Paribas Real Estate

Néant

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

#### Valeur vénale expertisée par la société d'expertise Crédit Foncier Expertise

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

Valeur vénale en 100 % : 191 205 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Paris	1 590 000	2
Île-de-France hors Paris	52 765 000	33
Autres régions	136 850 000	36
<b>Total France</b>	<b>191 205 000</b>	<b>71</b>

Observations (éventuelles) de l'expert Crédit Foncier Expertise

Néant

### Valeur vénale expertisé par la société d'expertise CBRE

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

Valeur vénale en 100 % : 373 073 004 € Hors Frais et Droits de mutation.

*Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :*

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Paris	103 345 500 €	9
Ile de France hors Paris	179 143 000 €	22
Autres régions	81 924 504 €	38
Total France	364 413 004 €	69
Luxembourg	8 660 000 €	1
Total Grand-Duché du Luxembourg	8 660 000 €	1
<b>Total expertisé</b>	<b>373 073 004 €</b>	<b>70</b>

*Observations (éventuelles) de l'expert CBRE*

Au 31 décembre 2011, lorsque nous n'avons pas connaissance de la stratégie de vente d'un actif, nous considérerons la valeur vénale de celui-ci se situant entre les deux méthodes (expliquées dans la mission) soit une valeur intermédiaire (moyenne) entre le bloc et la découpe.

A l'inverse :

- s'il s'avérait que le bien soit vendu à un investisseur, la valeur retenue serait la valeur vénale en bloc,

- s'il s'avérait que le bien soit vendu au lot par lot à des utilisateurs, la valeur retenue serait la valeur vénale dans le cadre d'une hypothèse particulière de vente à la découpe.

### Valeur vénale expertisée par la société d'expertise Cushman & Wakefield

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

Valeur vénale en 100 % : 2.451.010.000 € Hors Frais et Droits de mutation.

*Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :*

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Duisburg	801 977 000 €	3 400
Essen	584 406 000 €	1 745
Mülheim	187 914 000 €	765
Berlin	148 216 000 €	142
Oberhausen	147 431 000 €	565
Datteln	104 849 000 €	651
Düsseldorf	116 261 000 €	252
Autres villes	359 956 000 €	1 092
<b>Total Allemagne</b>	<b>2 451 010 000 €</b>	<b>8 612</b>

*(Observations (éventuelles) de l'expert Cushman & Wakefield)*

Néant

#### D. Observations générales

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

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

BNP Paribas Real Estate  
Jean-Claude DUBOIS  
Président

CBRE  
Denis  
Président

Crédit Foncier Expertise  
Philippe TARAVELLA  
Directeur général

Cushman & Wakefield  
FRANCOIS Matthias Franz  
Partner

### 1.3.3 Tests de sensibilité

La valeur du patrimoine immobilier de la société Foncière Développement Logements est sensible à une variation à la hausse ou à la baisse des principales hypothèses retenues par les experts (loyers, taux de rendement, taux d'occupation). Ces tests de sensibilité sont plus amplement détaillés dans le paragraphe 1.5 du présent document.

### 1.3.4 Actif Net Réévalué

Le patrimoine immobilier détenu par Foncière Développement Logements a été intégralement évalué selon les modalités décrites dans les paragraphes précédents. Les autres actifs et passifs sont évalués sur la base des valeurs

IFRS des comptes consolidés ; outre la valorisation des actifs immobiliers, l'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des instruments de couverture sur la dette.

### ANR au 31 décembre 2011 et évolutions

Au 31 décembre 2011, l'ANR EPRA triple net s'établit à 19,4 € par action contre 19,0 € au 31 décembre 2010 en progression de + 2,1 % sur l'année.

L'ANR EPRA hors impact des instruments financiers et de la fiscalité latente s'établit à 23,0 € par action contre 22,9 € par action au 31 décembre 2010.

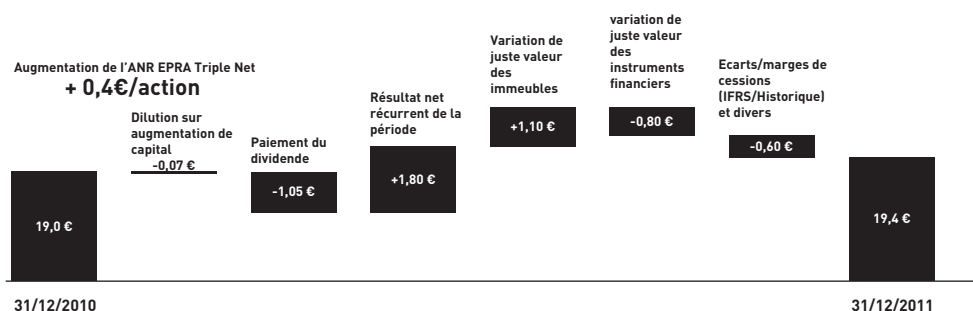
ANR EPRA Triple Net

ANR EPRA Triple Net (données en M€)	31-déc.-11	31-déc.-10
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	1 346,5	1 230,3
Nombre d'actions fin de période	69 582 201	64 876 759
ANR EPRA Triple Net/action (en €)	19,4	19,0

ANR EPRA

ANR EPRA (données en M€)	31-déc.-11	31-déc.-10
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	1 346,5	1 230,3
Retraitement impact fiscalité latente (+)	160,3	157,0
Retraitement impact des instruments financiers (+)	95,8	96,3
ANR EPRA	1 602,6	1 483,6
Nombre d'actions fin de période	69 582 201	64 876 759
ANR EPRA /action (en €)	23,0	22,9

L'augmentation de l'ANR triple net / action (+ 0,4 €), par rapport au 31/12/2010, s'explique comme suit :



## 1.4 RÉSULTATS FINANCIERS

Les développements suivants présentent des informations financières simplifiées, ces dernières étant plus amplement détaillées dans les paragraphes 3.2.4 et 3.2.5 du présent document.

### 1.4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2011

#### 1.4.1.1 Principes généraux et référentiel comptable

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales

#### 1.4.1.3 Commentaires sur le bilan consolidé

##### Bilan consolidé simplifié en M€

En M€			
Actif	Net 31/12/2011	Net 31/12/2010	Variations
Immobilisations	3 068	3 127	- 59
Actifs courants	183	233	- 58
Actifs non courants destinés à la vente	252	187	+ 65
Autres actifs non courants	14	25	- 11
Trésorerie	43	50	- 7
<b>ACTIF</b>	<b>3 560</b>	<b>3 622</b>	<b>- 62</b>
Passif	Net 31/12/2011	Net 31/12/2010	Variations
Capitaux propres	1 348	1 232	+ 116
Emprunts	1 707	1 840	- 134
Autres passifs	506	550	- 44
<b>PASSIF</b>	<b>3 560</b>	<b>3 622</b>	<b>- 62</b>

Le total du bilan consolidé du groupe au 31 décembre 2011 s'élève à 3 560 millions d'euros contre 3 622 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette augmentation s'explique

éditées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration en date du 13 février 2012.

#### 1.4.1.2 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation est présenté de façon détaillée dans le paragraphe 3.2.8 « périmètre de consolidation ».

principalement par les évolutions constatées dans les développements suivants qui sont détaillées dans les développements ci-dessous :

#### Principales variations de l'exercice<sup>26</sup> :

Immobilisations et actifs destinés à la vente : + 6 M€

- Acquisition des immeubles à Berlin : + 136,5 M€
- Travaux et mises en exploitation : + 40 M€
- Cessions : - 247,9 M€
- Variation de juste valeur des immeubles : + 78,7 M€
- Dotation aux amortissements et provisions : - 2,3 M€
- Autres augmentations : + 1 M€

+ 8,6 M€ de patrimoine locatif

<sup>26</sup> Hors diminution de la ligne de sécurisation d'Immeo Residential Finance N°2 : - 38,2 M€ à l'actif et au passif

L'augmentation des capitaux propres : + 116 M€

- Résultat consolidé (part du groupe) : + 99,6 M€
- Cession des titres d'autocontrôle : + 24,5 M€
- Distribution du dividende 2010 en cash : – 7,9 M€

La diminution de la dette consolidée nette : – 134 M€

- Diminution de la dette titrisée : – 445,4 M€
- Refinancement de la dette titrisée : + 387,2 M€
- Financement du développement à Berlin : + 81,5 M€
- Diminution des tirages de lignes de crédit : – 64 M€
- Remboursements (hors dette titrisée) : – 71,7 M€ (dont 32,6 M€ dus aux cessions d'actifs)
- Diminution des découverts bancaires : – 21,8 M€
- Divers : + 0,2 M€

#### 1.4.1.3.1. Les variations du patrimoine locatif : + 8,6 M€

(en M€)	31/12/2010	Travaux mis en exploitation	Acquisition et Entrées de périmètre	Cessions	Variation Juste valeur	Transferts	31/12/2011
Immeubles de placement	3 114,7	40,0	136,5		74,7	– 308,0	3 057,9
Actifs destinés à être cédés	186,9			– 247,9	4,0	309,3	252,3
<b>Total</b>	<b>3 301,6</b>	<b>40,0</b>	<b>136,5</b>	<b>– 247,9</b>	<b>78,7</b>	<b>1,3</b>	<b>3 310,2</b>

La variation du patrimoine locatif résulte :

- Des acquisitions réalisées à Berlin : 136,5 M€
- Des travaux immobilisés réalisés au cours de la période : 40,0 M€
- Des cessions réalisées au cours de la période (en valeur IFRS 31 décembre 2010) : 247,9 M€
- Des variations de juste valeurs des immeubles après immobilisation des travaux : 78,7 M€

Dont travaux de valorisation /commercialisation : 31,3 M€

Dont travaux de sécurité /développement durable : 8,7 M€

#### 1.4.1.3.2. La variation des créances (créances, créances fiscales et autres créances) : – 50,2 M€.

(en M€)	31/12/2010	31/12/2011		
	Valeur nette	Valeur brute	Provision	Valeur nette
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	108,6	113,2	3,9	109,3
Créances fiscales	2,5	3,1		3,1
Autres créances	113,3	61,8		61,8
<b>Total</b>	<b>224,4</b>	<b>178,1</b>	<b>3,9</b>	<b>174,2</b>

- Les créances clients et comptes rattachés sont constitués principalement d'appels de charges aux locataires pour 101,2 M€, la contrepartie étant au passif en compte « Avances et acomptes » pour un montant de 118,3 M€.
- Les créances fiscales consistent en des créances d'impôts en Allemagne pour 3,1 M€

Les autres créances concernent :

Les créances sur cessions pour 15,2 M€

La ligne de sécurisation d'Immeo Residential Finance N°2 pour 43,7 M€, cette ligne de sécurisation garantissant les porteurs d'obligations. Sa variation est liée au remboursement partiel anticipé de la dette titrisée.

#### 1.4.1.3.3 La variation des stocks et de la trésorerie nette : + 13,5 M€.

Les stocks et encours s'établissent à 7 M€ contre 7,9 M€ au 31 décembre 2010, variation résultant des cessions.

La trésorerie active nette s'établit à 39,3 M€ contre 24,9 M€ au 31 décembre 2010.

#### 1.4.1.3.4. La variation des capitaux propres consolidés : + 116,2 M€

(en M€)	Capital	Primes d'émission propres	Actions	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du minoritaires Groupe	Intérêts	Total Capitaux propres
31 décembre 2010	662,6	454,2	- 26,0	139,4	1 230,3	1,3	1 231,6
Distribution de dividendes	-	-13,1	-	- 55,0	- 68,1	-	- 68,1
Augmentation de capital	33,5	26,8	-	-	60,3	-	60,3
Résultat Global Total de l'exercice	-	-	-	99,6	99,6	-	99,6
Titres d'autocontrôle	-	-	24,5	-	24,5	-	24,5
Autres	-	-	-	-	-	-	-
<b>31 décembre 2011</b>	<b>696,1</b>	<b>467,9</b>	<b>- 1,5</b>	<b>183,9</b>	<b>1 346,5</b>	<b>1,3</b>	<b>1 347,8</b>

Les capitaux propres consolidés passent de 1 231,6 M€ au 31 décembre 2010 à 1 347,8 M€ au 31 décembre 2011, affichant une progression de + 116,2 M€, progression s'expliquant essentiellement par :

- le résultat : + 99,6 M€ (en part du groupe),

- la cession des titres d'autocontrôle : + 24,5 M€,
- la distribution du dividende 2010 en cash : - 7,9 M€ faisant suite à l'augmentation de capital de 60,3 M€.

#### 1.4.1.3.5. La variation des financements et des instruments financiers : - 112,4 M€.

(en M€)	31/12/2010	Augmentations nettes des cessions et Entrée de périmètre	Souscriptions de nouveaux emprunts	Rembour- sements récurrents	Rembour- sements récurrents non récurrents	Rembour- sements totaux	31/12/2011
Emprunt obligataire	1 007,9	-	-	14,3	456,4	470,7	5 371
Rachats d'obligations	- 78,9	- 20,6	-	-	-	- 45,9	- 53,6
Emprunt obligataire net des rachats	928,9	- 20,6	-	14,3	456,4	424,8	483,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	832,5	46,3	453,9	39,1	64,1	103,2	1 229,5 *
Lignes de crédit	64,0	-	-	64,0	-	64,0	-
<b>Total des financements</b>	<b>1 825,4</b>	<b>25,7</b>	<b>453,9</b>	<b>117,4</b>	<b>520,5</b>	<b>592,0</b>	<b>1 713,0</b>
Valorisation des instruments financiers (net)	96,3	-	-	-	-	0,4	95,9
<b>Total</b>	<b>1 921,7</b>	<b>25,7</b>	<b>453,9</b>	<b>117,4</b>	<b>520,5</b>	<b>592,4</b>	<b>1 808,9</b>

\* Dont 6,8 K€ en provenance des collectivités locales

**1.4.1.3.5.1. Les financements :**

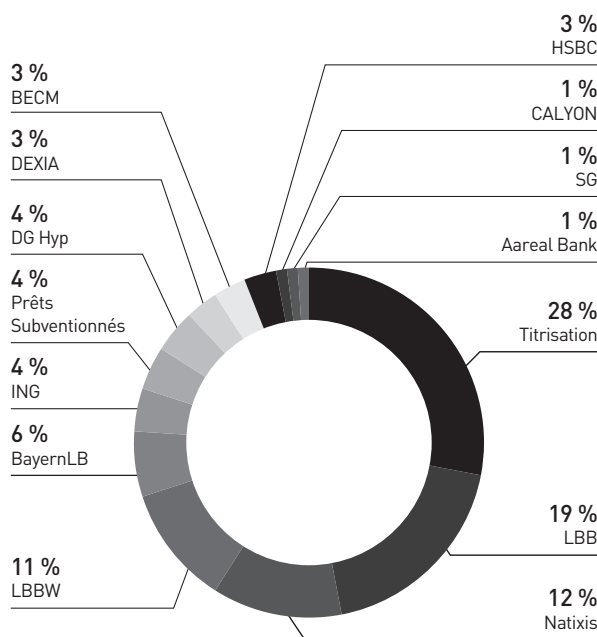
**Variation**

Le montant total des financements (emprunts obligataire net des rachats d'obligations, emprunts auprès des établissements de crédits et lignes de crédit) s'établit à 1 713,0 M€ contre 1 825,4 M€ au 31 décembre 2010. Cette évolution résulte de :

- La diminution de la dette nette titrisée : - 445,4 M€ liée
  - aux remboursements suite au refinancement de la dette titrisée en Allemagne : - 385,8 M€
  - aux remboursements suite aux cessions d'actifs : - 70,6 M€
  - aux remboursements récurrents : - 14,3 M€

- aux rachats d'obligations effectués par FDL : - 20,6 M€
- aux amortissements des obligations détenues par FDL : + 45,9 M€ (dont 38,5 M€ suite au refinancement)
- L'augmentation des autres emprunts bancaires : + 397 M€ liée
  - au refinancement de la dette titrisée : + 387,2 M€
  - au financement du développement à Berlin : + 81,5 M€
  - aux remboursements récurrents : - 39,1 M€
  - aux remboursements liés aux ventes : - 32,6 M€
- La diminution des tirages des lignes de crédit : - 64,0 M€

**Répartition des emprunts par établissement :**



**Principales caractéristiques des dettes financières au 31 décembre 2011 et évolutions :**

Le taux moyen des dettes financières s'établit à 3,86 % en 2011 contre 3,98 % en 2010 :

Cette variation de - 12 bps s'explique par :

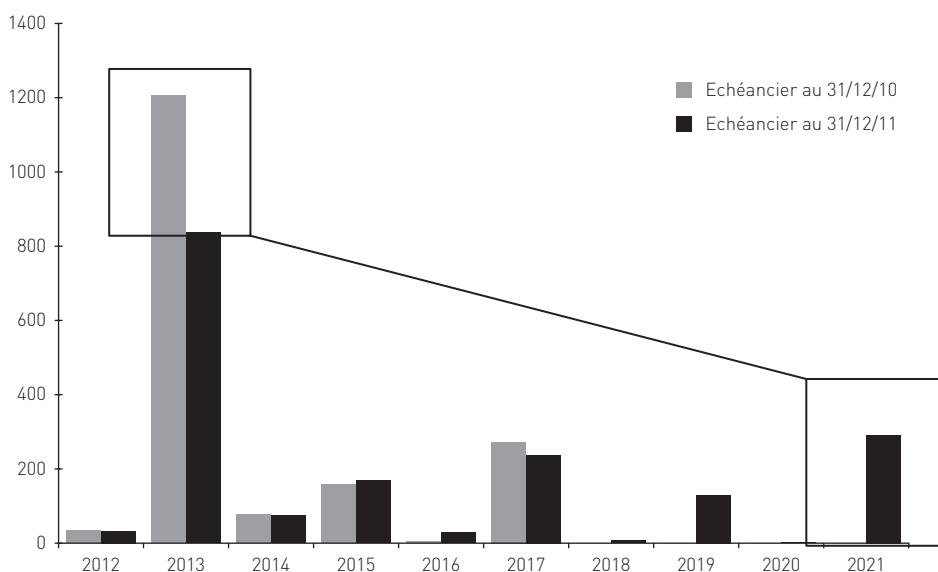
- les restructurations de couvertures intervenues en fin 2010 et début 2011 pour - 30 bps
- l'augmentation des marges en raison des refinancements de fin 2010 pour + 18 bps

**La maturité moyenne est en augmentation de plus d'un an à 4,4 ans au 31 décembre 2011 (contre 3,3 ans au 31 Décembre 2010) :**

Cette augmentation s'explique par le nouveau refinancement partiel de la dette titrisée Lyndon mis en place courant décembre 2011. Ce dernier d'un montant initial de 387 M€ avec une maturité moyenne de 9,5 ans vient remplacer des échéances de dette prévues en décembre 2013.



### Échéancier des dettes financières \*



\*Echéance en capital uniquement

### Ratios d'ICR et de LTV

Les ratios d'ICR (Interest Coverage Ratio) et de LTV (Loan To Value) sont en forte amélioration :

	31/12/2011	31/12/2010	Variations
ICR Cash (hors marges sur ventes)	2,05	1,85	+ 20 bps
LTV *	48 %	52 %	- 400 bps

\* LTV retraitée des actifs sous promesses et des créances sur cessions

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 2,05 (contre 1,85 au 31 décembre 2010) en augmentation de + 20 bps.

La LTV retraitée des actifs sous promesses et des créances sur cessions correspondant au rapport entre la dette nette (1 511,8 M€<sup>27</sup>) et la valeur institutionnelle des actifs (3 173,9 M€)<sup>28</sup>, s'établit à 48 % (contre 52 % au 31 décembre 2010), en diminution de - 400 bps.

L'amélioration des indicateurs est la résultante de l'amélioration des valeurs d'expertise, des cessions de l'exercice, et du renforcement des fonds propres et de la baisse du coût de la dette.

Les covenants bancaires les plus restrictifs sont les suivants :

- ICR > 1,25
- LTV < 65 %

<sup>27</sup> Dette nette retraitée des créances sur cessions et des promesses de vente

<sup>28</sup> Hors actifs d'exploitation et lots sous promesses de vente

Foncière Développement logements respecte ces ratios au 31 décembre 2011.

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

### Couvertures et risques de taux

Au 31 décembre 2011, la dette bancaire (avant déduction des obligations) est composée de :

- 1 290 M€ à taux variables (75,3 % vs 95,8 % au 31/12/2010)
- 423 M€ à taux fixes

Le risque d'exposition aux taux est limité par la mise en place d'instruments de couverture :

- Les notionnels des instruments mis en place sont :
  - 825,5 M€ de swaps avec un strike moyen de 3,59 %,

- 227,1 M€ de floor avec un strike moyen de 3,47 %, et
- 649,6 M€ de cap avec un strike moyen de 4,33 %.
- Le taux de couverture globale de la dette nette au 31 décembre 2011 est de 113 %. Le taux des couvertures actives (swaps + taux fixe + options activées) est de 86 %.
- La maturité moyenne de la couverture est de 4.4 ans en 2011 (vs 4.5 ans en 2010), égale à la maturité de la dette.

La sensibilité aux variations de taux est limitée :

- L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2011 est de - 845 K€ (- 1,25 %) sur le RNR Epra prévisionnel 2012.
- L'impact d'une baisse 50 bps sur les taux au 31 décembre 2011 est de + 915 K€ (+ 1,35 %) sur le RNR Epra prévisionnel 2012.

#### 1.4.1.3.5.2. La variation des instruments financiers :

La valorisation passive nette des instruments financiers s'établit à 95,9 M€ contre 96,3 M€ au 31 décembre 2010. La variation de - 0,4 M€ s'établit comme suit :

(en M€)	ACTIF	PASSIF	NET
Instruments financiers - au 31 décembre 2010		- 96,3	- 96,3
Entrée de périmètre		- 0,6	- 0,6
Incidence du refinancement partiel de la dette titrisée		41,9	41,9
Incidence des restructurations de couvertures		8,5	8,5
Variation de juste valeur		- 49,4	- 49,4
<b>Instruments financiers - au 31 décembre 2011</b>	<b>0,0</b>	<b>- 95,9</b>	<b>- 95,9</b>

#### 1.4.1.3.6. La variation des provisions pour risques et charges : - 6,4 M€

Les provisions pour risques et charges s'établissent à 35,3 M€ contre 41,7 M€ au 31 décembre 2010.

Elles sont essentiellement constituées :

- des provisions pour retraite : 32,2 M€
- d'une provision liée au projet de cession du fonds de commerce de « property management » France : 2 M€

- des provisions pour travaux et autres : 1,1 M€

Leur variation résulte :

- des dotations pour 2,6 M€
- des reprises de provisions pour 8,9 M€ (provisions fiscales en Allemagne, et provisions d'indemnités de départ à la retraite)

#### 1.4.1.3.7. La variation des autres passifs courants et autres dettes : + 64 M€

En M€	31/12/2010	31/12/2011	Variation
Dettes fournisseurs	17,6	17,4	- 0,2
dépôts de garantie des locataires	5	4,4	- 0,6
Clients : avances et acomptes reçus	113,1	118,5	+ 5,4
Autres dettes	94,7	60,4	- 34,3
<b>Total</b>	<b>230,4</b>	<b>200,7</b>	<b>- 29,7</b>

La diminution des autres dettes [- 34,3 M€] s'explique principalement par la baisse du montant sécurisé relatif à la dette titrisée Lyndon (43,7 M€ au 31 décembre 2011 contre 81,9 M€ au 31 décembre 2010), conséquence du refinancement.

#### 1.4.1.3.8. La variation de l'impôt :

##### Impôts courants au passif du bilan

Les impôts courants au passif du bilan s'établissent à 5,1 M€ contre 5,2 M€ au 31 décembre 2010 en diminution de 0,1 M€.

### Impôts différés

Les impôts différés représentent un montant passif net de 160,3 M€ contre 157 M€ au 31 décembre 2010.

- La variation d'impôts différés au cours de l'exercice 2011 (+ 3,3 M€) est principalement due :
- à la diminution des impôts différés Actif liés aux déficits reportables : - 9,9 M€

- à la diminution des impôts différés Actif relatifs aux variations des instruments financiers : - 0,6 M€
- à la diminution des impôts différés Passif liés aux provisions 6b : - 8,9 M€
- à l'augmentation des impôts différés Passif relatifs aux immeubles de placement : + 1,7 M€

#### 1.4.1.4 Commentaires sur le compte de résultat

##### Compte de résultat simplifié

M€	31-déc.-11	31-déc.-10	Variations
Recettes locatives (hors prestations)	202,5	209,2	- 3,2 %
Charges d'exploitation récurrentes nettes des prestations	- 64,3	- 64,6	- 0,5 %
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>138,2</b>	<b>144,6</b>	<b>- 4,4 %</b>
Resultat financier	- 68,0	- 78,3	- 13,2 %
<b>RÉSULTAT RÉCURRENT</b>	<b>70,2</b>	<b>66,3</b>	<b>+ 6,0 %</b>
Impôts exigibles récurrents	- 1,4	- 2,6	- 46,3 %
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA</b>	<b>68,8</b>	<b>63,7</b>	<b>+ 8,1 %</b>
Marges sur ventes historiques	55,2	42,6	+ 29,5 %
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT Y COMPRIS MARGES S/VENTES</b>	<b>124,0</b>	<b>106,3</b>	<b>+ 16,7 %</b>
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	78,7	56,2	
Variations des amortissements et provisions	- 2,1	0,2	
Variation de juste valeur des instruments financiers et amortissements des frais s/emprunts	- 55,5	- 16,5	
Écarts marges historiques / marges IFRS	- 42,7	- 31,0	
Autres	- 0,8	14,8	
Impôts différés et impôts non récurrents	- 1,9	- 9,1	
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>99,6</b>	<b>120,9</b>	

##### 1.4.1.4.1 Recettes locatives

Les recettes locatives hors prestations s'établissent à 202,5 M€ au 31 décembre 2011 contre 209,2 M€ au 31 décembre 2010.

Recettes locatives (en M€)	31/12/2011	31/12/2010	Variation (M€)	Variation (%)
Recettes locatives en Allemagne	162,6	163,8	- 1,2	- 0,7 %
Recettes locatives en France	39,3	44,8	- 5,5	- 12,3 %
Recette locatives au Luxembourg	0,6	0,6	-	0,0 %
<b>Recettes locatives</b>	<b>202,5</b>	<b>209,2</b>	<b>6,7</b>	<b>- 3,2 %</b>

L'évolution négative de 6,7 M€ résulte de l'effet combiné :

- de la baisse de 11,1 M€ liée aux cessions (5,5 M€ en France et 5,6 M€ en Allemagne)
- des loyers générés par les investissements à Berlin au cours du second semestre 2011 : + 4,4 M€

A périmètre constant, l'évolution des loyers annualisés <sup>29</sup> est de + 1,3 % en Allemagne et + 1,8 % en France.

#### 1.4.1.4.2 Les charges d'exploitation récurrentes, nettes des prestations

Les charges d'exploitation récurrentes, nettes des prestations s'établissent à 64,3 M€ contre 64,6 M€ au 31 décembre 2010 et représentent 31,7 % du chiffre d'affaires de l'exercice 2011.

(en M€)	31/12/2011	31/12/2010	Variations 2011/2010	
			M€	%
Charge récurrentes s/immeubles	27,3	27,3	0,0	+ 2,2 %
Frais de structure nets des prestations	37,0	37,3	- 0,3	- 2,38 %
<b>CHARGES RÉCURRENTES</b>	<b>64,3</b>	<b>64,6</b>	<b>- 0,3</b>	<b>- 0,5 %</b>

#### Ces charges récurrentes sont constituées :

Des charges sur immeubles à hauteur de 27,3 M€ dont :

- les charges locatives non récupérées auprès des locataires : 5,3 M€,
- les impôts et taxes sur le patrimoine : 3,0 M€,
- les travaux et frais d'entretien des immeubles : 17,3 M€.

- Frais généraux et coûts informatiques : 4,9 M€
- Services : 3,7 M€ (dont les frais de réseaux FDR pour 2 M€ et les commissaires aux comptes pour 1 M€).
- Honoraires et frais divers liés à l'activité immobilière : 1,1 M€ (dont les honoraires d'expertises de 0,6 M€)

#### Des coûts de fonctionnement à hauteur de 37 M€ dont :

- Charges de personnel nettes des prestations de services : 24,6 M€

#### 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 2011, le résultat des ajustements de valeur des actifs de placement est positif de 78,7 M€ contre 56,2 M€ au 31 décembre 2010.

#### 1.4.1.4.4 Résultat financier

Le résultat financier passe de - 75,2 M€ au 31/12/2010 à - 120,1 M€ au 31/12/2011.

(en M€)	31/12/2011	Variations	
		31/12/2010	2011/2010
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	7,3	21,0	- 13,7
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 71,9	- 79,8	7,9
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>- 64,6</b>	<b>- 58,8</b>	<b>- 5,8</b>
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers		0,5	- 0,5
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	- 49,4	- 13,8	- 35,6
Variation de juste valeur	- 49,4	- 13,3	- 36,1
Charges financières d'actualisation	- 6,1	- 3,1	- 3,0
<b>Effets IFRS</b>	<b>- 55,5</b>	<b>- 16,4</b>	<b>- 39,1</b>
Charges nettes des provisions financières	0,0	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>- 120,1</b>	<b>- 75,2</b>	<b>- 44,9</b>

<sup>29</sup> Loyer couru au 31 décembre 2011 en base annuelle

Il est composé des éléments suivants :

- de la charge d'intérêts sur les opérations de financement : 71,9 M€, en baisse de 7,9 M€ du fait de la baisse du coût moyen de la dette.
- des produits financiers sur les opérations de trésorerie : 7,3 M€ en baisse de 13,7 M€ par rapport au 31 décembre 2010 du fait des rachats de bonds.

Les effets IFRS s'établissent à - 55,5 M€ contre - 16,4 M€ en 2010.

#### 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...)

Ces éléments sont plus amplement détaillés dans le paragraphe 3.2.5.4 du présent document.

#### 1.4.1.4.6 Résultat net récurrent (RNR)

	31/12/2011		31/12/2010		Variation 1 an	
	M€	€/action *	M€	€/action	M€	€/action
Résultat net récurrent EPRA	68,8	1,02	63,7	0,98	+ 8 %	+ 4 %
Résultat net récurrent **	124,0	1,83	106,3	1,64	+ 17 %	+ 12 %

\* Sur la base d'un nombre moyen de titres de 67 626 085 actions contre 64 871 969 actions en date du 31/12/2010

\*\* Résultat net récurrent y compris marges sur ventes historiques

Le résultat net récurrent EPRA de Foncière Développement Logements s'établit à 68,8 M€ au 31 décembre 2011, contre 63,7 M€ au 31 décembre de l'année précédente affichant une progression de + 8 % sur un an.

Cette évolution positive résulte de l'effet combiné :

- de la diminution des frais financiers : - 13 % sur an,
- d'une stabilisation des charges d'exploitation,
- de l'impact des acquisitions à Berlin réalisées en 2011,
- d'une baisse limitée des recettes locatives au regard de l'importance des cessions intervenues sur l'année : - 3,2 %.

#### 1.4.1.4.7 Comptes sociaux au 31 décembre 2011

##### 1.4.1.4.7.1 Les événements marquants de l'exercice 2011

Les événements marquant l'activité de l'année 2011 sont plus amplement décrits au paragraphe 1.1 du rapport de gestion.

#### Évolution du capital pendant l'exercice

Le capital social s'élève à 696 110 M€ au 31 décembre 2011, contre à 662 632 M€ au 31 décembre 2010.

#### Opération de Transmission Universelle de Patrimoine

Ces éléments sont plus amplement détaillés dans le paragraphe 3.2.8 « périmètre de consolidation ».

#### Le Bilan

Les éléments relatifs au Bilan sont plus amplement détaillés dans le paragraphe 3.2.4.

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

Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Catégories fournisseurs	Exercice 2010 : solde K€	Exercice 2011 : solde K€
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	2 837	1 973
Echu depuis moins de 30 jours	269	82
Echu depuis 30 à 90 jours		
Echu depuis plus de 90 jours		
Total échu	269	82
<b>Total dettes fournisseurs et comptes rattachés (= total au bilan)</b>	<b>3 106</b>	<b>2 055</b>

Dettes sur immobilisations et comptes rattachés

Catégories fournisseurs	Exercice 2010 : solde K€	Exercice 2011 : solde K€
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	144	2
Echu depuis moins de 30 jours		378
Echu depuis 30 à 90 jours		
Echu depuis plus de 90 jours		
Total échu	0	378
<b>Total dettes sur immobilisations et comptes rattachés (= total au bilan)</b>	<b>144</b>	<b>380</b>

#### 1.4.1.4.7.2 Le Compte de résultat social

Cette information est disponible dans le paragraphe 3.2.5 du présent document.

#### 1.4.1.4.7.3 Le Compte de résultat détaillé

Cette information est disponible dans le paragraphe 3.5.4.

#### 1.4.1.4.7.4 Affectation du résultat

Les comptes au 31 décembre 2011 font ressortir un bénéfice net de 120 208 097,83 euros qui augmenté du report à nouveau antérieur de 1 450 860,60 euros, forme un résultat distribuable de 121 658 958,43 euros.

Il est proposé l'affectation suivante :

- dotation à la réserve légale (5 % du bénéfice) 6 010 404,89 €
  - distribution d'un dividende de 1,05 € par action  
aux 69 611 004 actions composant le capital  
prélevé intégralement sur le bénéfice 73 091 554,20 €
  - report à nouveau 42 556 999,34 €
- Total : 121 658 958,43 €**

Il sera proposé à l'assemblée générale de procéder à la distribution d'une somme de 73 091 554,20 euros soit un dividende de 1,05 euros par action, aux 69 611 004 actions composant le capital au 31 décembre 2011.

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 27 avril 2012.

La partie de ce dividende prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France

n'ouvre pas droit à l'abattement de 40 % conformément à l'article 158-3° du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 73 091 554,20 €.

### Montant des dividendes des trois derniers exercices

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

Exercice	Nombre d'actions	Dividende net versé	Dividende ouvrant droit à abattement de 40 % pour les personnes physiques
2010	66 263 192	1,05 €	0,853 €
2009	60 010 336	1,05 €	0,288 €
2008	60 010 336	1,05 €	0,515 €

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

RÉSULTATS FINANCIERS SOCIAUX	2007	2008	2009	2010	2011
<b>1. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social (en milliers d'euros)	600 719	600 719	662 632	662 632	696 110
Nombre des actions ordinaires existantes	60 071 934	60 071 934	66 263 192	66 263 192	69 611 004
<b>2. Opérations et résultats de l'exercice (en milliers d'euros)</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	17 412	26 327	26 839	29 457	27 742
Résultat avant impôts, participation des salariés et amortissements et provisions	20 892	22 455	42 958	63 820	133 361
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	1 059	18 795	18 176	57 940	120 208
Résultat distribué	0	0	0	0	0
<b>3. Résultats par action (en euros)</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	0,35	0,37	0,65	0,96	1,92
Résultat après impôts, participation des salariés, et amortissements et provisions	0,02	0,31	0,27	0,87	1,73
Dividende attribué à chaque action	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05
<b>4. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	18	18	57	67	71
Montant de la masse salariale de l'exercice	329	402	2 478	3 190	3 922
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales)	169	149	978	1 454	1 588

## 1.5 GESTION DES RISQUES

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

### 1.5.1 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 et 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<sup>er</sup> Janvier 2011, Foncière Développement Logements s'est dotée 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 SIIC<sup>30</sup> (cf. paragraphe 1.5.5), à la sécurité, à la santé publique, à l'urbanisme, à l'environnement, aux conditions d'occupation des locataires (cf. paragraphe 1.5.9), 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.

#### 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.

<sup>30</sup> société d'Investissements Immobiliers Cotée

Au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2007 à cet actionnaire sous réserve de certaines exceptions.

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

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

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

### **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 des Directions Juridique et Fiscale. Composées de juristes spécialisés en droit des affaires, en droit fiscal et en droit de l'immobilier, les Directions Juridique et Fiscale s'assurent du respect des réglementations applicables aux opérations que réalisent les sociétés du Groupe FDR, notamment Foncière Développement Logements.

Les Directions Juridique et Fiscale sont par ailleurs garantes de la protection des intérêts du Groupe en particulier dans le cadre des sociétés communes que le Groupe détient avec ses partenaires.

#### **Activité juridique et fiscale liée à la vie des sociétés du Groupe :**

Les Directions Juridique et Fiscale élaborent 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 :**

Les Directions Juridique et Fiscale peuvent être assistées, 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, les Directions Juridique et Fiscale, assistées des diverses fonctions impliquées, contribuent, en liaison avec le réseau de conseils externes de la société, à la collecte, au traitement et à la diffusion auprès du Groupe des informations appropriées.

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

Actuellement, un contrôle fiscal des filiales allemandes est en cours. Il couvre les exercices 2005, 2006 et 2007. Au 31/12/2011, les travaux faits ne permettent pas d'anticiper les impacts d'une éventuelle notification de redressement.

Par ailleurs, les trois sociétés autrichiennes acquises par Foncière Développement Logements en 2011, dans le cadre de ses développements à Berlin, feront l'objet d'un contrôle fiscal en 2012. Il portera sur l'activité en Allemagne de ces trois sociétés, et couvrira les exercices 2007 à 2009. La

période couverte par ce contrôle étant antérieure à la date d'acquisition, ce contrôle est entièrement pris en charge par le précédent propriétaire, et les éventuels redressements seront couverts par les garanties passives figurant dans l'acte d'acquisition.

A la connaissance de Foncière Développement Logements, outre les contrôles fiscaux précisés, 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 le paragraphe 3.2.4.5 « Etat des Dettes ».

#### 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) – Ces éléments sont plus amplement détaillés dans le paragraphe 3.2.4.6.2.

Le taux de couverture global au 31 décembre 2011 est de 86 % 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 2011, il est de 48,0 % contre 52 % au 31 décembre 2010<sup>31</sup>
- 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 2011, il est de 2,05 contre 1,85 au 31 décembre 2010 (hors marges sur ventes).

Les covenants les plus restrictifs de FDL sont les suivants :

- ICR > 1,25
- LTV < 65 %

<sup>31</sup> Retraité des actifs sous promesses de ventes et des créances sur cessions

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

Les éléments concernant l'endettement de la société sont plus amplement détaillés dans le paragraphe 3.2.4.6.3 du présent document. Nous considérons que l'exposition de FDL au risque de liquidité est faible.

### 1.5.8 Risque de change

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

### 1.5.9 Risque lié à l'évolution du marché immobilier

Le patrimoine de la société est constitué pour l'essentiel d'actifs immobiliers à usage résidentiel, la société est ainsi susceptible d'être affectée par une évolution du marché immobilier. Toutefois, compte tenu :

- du besoin actuel de logements et d'une demande excédentaire qui semble pérenne,
- de la diversification des locataires,
- de l'indexation des flux sur l'IRL (en France),

Foncière Développement Logements estime que l'ampleur des ajustements éventuels qu'elle pourrait subir suite à une dégradation du marché immobilier serait limitée et maîtrisée. La société distingue cependant deux types de risques concernant d'une part le marché de l'accession 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. A ce titre, une modification des tendances et des prix constatés sur le marché immobilier de l'accession pourraient impacter le résultat de la société ainsi que la composition de son patrimoine. Par ailleurs, les actifs étant comptablement évalués à leur juste valeur au sens des normes IFRS, le résultat de Foncière Développement Logements est susceptible d'être affecté en cas d'évolution négative des valeurs de marché (ce risque spécifique étant plus amplement décrit dans le paragraphe 1.5.15 du présent document).

#### Marché de la location

Les recettes locatives de Foncière Développement Logements sont constituées pour 19 % de loyers générés par

des actifs localisés en France et pour 81 % de loyers générés par des actifs localisés en Allemagne et au Luxembourg.

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 2011, une baisse théorique de 1 % de l'IRL pourrait entraîner une baisse de 0,4 M€ des loyers annualisés générés par le portefeuille français<sup>33</sup>.

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 2011, une baisse théorique de 1 % des loyers pourrait entraîner une baisse d'environ 1,7 millions d'euros des loyers annualisés du portefeuille<sup>33</sup>.

### 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, environ 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 paragraphe 1.7.1 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.

<sup>33</sup> Sur la base des loyers annualisés au 31 décembre 2011

### 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. La méthodologie utilisée par ces derniers est décrite au paragraphe 1.3.3.2. du présent document.

L'évolution des valeurs d'expertises est largement corrélée à l'évolution du marché immobilier et pourrait dès lors impacter les états financiers de la société pour les actifs évalués à leur juste valeur. En effet, la variation de juste

valeur des immeubles sur une période annuelle ou semestrielle est enregistrée dans le compte de résultat de la société. Par ailleurs le coût de l'endettement de la société, le respect des ratios financiers et sa capacité d'emprunt pourraient être impactés, ces éléments étant notamment calculés en fonction du ratio d'endettement de la société par rapport à la valeur globale de son portefeuille.

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 31-12-2011	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	5,20 %	5,45 %	5,70 %	5,95 %	6,20 %	6,45 %	6,70 %	6,95 %	7,20 %
Valeur du portefeuille	3 955 M€	3 773 M€	3 608 M€	3 456 M€	3 317 M€	3 188 M€	3 069 M€	2 959 M€	2 856 M€
Variation de valeur	638 M€	456 M€	291 M€	139 M€		- 129 M€	- 248 M€	- 358 M€	- 461 M€
Variation en %	19,2 %	13,8 %	8,8 %	4,2 %		- 3,9 %	- 7,5 %	- 10,8 %	- 13,9 %

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

	Baisse des loyers annualisés				Données au 31-12-2011	Hausse des loyers annualisés			
	5,0 %	3,5 %	2,0 %	0,5 %		0,5 %	2,0 %	3,5 %	5,0 %
loyers annualisés	195,4 M€	198,5 M€	201,5 M€	204,6 M€	205,7 M€	206,7 M€	209,8 M€	212,9 M€	215,9 M€
Valeur du portefeuille	3 151 M€	3 201 M€	3 251 M€	3 300 M€	3 317 M€	3 334 M€	3 383 M€	3 433 M€	3 483 M€
Variation de valeur	- 165,9 M€	- 116,1 M€	- 66,3 M€	- 16,6 M€		16,6 M€	66,3 M€	116,1 M€	165,9 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 %		3 172,5 M€	- 4,4 %	2 842,0 M€ - 14,3 %
- 5,00 %		3 029,0 M€	- 8,7 %	2 713,5 M€ - 18,2 %

Au 31 décembre 2011, les sensibilités aux taux de capitalisation sont les suivantes :

- si le taux de rendement baisse de 50 bps, la valeur des actifs immobiliers augmentera de 291 M€
- Si le taux de rendement augmente de 50 bps, la valeur des actifs immobiliers baissera de 248 M€
- Si les loyers annualisés baissent de 5 %, la valeur des actifs immobiliers baissera de 165,9 M€
- Si les loyers annualisés baissent de 0,5 % et que le taux de rendement augmente de 100 bps, la valeur des actifs immobiliers baissera de 475 M€ soit - 14,3 %.

### 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 50 bps sur les taux au 31 décembre 2011 est de - 845 K€ sur le cash-flow récurrent part du groupe en 2012.

En base annuelle, l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2011 est de + 915 K€ sur le cash-flow récurrent part du groupe en 2012.

### 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 2011, 18 588 286 titres de Foncière Développement Logements ont été nantis par Foncière des Régions, soit 79 % de sa participation dans le capital de la société.

Ainsi, le non-respect par Foncière des Régions 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.

#### Consentis par Foncière Développement Logements :

Au 31 décembre 2011, environ 96,5 % 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.

### 1.5.19 Risques liés à l'exposition à l'international

Foncière Développement Logements réalise une part très significative de son activité en Allemagne et, dans une moindre mesure, au Luxembourg. Certains de ces pays pourraient présenter des profils de risques particuliers, le contexte économique et politique pourrait y être moins solide et moins stable, le cadre réglementaire et les barrières à l'entrée moins favorables. Les risques pays pourraient avoir un effet défavorable sur le résultat d'exploitation et la situation financière de Foncière Développement Logements. La répartition de l'activité du Groupe ainsi que le suivi des performances par pays sont détaillés dans le paragraphe 1.2 du présent document.

### 1.5.20 Risques d'acquisition

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

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

### 1.5.21 Risques de concentration géographique et sectorielle

Une partie importante de l'activité de la société est concentrée [en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises] en France, et dans la région Rhin-Ruhr en Allemagne. En conséquence, les conditions économiques et les risques immobiliers ou de toute nature, affectant ces secteurs géographiques, seraient susceptibles d'avoir un effet significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la société. Au 31 décembre 2011, le patrimoine détenu par Foncière Développement Logements est constitué en majeure partie de logements. Une dégradation des conditions du marché

locatif, du marché de la vente et du marché de l'investissement pourraient avoir des conséquences significatives sur l'activité et les états financiers de la société, telles que décrites dans les paragraphes 1.5.9 et 1.5.15 du présent document.

### 1.5.22 Risques liés aux renouvellements de baux et à la location d'actifs immobiliers

A l'expiration des baux existants, la société pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais et à des conditions aussi favorables que ceux des baux actuels, notamment en raison des conditions macro-économiques et du marché immobilier. La société pourrait notamment ne pas être en mesure d'attirer suffisamment de locataires et ne pas réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats. Ce risque apparaît néanmoins très limité compte tenu du nombre importants de locataires occupant son parc immobilier.

### 1.5.23 Risques liés à l'environnement économique

L'activité, la situation financière, les résultats, les perspectives et la valorisation des actifs de la société sont influencés par les conditions économiques internationales et nationales et notamment par le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage, le mode de calcul de l'indexation des loyers et l'évolution des

différents indices, ainsi que par les alternatives d'investissement disponibles (actifs financiers, indices, etc.). Les variations des conditions économiques ou leur dégradation pourraient avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats de la société, à travers notamment : (i) une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise, (ii) une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers et (iii) une baisse de la valorisation de son patrimoine.

## 1.6 ACTIONNARIAT, BOURSE ET DIVIDENDES

### 1.6.1 Actionnariat au 31 décembre 2011

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), MACIF et les Banque Populaires.

En 2011, l'actionnariat a évolué avec d'une part, la cession de l'auto détention à la MACIF (786 896) et aux ACM (573 127) portant leur participation respectivement à 2,5 % et 7,2 %, et d'autre part avec le versement du dividende en actions souscrit massivement par les actionnaires. En outre dans le cadre d'une opération de restructuration interne, FDR a acquis les titres de la SAS Coestlosquet filiale à 100 %, à la suite de sa dissolution anticipée. Enfin, Generali Vie a acquis les titres FDL portés par Generali IARD.

La répartition du capital au 31 décembre 2011 ressort comme suit :

DÉNOMINATION DES ACTIONNAIRES	NBRE D' ACTIONS	% du capital	% groupe
FONCIÈRE DES RÉGIONS	23 413 610	33,63 %	33,63 %
GMF ASSURANCES	1 580 265	2,27 %	
GMF VIE	6 185 723	8,89 %	
Covea	1 647 875	2,37 %	
Assistance Protection Juridique	84 666	0,12 %	
MMA VIE :	3 039 766	4,37 %	13 511 961 titres
Immobilière des MMA	973 666	1,40 %	19,42 %
MACIF	1 715 227	2,47 %	2,47 %
PREDICA	10 494 348	15,07 %	15,07 %
CARDIF ASSURANCE VIE	8 139 049	11,69 %	11,69 %
GENERALI VIE	6 164 456	8,86 %	8,86 %
ACM VIE	5 019 701	7,21 %	7,21 %
BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST	239 800	0,34 %	0,34 %
BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE	735 640	1,06 %	1,06 %
PUBLIC et autocontrôle (contrat de liquidité)	177 212	0,25 %	0,25 %
TOTAL	69 611 004	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 2009, 10 novembre 2009 et 11 avril 2011. La dernière autorisation qui annule et remplace celle du 10 novembre 2009 prévoit notamment que la société est autorisée à opérer sur ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social, soit 6 626 319 actions, pour une période de 18 mois à compter de la date de l'assemblée, soit jusqu'au 10 octobre 2012. Le prix d'achat ne devra pas être supérieur à 50 euros par action.

La société a signé le 13 juillet 2006 un contrat de liquidité auprès d'Exane BNP Paribas en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations. Ce prestataire

agréé intervient en toute indépendance dans le cadre de la Charte AFEI.

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 11 avril 2011 a autorisé la mise en œuvre du programme de rachat d'actions dans le cadre du contrat de liquidité conclu le 13 juillet 2006. Une somme de 1 000 000 euros est affectée audit contrat de liquidité et n'a pas évolué.

Au 31 décembre 2011, dans le cadre du programme de rachat d'actions, la société détenait au titre du contrat de liquidité, 28 803 titres Foncière Développement Logements pour une valeur de 439 426 euros.

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

Néant

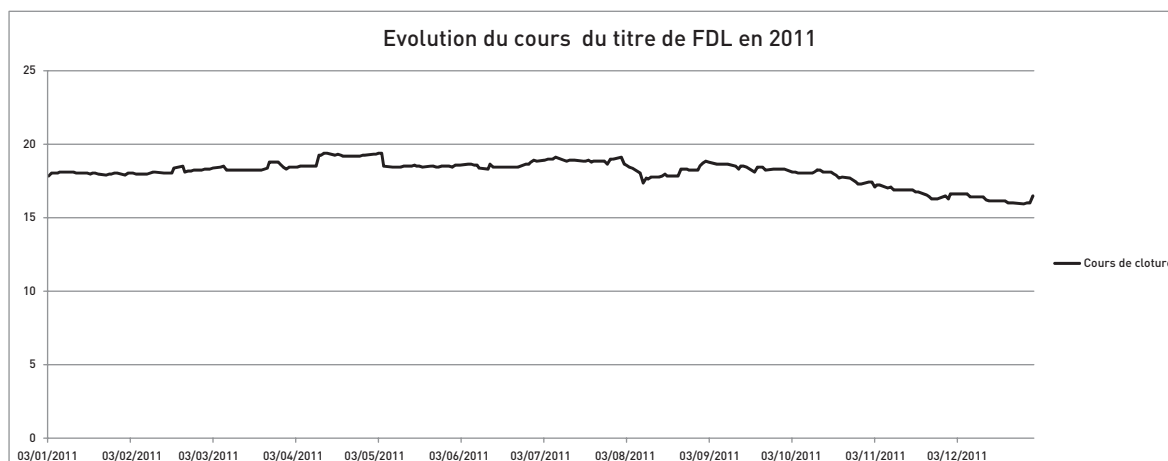
- Opérations réalisées par les mandataires sociaux sur les titres de la société avant le 31 décembre 2011

Mandataires sociaux	Achats de titres	Valeur du titre en €	Vente de titre	Valeur du titre en €
M. de Feydeau	0	-	0	-
M. Kullmann	0	-	0	-
Mme Debrus	0	-	0	-
M Dap	0	-	0	-
M Pariat	0	-	0	-
GMF Vie	340 945	18	0	-
ACM Vie	245 086 573 127	18		
PREDICA	578 429	18		
Generali vie	1 327 522	16,925		
CARDIF Assurances	448 609	18	0	-
SAS Coetlosquet	208 036	18	3 774 376	18
Foncière des Régions	1 082 476 3 774 376	18 18		



### 1.6.3 Évolution du Cours de Bourse

Cours de l'action Foncière Développement Logements depuis le 31 décembre 2010<sup>34</sup> :



#### Rappels :

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Au 30 décembre 2011, le cours du titre FDL s'élevait à 16,50 €.

<sup>34</sup> Cours de clôture

## 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 ouvrant droit à abattement de 40 % pour les personnes physiques <sup>(1)</sup>
31 décembre 2006	3,70 € (*)	-	40 % pour personnes physiques assujetties à l'IR
31 décembre 2007	1 €	-	40 % pour personnes physiques assujetties à l'IR
31 décembre 2008	1,05 €	-	0,515 €
31 décembre 2009	1,05 €	-	0,288 €
31 décembre 2010	1,05 (**)	-	0,853 €

[\*] Avant division par 4 du nominal,      [\*\*] option du paiement du dividende en numéraire ou en actions.

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

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 87 % du résultat net récurrent généré au cours de l'année 2011.

Il représente un montant global de 73 091 554,20 €.

## 1.7 DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 1.7.1 Optimiser la valeur verte de notre patrimoine

#### 1.7.1.1 Éditorial du directeur général

Le bâtiment est au cœur des préoccupations de développement durable puisqu'il concentre d'importantes questions sociales, économiques et environnementales tout au long de son cycle de vie : l'urbanisme, la mixité sociale, le transport, l'énergie, les gaz à effet de serre, l'eau, la production de déchets, la biodiversité, la qualité de l'air, etc.

Face à ces enjeux et dans un contexte réglementaire encore, et pour longtemps, en cours de définition, Foncière Développement Logements a décidé, depuis 2007, d'anticiper ces mesures pour transformer les risques en opportunités. En outre, en plaçant la Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) au cœur de notre modèle managérial, nous optimisons la mutation de nos métiers.

Foncière Développement Logements s'est dotée en 2009 d'une stratégie développement durable qui repose sur ses points forts : vision long terme, asset management dynamique, forte expertise technique et financière, etc.

La cartographie environnementale réalisée avec le CSTB sur nos portefeuilles français et allemands couvre l'ensemble du parc de détention longue (hors plan de vente) en recouvrant à une vingtaine d'indicateurs (énergie, carbone, eau, vitrage, amiante,...). Mise à jour chaque année et conçue comme un outil de pilotage pour la politique de travaux et d'arbitrage, cette étude énergétique et environnementale a permis d'identifier les meilleurs leviers de progrès. L'opération de rénovation entreprise sur le site « Panama » à Marseille en constitue une belle illustration.

En Allemagne un travail de proximité est réalisé depuis plusieurs années par les équipes d'Immeo auprès des locataires mais aussi d'associations locales et a conduit notamment à l'adaptation de logements, à l'occasion de certaines rénovations importantes, en faveur d'étudiants ou de personnes âgées ou handicapées.

La politique de travaux concernant à la fois la maintenance et les remises en état, la mise en place d'une politique achats responsables élaborée en 2011, les réflexions en cours concernant des sujets comme l'énergie grise ou la biodiversité, constituent autant de leviers d'amélioration de la performance environnementale de nos sites.

Foncière Développement Logements est attachée à développer un immobilier responsable et lucide, en adoptant un modèle de croissance et de création de valeur durable, respectueux de l'environnement et des attentes sociales et sociétales.

Plus que jamais, la pierre est une valeur refuge, et la pierre « verte » est une valeur refuge durable.

Thierry Beaudemoulin  
directeur général

#### 1.7.1.2 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 CO<sub>2</sub> ; le Grenelle Environnement a accéléré 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.

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.

**Chiffres clés Foncière Développement Logements :**

3 317 Md€<sup>35</sup> de patrimoine  
 205 M€ de loyers annualisés  
 45 423 logements  
 422 collaborateurs en France et en Allemagne

ACTIVITES	
<b>NEUF</b>	<b>EXISTANT</b>
Chantiers / Développements / Restructurations	Travaux / Maintenance / Exploitation



ENJEUX	IMPACTS
<p><b>Environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Energie</li> <li>Climat</li> <li>Sols</li> <li>Eau</li> <li>Déchets</li> <li>Biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommations d'énergie</li> <li>Emissions de CO<sub>2</sub></li> <li>Pollution des sols</li> <li>Consommation d'eau</li> <li>Déchets chantiers et activité sur site</li> <li>Variété faune et flore</li> </ul>
<p><b>Sociétal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Santé / sécurité</li> <li>Transports</li> <li>Accessibilité</li> <li>Locataires</li> <li>Fournisseurs</li> <li>société civile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICPE, amiante, etc.</li> <li>Raccordement aux transports propres et multimodalité</li> <li>Personnes à mobilité réduite / handicapées</li> <li>Incitation aux comportements économes des locataires</li> <li>Achats responsables</li> <li>Contribution au débat sur la valeur verte dans l'immobilier</li> </ul>
<p><b>Social</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Compétences</li> <li>Parité</li> <li>Intéressement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Formation et sensibilisation en interne aux thématiques DD</li> <li>Féminisation des instances dirigeantes</li> <li>Motivation et implication des salariés</li> </ul>
<p><b>Gouvernance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Transparence/Ethique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vis-à-vis des marchés financiers et des parties prenantes</li> </ul>

**1.7.2 Une démarche développement durable globale**

**1.7.2.1. Des moyens adaptés**

Sur les questions touchant à la sécurité règlementaire (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, filiale de Foncière des Régions.

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 : En interaction avec les différents métiers, cette équipe identifie et structure les étapes stratégiques de développement durable ainsi que les actions et outils de suivi qu'elle propose et fait valider par le comité Stratégique développement durable.

Pilotage stratégique : Un comité développement durable réunit Christophe Kullmann directeur général de Foncière des Régions, Olivier Estève directeur général délégué de Foncière des Régions, Dominique Ozanne (directeur général de Foncière des Murs), Stéphanie La Sala (directrice Property et Réseau), Yves Marque (secrétaire général et président du pôle Property) et Jean-Eric Fournier (directeur du développement durable).

*35 Immeubles d'exploitation en Allemagne compris (6,4 M€)*

Des acteurs relais dans l'appropriation par les activités : Le comité DDSE (développement durable – sécurité environnementale), animé par le directeur du développement durable, permet de relayer auprès des équipes opérationnelles les différentes actions engagées. Ce comité regroupe les 19 acteurs relais représentant chaque activité et filiale, dont Jacques Ballery, directeur technique de Foncière Développement Logements.

Un personnel engagé : En interne, nos équipes sont parties prenantes de la stratégie développement durable. Nous les mobilisons grâce à l'intranet du groupe, des réunions de partage des bonnes pratiques (green meetings), des comités de pilotage par projet. 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.

### 1.7.2.2. Notre plan d'actions à 2015

Ce plan d'action est conduit soit directement par les équipes de Foncière Développement Logements, soit via la direction du développement durable de Foncière des Régions.

#### Les 4 axes de la politique développement durable de Foncière Développement Logements

Objectifs	Réalisations	France = F Allemagne = A	Délais	Avancement	Chapitre
<b>ENVIRONNEMENT ET BÂTIMENT DURABLE</b>					
<b>Réduire les consommations d'énergies</b>	Plusieurs leviers identifiés grâce à l'étude énergétique du parc (2009/2010)	F + A		Permanent	1.7.3, 1.7.8
<b>Réduire les émissions de gaz à effet de serre</b>	Mesurer les émissions de CO <sub>2</sub> sur l'ensemble du patrimoine	F + A	2012	■ ■ ■ ■ ■ □	1.7.3, 1.7.8
	Avoir la moitié du parc au maximum en étiquette climat D d'ici à 2015 (< à 36 kg/CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> shab/an en moyenne).	F		■ ■ □ □ □ □	1.7.8
<b>Réduire de 25 % la proportion d'actifs étiquetés F ou G en énergie</b>					1.7.3
<b>Conduire une politique d'achats responsables</b>	Définition et déploiement		2011	■ ■ ■ ■ ■ ■	
	Cartographie et analyse	F	2012	■ □ □ □ □ □	1.7.6.3
<b>S'impliquer dans des études de R&amp;D</b>	Sujets principaux : Valeur Verte, métrologie-comptage, biodiversité, qualité de l'air	F + A		Permanent	1.7.6.4
<b>Suivre les consommations d'eau</b>	Mesurer les consommations de l'eau sur l'ensemble du patrimoine	F + A	2015	■ ■ □ □ □ □	1.7.3
<b>Suivre la gestion des déchets</b>	En Allemagne	A		Permanent	1.7.8

#### Les 4 axes de la politique développement durable de Foncière des Régions

Objectifs	Réalisations	France = F Allemagne = A	Délais	Avancement	Chapitre
<b>SOCIAL</b>					
<b>Développer une politique de diversité et de parité</b>	Signature de la Charte de la Diversité en 2010 Accord Senior en 2009 Formation du personnel	F	2011/2012	■ ■ ■ ■ ■ ■	1.7.5.2
<b>Sensibiliser et former à l'éco-comportement</b>	Communication interne - Green Meeting mensuels	Fl		Permanent	1.7.5.4
	Événement (semaine du DD...)			Annuel	
<b>Réaliser le bilan des émissions de CO<sub>2</sub></b>	Pour les immeubles de Paris et de Metz et pour les déplacements	Paris et Metz	2011	■ ■ ■ ■ ■ ■	1.7.5.4
<b>Gérer et valoriser les compétences</b>	Entretien Annuel Plan de formation	F		Permanent	1.7.5.2

Objectifs	Réalizations	France = F		Avancement	Chapitre
		Allemagne = A	Délais		
<b>SOCIÉTAL</b>					
<b>Agir pour la construction durable</b>	Implication dans : Plan Bâtiment Grenelle ; FSIF, France GBC, Association HQE, SB Alliance	Groupe		Permanent	1.7.6.4
<b>Poursuivre une politique de mécénat</b>	ESSEC Chaire Immobilier et DD Fondation Palladio Dispositif Lycée expérimental	Groupe		Permanent	1.7.6.1
<b>Réaliser des enquêtes auprès des locataires</b>	Enquête de satisfaction	Imméo		Annuelle	1.7.6.1
<b>Défendre le respect des Droits de l'Homme</b>	Signature du Pacte Mondial en 2011 Insertion de ses principes dans la Charte Achats Responsables	Groupe		Permanent	1.7.7.2
<b>GOVERNANCE</b>					
<b>Être transparent et exemplaire</b>	AFEP-MEDEF recommandations EPRA et Référentiel GRI	Groupe		Permanent	1.7.8
<b>Lutter contre la corruption</b>	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 interne	Groupe		Permanent	1.7.7.2
<b>Formaliser un cadre éthique</b>	Rédaction d'une Charte éthique Lutte anti-blanchiment Charte informatique Guide de Bonnes Pratiques	Groupe	2011	■ ■ ■ ■ ■	1.7.7.2

### 1.7.3. Optimiser la performance environnementale du patrimoine et réduire son impact

En France, les lois dites Grenelle 1 et 2, respectivement du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 donnent des ambitions fortes en matière de développement durable, notamment pour le bâtiment, les transports et la biodiversité. La Réglementation Thermique 2012 (RT 2012, établie par le décret et l'arrêté du 26 octobre 2010) fixe un plafond de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, (modulé en fonction de la zone géographique et de l'altitude) pour tous les permis de construire déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 qu'il s'agisse de logements individuels ou collectifs.

En Allemagne, dans le cadre du « plan intégré énergie et climat », adopté en août 2008 qui vise à réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de 40 % entre 1990 et 2020, le gouvernement fédéral a mis en place une nouvelle réglementation thermique intitulée "EnEV 2009" (Energieeinsparverordnung), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2009, qui impose une baisse de la consommation d'énergie au titre des bâtiments neufs de 30 % par rapport à la réglementation précédente, EnEV 2007. Le nouveau palier est de 30 % supplémentaires à partir de 2012.

L'objectif global en Allemagne 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.

#### 1.7.3.1. Connaître la performance environnementale du parc immobilier

##### État des lieux complet du parc

Pour appuyer sa politique de travaux et d'arbitrage, Foncière Développement Logements s'est dotée d'une cartographie de la performance énergétique et environnementale de son patrimoine, coordonnée par la direction du développement durable de Foncière des Régions et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB). 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.

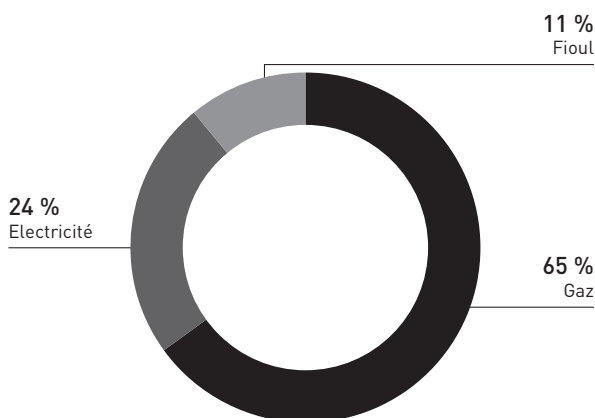
La cartographie, portant sur les portefeuilles détenus en France et en Allemagne, couvre 100 % de la surface du périmètre de détention longue, c'est à dire non concerné par le plan de vente.

Les sites allemands détenus par la filiale Immeo 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 de travaux dont ils ont fait l'objet, 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 stratégiques a été retenu pour l'étude.

Près de 20 indicateurs ont été renseignés pour chaque immeuble analysé, parmi lesquels des indicateurs

## FRANCE

### Types d'énergie chauffage+ECS



A 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 2011, le patrimoine est composé de 2 849 logements en France et de 42 574 logements en Allemagne, lesquels sont répartis en 7142 adresses dans le land de Rhénanie du nord-Westphalie (région Rhin-Ruhr) et à Berlin. Ils sont gérés par la filiale Immeo et présentent de relativement bonnes performances énergétiques.

Le suivi des moyennes est illustré par les résultats des Diagnostics de Performance Energétiques (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 conclusion 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.

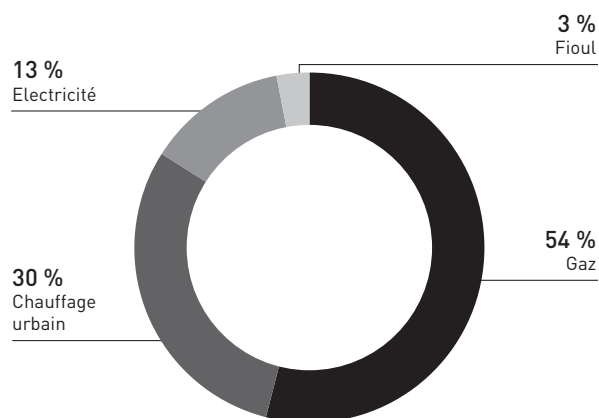
Afin de faciliter la lecture, les immeubles situés en Allemagne sont classés ci-après selon les étiquettes

intrinsèques caractérisant les bâtiments (date de construction, confort, enveloppe, systèmes), des indicateurs de consommation énergétique, d'émissions de CO<sub>2</sub>, de consommation d'eau, de maîtrise des risques sanitaires et environnementaux (amiante, risques d'inondation (PPRI), etc.).

Cette étude a permis de mieux connaître les deux portefeuilles. En France, le chauffage gaz représente 65 % des consommations d'énergie des logements. En Allemagne, près du tiers du patrimoine d'Immeo bénéficie d'un réseau de chauffage urbain. La suppression des chaufferies au fioul y est également plus avancée que sur le patrimoine français.

## ALLEMAGNE

### Types d'énergie chauffage+ECS



françaises ; soulignons que les modes de calcul des « Energieausweis » ne sont pas identiques aux DPE réalisés en France et que cette présentation est seulement informative :

- En France, le DPE renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre, que l'on peut visualiser sur l'étiquette énergie et l'étiquette climat. Il décrit le bâtiment ou le logement et ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, ainsi que les conditions de leur utilisation. Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base des factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement (avec une méthode de calcul).
- En Allemagne, les « Energieausweis » sont de deux types, exprimés soit en fonction de la consommation réelle soit des besoins théoriques normés du logement ou du bâtiment. Le premier prend en compte l'énergie utilisée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, tandis que le deuxième tient compte également de la présence d'éventuels systèmes d'appoint pour l'eau chaude ou la production de chaleur.

Ainsi, si les diagnostics ne sont pas réellement comparables entre la France et l'Allemagne, on peut considérer que, d'ores et déjà, plus de 57 % du parc est noté de A à C, ainsi que le montre le tableau suivant. Pour la France, l'étude porte sur plus de 80 % du patrimoine.

En nombre Étiquette	2008				2011			
	Allemagne	France	Total	en %	Allemagne	France	Total	en %
A	41	0	41	0 %	38	1	39	0 %
B	2 905	10	2 915	7 %	2 654	60	2 714	8 %
C	21 546	119	21 665	51 %	17 715	204	17 919	50 %
D	14 708	675	15 383	36 %	11 782	1 020	12 802	36 %
E	1 729	590	2 319	5 %	1 196	754	1 950	5 %
F	74	141	215	1 %	68	206	274	1 %
G	3	272	275	1 %	1	251	252	1 %
<b>Total</b>	<b>41 006</b>	<b>1 807</b>	<b>42 813</b>	<b>100 %</b>	<b>33 454</b>	<b>2 496</b>	<b>35 950</b>	<b>100 %</b>

Si les étiquettes n'ont pas la même signification entre l'Allemagne et la France, il est possible de tirer les enseignements suivants des résultats obtenus.

En Allemagne, le profil de répartition des logements sur la gamme des étiquettes montre une forte stabilité : les résultats obtenus en 2011 sont très voisins des résultats obtenus en 2008 lors de la première phase de cartographie. Foncière Développement Logements ayant légèrement modifié et réduit son parc en Allemagne, les résultats présentés ici pour 2008 diffèrent légèrement de ceux présentés par le passé. Cependant, la représentativité des « Energieausweis » reste stable autour de 80 % du parc, de même que la répartition du parc sur les différentes étiquettes.

Concernant le parc français, une campagne importante de collecte des DPE a été menée ces dernières années, permettant d'amener la représentativité de ces résultats au-dessus de 80 % du parc de logements. Les résultats présentés ci-dessous font état d'une différence de profil du parc, due principalement au fait que la campagne de collecte des DPE a été commencée sur une typologie de bâtiments relativement plus énergivores que le reste du parc. Parallèlement, Foncière Développement Logements a cédé des logements en France. La répartition du parc sur l'échelle des DPE présentée dans le tableau récapitulatif est ainsi plus précise qu'elle ne l'était en 2008.

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/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>shab/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).

### 1.7.3.2 Améliorer la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone du patrimoine

Sur l'ensemble de son parc, Foncière Développement Logements s'est fixé l'objectif de réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Au-delà des entrées et sorties d'immeubles dans le patrimoine, l'atteinte de ces objectifs passe essentiellement par une politique de travaux appropriée et, lorsque cela est techniquement et financièrement possible, le recours aux énergies renouvelables.

#### Une politique de travaux ambitieuse

Les programmes de travaux intègrent des critères de développement durable et d'efficacité énergétique. Ainsi, 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 CO<sub>2</sub>.

Cette politique privilégie des choix écoresponsables 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 ;
- Evaluation du potentiel en énergies renouvelables en cas d'opération de rénovation ;
- Lorsque des équipements sont remplacés, c'est en faveur d'installations énergétiquement performantes.



### **En France, l'efficacité énergétique permet le partage de la baisse des charges avec les locataires**

A Marseille, le projet de réhabilitation de l'immeuble Panama allie les économies d'énergie à la sécurité des habitants. Les locataires ont adhéré à ces principes et ont accepté en contrepartie le paiement d'un surloyer qui s'inscrit dans le cadre prévu par la loi Boutin du 25 mars 2009.

Pour ce projet entièrement financé par Foncière Développement Logements, les travaux sont réalisés en deux tranches, dont la première (60 logements) a été effectuée en 2011 :

- Isolation des combles sur l'ensemble des cages d'escaliers du 2 au 12, rue de Suez ;
- Remplacement des chaudières individuelles gaz par des chaudières gaz à condensation, ou remplacement du chauffage électrique par des chaudières gaz à condensation ;
- Contrôle de sécurité gaz sur les anciennes chaudières ;
- Création d'une ventilation mécanique contrôlée hydroréglable dans les logements ;
- Remplacement des menuiseries extérieures et volets, et installation de fenêtres à double vitrage ;
- Mise en place d'un détecteur de fumée dans chaque logement ;
- Vérification de la sécurité électrique et réalisation des travaux si nécessaire.

En outre, les 60 balcons ont été renforcés en structure et les garde-corps ont été changés par mesure de sécurité. Grâce à cette opération, l'immeuble se situera en moyenne à 120 kWh/m<sup>2</sup>/an, niveau correspondant au label HPE Rénovation.

À Paris, l'immeuble de la rue Anatole de la Forge (17e) a bénéficié de l'installation d'un chauffage à gaz à la place du chauffage au fuel.

Rue Marcadet (18e), le remplacement de la centrale de traitement d'air par une pompe à chaleur a permis d'améliorer d'une étiquette le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble en consommation d'énergie (passage de E à D) et en émissions de gaz à effet de serre (de C à B).

### **En Allemagne, la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> accompagne la baisse de la consommation**

De nombreuses initiatives ont été prises pour améliorer la performance énergétique des logements : installation de

fenêtres en PVC avec double vitrage sur 99 % du parc), travaux d'isolation externe, remplacement de chaudières fioul ou gaz par des pompes à chaleur les plus performantes actuellement ou autres solutions alternatives, remplacement de radiateurs à accumulation par des systèmes de chaleur urbaine.

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.

Par ailleurs, l'amendement apporté à la réglementation thermique 2009 (« EnEV ») prévoit un renforcement de l'isolation du plafond des derniers étages accessibles. Dans ce contexte, environ 3 000 m<sup>2</sup> des surfaces mentionnées ont fait l'objet d'une isolation adéquate durant l'année 2011.

### **Le renouvellement des chaudières permet de réduire la consommation**

En application de la politique de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> sur son patrimoine, Immeo a remplacé 37 anciennes chaudières au gaz par des chaudières à condensation, permettant d'alimenter 250 unités résidentielles supplémentaires grâce à une réduction de la consommation de gaz. La part des chaudières à condensation dans le patrimoine d'Immeo représente désormais plus de 60 % des bâtiments chauffés au gaz, faisant d'Immeo la foncière la plus active sur ce point.

### **Essen : Grand projet de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> par récupération de la chaleur perdue**

Dans le quartier Holsterhausen d'Essen, Immeo a développé, avec le fournisseur de chauffage à distance STEAG, une solution alternative pour l'approvisionnement en chaleur des 770 unités résidentielles et commerciales d'un ensemble de 130 immeubles. Pour remplacer les chaudières à gaz conventionnelles – qui affichent une efficacité moyenne, des contrats d'approvisionnement ont été conclus en 2011 entre les différentes parties prenantes pour acheminer le chauffage à distance provenant de la récupération par cogénération de chaleur perdue.

Cette opération, qui se concrétisera en 2012 et 2013, se traduira par une réduction significative des émissions de CO<sub>2</sub> et une diminution des frais de chauffage de l'ordre de 15 %.

### Démantèlement des chauffages électriques à accumulation nocturne

Dans plus de 100 unités de logements situées principalement à Oberhausen, Immeo a procédé au remplacement d'environ 500 chauffages électriques à accumulation nocturne par des systèmes de chauffage à eau chaude (approvisionnement de chauffage à distance ou de chaudières à condensation gaz). Effectué dans le cadre d'un projet subventionné par le gouvernement fédéral et la banque KfW (Banque de crédit pour la reconstruction), le remplacement des chauffages permet une réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de l'ordre de 65 %.

Au total, moins de 400 appartements restent approvisionnés par des chauffages électriques à accumulation nocturne, et Immeo prévoit de les remplacer tous d'ici 2018.

### 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 CO<sub>2</sub>. Le recours à des énergies renouvelables et en particulier au photovoltaïque a été mis en œuvre en retenant six sites pilotes situés à Oberhausen et Duisbourg.

Sur ces six sites, Immeo a procédé à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques pour une capacité totale de 625 kWc. Ces systèmes ont produit en 2011 environ 650 MWh d'électricité, soit 20 % de plus que l'année précédente. Au total, ce sont près de 690 tonnes de CO<sub>2</sub> qui ont été évitées en 2011 par rapport à la production d'électricité conventionnelle.

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.

#### 1.7.3.3. 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 % : bacs 3L/6L pour les toilettes, fontaines à eau branchées sur réseau, etc.

##### Favoriser le tri et le recyclage des déchets

Sur l'ensemble de son 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 a mis à disposition de ses locataires des infrastructures favorisant le tri et des incitations à y participer lorsque les systèmes de collecte sélective sont mis en place par les communes.

En Allemagne, dans les villes où 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.

#### Gestion des déchets

Afin de maîtriser les charges locatives et réduire le volume des déchets d'une part, mais aussi pour limiter que des tiers viennent déposer leurs déchets dans les bennes réservées aux locataires d'autre part, Immeo a décidé de mettre en place deux projets pilotes.

#### Réduction des frais et sécurisation des déchets grâce à l'écluse à déchets

Afin d'améliorer le traitement des déchets, les premières écluses à déchets ont été installées à Duisbourg (Lüneburger Straße) le 1er octobre 2011. Munis d'une puce d'accès, chaque locataire peut désormais trier correctement ses déchets ménagers en réduisant ses frais, car tout remplissage est automatiquement assigné au locataire concerné. Deux semaines après la mise en place de ce système, les quantités de papier et de carton collectées séparément avaient quasiment doublé, tandis que la quantité d'emballages triés avait augmenté d'environ 30 %. Parallèlement, la société Innotec a pu faire auprès des services municipaux une demande de réduction du volume de déchets ménagers au minimum prévu par la loi de 20 litres par personne et par semaine.

Ce projet repose sur l'installation d'un système d'enregistrement individuel de la quantité de déchets jetés par le locataire appelé écluse à déchets. Cette écluse se compose d'un conteneur en béton standard sur lequel est monté un mécanisme permettant de jeter les débris dans le conteneur (comparable à celui utilisé en Allemagne pour la récupération de vêtements usagés), lequel conteneur ne peut être ouvert que par les personnes disposant d'un droit d'accès (Identchip/Transponder). Chaque ouverture du couvercle du conteneur est attribuée au locataire qui l'opère. L'écluse étant équipée de batteries, elle n'a pas besoin d'électricité extérieure ; elle possède deux couvercles de tailles différentes en fonction du volume de déchets à jeter (20 litres et 5 litres).

**Avantages de l'écluse à déchets :**

- décompte individuel des frais en fonction de la consommation
- réduction des coûts de vacance
- impossibilité pour des tiers de jeter des déchets dans les bennes munies de ce système
- diminution des odeurs grâce à l'utilisation de contenants en béton innovants et propres

**Traitement des déchets adapté aux personnes à mobilité réduite à Duisbourg**

Dans le cadre d'un projet initié en 2011, Immeo a changé les poubelles des immeubles situés Waldeckerstr. 43 (32 appartements) et Am Driesenbusch 23 (44 appartements) contre des poubelles abaissables, permettant ainsi aux personnes à mobilité réduite de les utiliser facilement.

Dans ces deux résidences, les appartements avaient déjà été adaptés pour recevoir des seniors et des personnes handicapées.

**Avantages de ce projet pilote :**

- diminution de la surface de récupération par rapport à l'utilisation de bennes traditionnelles
- système d'utilisation très simple, adapté aux seniors et aux personnes à mobilité réduite
- facturation en baisse, basée sur la quantité de déchets jetés
- impossibilité pour des tiers de jeter des déchets dans les bennes munies de ce système

Dans ses locaux, Foncière Développement Logements a mis en place le tri des déchets depuis novembre 2009 à Paris. La

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.

<b>Logements France : Risques pertinents</b>	<b>Nombre d'immeubles concernés</b>	<b>% d'immeubles disposant du diagnostic</b>
Diagnostic Technique Amiante (DTA)	54	100 %
Diagnostic Plomb	11	100 %
Confinement du plomb (D3)	10 *	/

\* Nombre de logements restant à traiter (71 logements déjà traités au 31 décembre 2011)

mise en place du tri et du recyclage du papier et des cartons, qui représentent environ 80 % des déchets ont en outre permis d'économiser environ un tiers du budget de leur enlèvement pour les bureaux de Paris.

Dans les locaux d'Immeo, le papier est collecté séparément dans tous les bureaux depuis 2008, les bouteilles ou couverts jetables ne sont pas utilisés. Depuis octobre 2009, Immeo utilise, pour des raisons écologiques, du papier recyclable pour son papier entête ainsi que pour ses enveloppes.

**1.7.4. Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux**

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 2011, 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 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.

**Actions menées pour le suivi des risques sanitaires et la sécurité des personnes**

Suivi du risque	% d'immeubles disposant du diagnostic
Amiante	Des formations sur la gestion du risque amiante et son dossier technique ont été réalisées avec l'ensemble des responsables d'Agences, property managers, techniciens. A l'issue de ces formations une analyse des DTA sur une cinquantaine d'actifs a été réalisée.
Peinture au plomb	Des travaux de confinement sont régulièrement effectués lors des remises en état des logements avant relocation sur nos immeubles construits avant 1949.
Légionnelle	Foncière Développement Logements a rénové l'installation des ballons d'ECS de deux immeubles parisiens, des analyses de contrôles sont effectuées régulièrement sur l'ensemble des sites concernés par cet équipement.
Monoxyde de carbone	Un suivi des contrats d'entretien est fait par notre équipe de Property concernant les chaudières individuelles gaz.

Concernant la sécurité des personnes, nos ascenseurs, portes automatiques et équipement de sécurité incendie font l'objet d'expertises périodiques. Des vérifications sur les installations électriques des parties communes ont été réalisées sur certains sites en Ile de France, ainsi que les tableaux électriques des logements en parties privatives.

**1.7.5. S'adapter avec nos équipes**

**1.7.5.1. Anticiper et s'adapter**

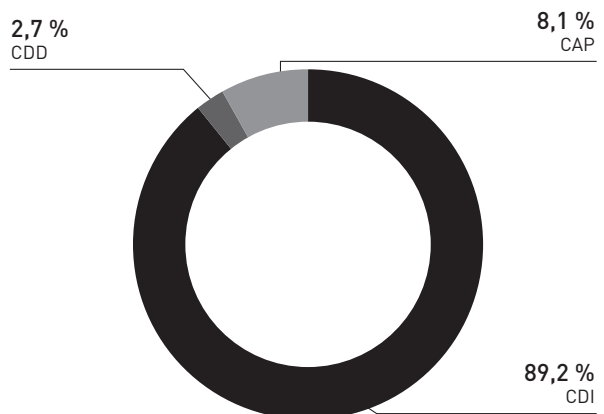
Au 31 décembre 2011, Foncière Développement Logements présente en France un effectif de 76 collaborateurs (y compris les gardiens d'immeubles membres de l'UES, apprentis et alternants). Foncière Développement Logements fait partie de l'UES (Unité Economique et Sociale) Foncière des Régions et est pleinement intégrée à la politique Ressources Humaines mise en œuvre par le groupe, explicitée et développée ci-dessous.

**Répartition des effectifs en France par sexe et par type de contrat :**

Répartition des effectifs en France par sexe



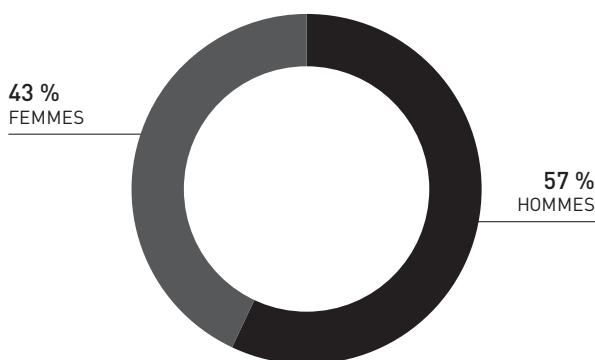
Répartition des effectifs en France par type de contrat



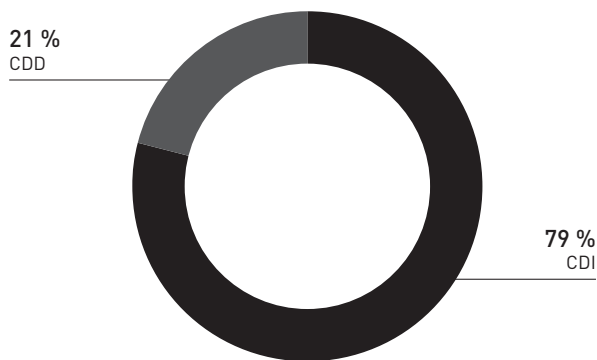
### Répartition des effectifs en Allemagne par sexe et par type de contrat :

En 2011, Foncière Développement Logements présente en Allemagne un effectif de 346 personnes<sup>36</sup>

Répartition des effectifs en Allemagne par sexe



Répartition des effectifs en Allemagne par type de contrat



En 2011, s'adapter aux changements a consisté à améliorer encore les dispositifs de développement des compétences métiers pour mieux anticiper le changement. L'accord sur la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences, signé en 2009, a permis, pour sa deuxième année de déploiement, d'accompagner des changements de métier et de faire évoluer les compétences nécessaires au sein d'une filière par des interventions externes, des formations ou des mises en situation adaptées. La Commission de Suivi de l'Evolution de l'Emploi, animée auprès des élus, a aussi permis de partager les orientations en amont.

Des parcours d'intégration individualisés ont été mis en place en 2011 pour faciliter à la fois la transversalité et l'intégration au sein du groupe. Ils permettent de valider la bonne appropriation des procédures métiers et prévoient systématiquement en synthèse un rapport d'étonnement auprès d'un dirigeant du groupe.

#### 1.7.5.2. Une gestion des ressources humaines dynamique et responsable

##### Dispositifs de développement du management

Dans le cadre de son rôle d'accompagnement du management, la direction des Ressources Humaines a organisé 8 sessions de formation intitulées « rôle et responsabilités RH du manager » à destination des 79 managers du groupe Foncière des Régions, dont les collaborateurs managers de Foncière Développement Logements. Cette formation a permis de donner à l'ensemble des managers du groupe les outils pour optimiser leur gestion d'équipe en cohérence avec la stratégie et les valeurs du groupe. Des sujets tels que la position du manager dans le déploiement des outils RH, l'importance d'une évaluation juste et harmonisée, les principaux enjeux juridiques impliquant le manager, ... ont été abordés.

<sup>36</sup> Hors contrats d'apprentissage, stagiaires, salariés retraités, et employés en congé parental

#### Indicateurs RH UES FDR

Formation 2011 : 3.55 % de la masse salariale

#### Garantir un dialogue social nourri

Le dialogue social a été en 2011 rythmé et intense, associant l'ensemble des représentants du personnel. A titre d'exemple, un groupe de travail avec différents élus (DP, DS, CHSCT) a été animé par la DRH pour définir et anticiper les plans d'actions en matière de harcèlement et de violence au travail. Les négociations annuelles obligatoires ont permis d'aboutir à un accord adapté dans un contexte contraint. Il a été signé par l'ensemble des organisations syndicales représentées au sein du groupe. Enfin en 2011, un accord très structurant a été signé en matière d'Égalité Professionnelle et de Diversité.

#### Diversité et égalité des chances

Un accord « Égalité professionnelle et diversité » a été signé le 21 décembre 2011 avec les partenaires sociaux, après plusieurs mois de travail, de recherche et de négociation sur le choix des mesures les plus adaptées pour soutenir et suivre les engagements pris.

L'accord reprend 3 thèmes proposés par la loi : l'embauche, le traitement salarial et la conciliation vie professionnelle et vie personnelle. De ces 3 thèmes ressortent plusieurs engagements ambitieux et innovants assortis de plans d'action concrets et mesurables. Une Commission égalité a été missionnée pour suivre cet accord et analyser les résultats de sa mise en œuvre.

Cet accord prolonge les initiatives concrètes de Foncière des Régions en matière d'intégration des personnes en situation de handicap : handicapé, « un jour, un métier » ... La signature de la Charte Diversité et les partenariats initiés

depuis plusieurs années dans le cadre du dispositif Passerelle restent eux-aussi des engagements majeurs pour le groupe.

**Prévention du stress au travail**

La commission de lutte et de prévention contre le stress, mise en place par l'accord signé en 2009, a rendu son premier bilan en mars 2011 auprès de la direction et des Instances Représentatives du Personnel. Elle a été saisie à trois reprises et son intervention, associant ou non la DRH en fonction des problématiques, a permis de trouver des solutions en matière de conditions de travail, d'outils à mettre à disposition des salariés concernés, d'organisation du travail et d'implication des salariés dans son amélioration. L'objectif des partenaires sociaux est désormais d'agir autant que possible de manière préventive sur ces questions.

Une nouvelle campagne liée aux Equipements de Protection Individuels a aussi été menée. Enfin, l'ensemble des sites a été visité par le CHSCT en 2011.

**1.7.5.3. Partage des performances de l'entreprise**

**Politique salariale**

La politique dynamique de rémunération du groupe s'appuie sur plusieurs leviers : vision des marchés interne et externe des salaires annuels fixes au travers de benchmarks par métier, lien entre performance et rémunération variable, intéressement et participation en lien avec les cash-flows courants du groupe et intéressement long terme au travers d'attributions d'actions gratuites.

Début 2011, pour la deuxième année, chaque salarié a reçu un Bilan Social Individualisé (BSI) pour lui permettre de mieux appréhender ses conditions de rémunération pour l'ensemble de l'année 2010.

**Actionnariat salarié**

Un tiers des salariés du groupe Foncière des Régions bénéficie d'actions gratuites, leur permettant ainsi d'être associés dans la durée aux résultats de l'entreprise. 12 % des salariés attributaires d'actions gratuites en 2011 en recevaient pour la première fois.

**Intéressement, participation et épargne salariale**

Les accords d'intéressement et de participation signés en 2010 ont été déployés mi-2011 et ont permis d'améliorer l'intéressement moyen (notamment celui des plus bas salaires du groupe) au travers d'une prise en compte plus importante du temps de présence. L'intéressement représente ainsi 10,28 % d'un salaire annuel moyen. En 2011, 81 % des salariés ont versé leur intéressement ou participation sur le Plan Epargne Groupe. 60,8 % d'entre eux l'ont fait en choisissant d'investir dans des actions Foncière des Régions.

**1.7.5.4. Sensibiliser les collaborateurs au développement durable – informer pour mobiliser**

**Mesurer les émissions de CO<sub>2</sub> du groupe Foncière des Régions**

La multiplication des actions de sensibilisation du personnel a été complétée par la réalisation en 2011 d'un bilan des

émissions de CO<sub>2</sub> portant sur 2010. Cette étude, réalisée suivant les préconisations du GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol), prend en compte les consommations générées par :

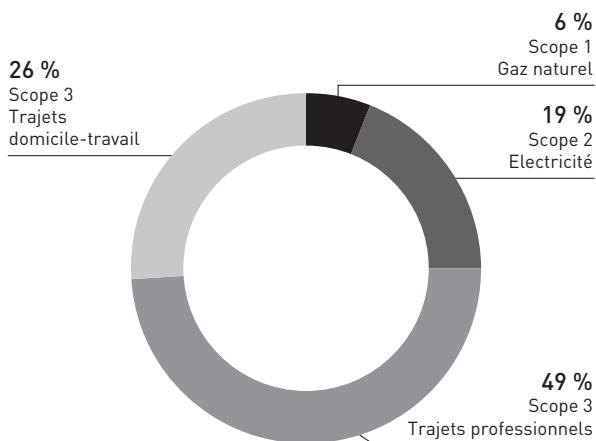
- les quatre bâtiments occupés par les salariés de l'UES (Unité Economique et Sociale) de Foncière des Régions à Paris et Metz, siège historique du groupe (soit 90 % des effectifs)
- les transports professionnels et domicile-travail des salariés du groupe.

En intégrant ces différentes sources, les émissions de CO<sub>2</sub> de Foncière des Régions s'élèvent en moyenne à :

- Pour Paris, 2,31 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par salarié
- Pour Metz, 3,76 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par salarié
- Soit une moyenne de 2,75 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par salarié.

Les premiers chiffres de comparaison émanant d'organismes français officiels font état d'une moyenne de 2,8 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par salarié.

**Bilan des émissions de CO<sub>2</sub> de Foncière des Régions (T<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/an)**



Si les consommations d'énergie s'expliquent par le fait que les quatre bâtiments des sièges de Paris et Metz sont anciens, et de type haussmannien pour les deux ensembles parisiens, une part significative des émissions de CO<sub>2</sub> provient des trajets professionnels, inhérents à l'activité de Foncière des Régions.

Foncière des Régions s'est donnée l'ambition d'améliorer significativement sa performance 2011 sur les prochains exercices en intensifiant les actions déjà engagées.

## Des actions au quotidien avec nos salariés

### Éco-gestes au quotidien

Un plan d'actions ambitieux a été lancé en 2011 pour valoriser un comportement éco responsable des collaborateurs de Foncière des Régions.

- À chaque tranche de travaux de remise en état de plateau : amélioration de la qualité de l'éclairage et réduction de la consommation d'énergie ;
- Les ampoules (par exemple : ascenseurs, toilettes,..) sont remplacées par des LED ;
- Gestion des déchets : 100 % des papiers et cartons sont collectés et recyclés, soit 80 % des déchets
- Affranchissement du courrier : à l'exception des plis urgent, tous les envois sont traités en courriers verts (nouveau service éco responsable de La Poste), qui permet de diminuer de 30 % son empreinte carbone ;

Tous les éco-gestes déployés par Foncière des Régions font l'objet d'une distribution de flyers, chaque mois, pour partager la dynamique avec l'ensemble des salariés.

### Politique de déplacements

Le poste « déplacements domicile-travail » représente un levier de réduction d'émission de CO<sub>2</sub>. Foncière des Régions encourage l'utilisation des transports en commun en participant aux abonnements. Les déplacements professionnels sont les plus émissifs compte tenu de l'activité (visites d'immeubles et de chantiers, réunions). La politique transports de Foncière des Régions a permis le recours au train au détriment de l'avion systématiquement sur les trajets de moins de 3 heures de train : Paris-Metz, Paris-Marseille, Paris-Londres, etc.

### Green meetings et Semaine du développement durable

Chaque mois, une réunion est organisée pour les collaborateurs du groupe Foncière des Régions avec un expert sur un sujet de développement durable. Outre les points trimestriels expliquant les réglementations nouvelles, il peut s'agir d'exposés techniques (biomasse,...), de la visite d'un immeuble (construction BePos recourant au bois,..), voire d'une journée de formation (RT 2012).

Foncière des Régions profite également de la Semaine du développement durable pour renforcer ses opérations de sensibilisation. En 2011, l'automobile électrique était à l'honneur, avec le concours de Renault à Metz et de Citroën qui a présenté sa « C Zéro » aux équipes parisiennes.

### Veille réglementaire développement durable

Depuis plus de 3 ans, une veille réglementaire a été mise en ligne sur l'intranet du groupe ; chaque salarié a ainsi accès aux textes votés ou publiés.

## Verdissement des procédures

Le développement durable fait évoluer les savoir-faire, les hommes et les métiers. Dès lors, ce sont près de 20 % des procédures du groupe qui ont été modifiées en 2011 pour intégrer les objectifs développement durable fixés : dernière en date, la procédure achats a été adaptée pour tenir compte pour tenir compte de la politique achats responsables.

### 1.7.6. Agir avec nos parties prenantes

#### 1.7.6.1 Communauté : soutenir par l'action et le mécénat

En matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises, les actions et engagements de Foncière Développement Logements s'inscrivent dans la démarche responsable globale fixée et portée au niveau du groupe Foncière des Régions. Tous les métiers et tous les collaborateurs du groupe sont mobilisés, individuellement ou collectivement, sur ces questions.

#### Participer à la réflexion sur la ville de demain à travers l'Institut Palladio

Créée en 2008 par cinq mécènes fondateurs de l'industrie immobilière, dont Foncière des Régions, la Fondation Palladio a pour objectif de rassembler les acteurs du secteur immobilier dans le but d'en assurer le rayonnement par le développement de la formation, la recherche et la concertation. L'année 2011 a été marquée par la création de l'Institut Palladio qui a vocation à nourrir la réflexion sur le développement de la Cité et la nécessaire adaptation des produits délivrés par l'industrie immobilière. Réunissant des élus, des industriels, des chercheurs, des membres d'associations, des médias, il sera à l'écoute des « utilisateurs » de la ville – individus et entreprises – pour observer et formaliser l'évolution de leurs besoins et inviter au débat ceux qui aujourd'hui portent la responsabilité de concevoir les villes de demain.

Foncière des Régions est également partie prenante de l'Observatoire des Métiers de l'Immobilier, créé en 2011. Véritable plateforme d'échanges, l'Observatoire a pour vocation de constituer un instrument fédérateur autant pour les étudiants et institutions académiques que pour les entreprises et institutions professionnelles.

#### Vers un urbanisme partagé

Afin de poursuivre la dynamique de contribution à la diffusion de l'architecture contemporaine, Foncière des Régions a décidé de soutenir les "Défis de Ville", rencontres entre les partenaires et les acteurs d'un projet de ville. Ce nouveau partenariat vient consolider sa relation et son attachement à la Cité de l'Architecture, initié en 2008 avec notamment des projets comme les AJAP (Albums des Jeunes Architectes et des Paysagistes). Présentés devant un auditoire d'environ 200 personnes, dont 70 % de professionnels de l'urbanisme et de l'immobilier et 30 % d'étudiants, les Défis de Ville se déroulent sous forme de rencontres bimestrielles.

### **Promouvoir les projets de territoire : partenariat avec le Pavillon de l'Arсенal**

La nouvelle exposition permanente du Pavillon de l'Arсенal consacre plus de 800 m<sup>2</sup> à l'histoire, l'actualité et au devenir de la métropole parisienne au travers de plus de 1000 documents d'archives et d'une maquette numérique de 37 m<sup>2</sup>. Foncière des Régions a contribué à cette initiative de place destinée à présenter au grand public et en accès libre les projets urbains et immobiliers de demain.

En totale adéquation avec les principes et la vision du Grand Paris, cette maquette numérique est un outil participatif qui fédère les acteurs qui font la ville et rassemble dans un outil commun et partagé leurs productions.

### **Foncière des Régions partenaire de la Chaire Immobilier et développement durable de l'ESSEC**

Créée en 2003, la Chaire Immobilier et développement durable de l'ESSEC a pour objectif de favoriser à la fois l'enseignement et la recherche en économie, finance et management de l'immobilier, en prenant en compte les enjeux de développement durable. Dans la poursuite de sa stratégie développement durable résolument tournée vers l'avenir et la formation des talents de demain, Foncière des Régions a choisi de devenir partenaire de cette chaire pour 4 années à compter de 2012. L'entreprise sera étroitement impliquée dans le choix des axes de recherche, ainsi que dans les programmes dispensés au moyen de cours, de séminaire, de tutorats de mémoires et de stages.

### **Œuvrer pour une culture accessible à tous : mécénat de la Nuit Blanche à Metz**

Depuis maintenant quatre ans, Foncière des Régions apporte son soutien à la Nuit Blanche de Metz. Expérience artistique ouverte à tous, cette manifestation culturelle orientée vers la création contemporaine investit le cœur de la ville durant une nuit. La Nuit Blanche favorise la rencontre entre le public et la création contemporaine et offre un nouveau regard sur la ville et son patrimoine à travers des projets le plus souvent inattendus.

### **Passerelle, mécénat de compétences et ouverture**

Pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive, les équipes de Foncière des Régions se sont mobilisées dans le cadre du dispositif « Lycée expérimental » développé par Sciences Po. L'objectif est de renforcer, avec des partenariats étroits et sur mesure, les interactions entre l'entreprise et son environnement, notamment le monde de l'enseignement. Depuis quatre ans, l'entreprise accompagne deux lycées dans cette démarche : le Lycée Louise Michel à Bobigny (93) et le Lycée Blaise Pascal à Forbach (57). Concrètement, les équipes de Foncière des Régions organisent et participent à plusieurs initiatives, à savoir : des présentations métiers de la part des collaborateurs, des visites de sites, des ateliers pratiques (Ressources Humaines, avec simulations

d'entretiens d'embauche et Revue de presse), du tutorat personnalisé. Parallèlement, plusieurs de ces lycéens et étudiants ont été accueillis au sein de Foncière des Régions dans le cadre de stages ou jobs d'été. Au total, quelque 300 lycéens ont pu bénéficier de l'expérience et des conseils de 50 salariés de Foncière des Régions.

#### **1.7.6.2. Accords de progrès avec nos locataires**

Dans le cadre de l'opération de rénovation du site Panama à Marseille, les locataires ont adhéré à ces principes et ont accepté en contrepartie le paiement d'un surloyer qui s'inscrit dans le cadre prévu par la loi Boutin du 25 mars 2009.

#### **1.7.6.3. Accompagner nos fournisseurs**

Les fournisseurs de Foncière Développement Logements sont l'une des principales parties prenantes ayant un lien étroit avec la stratégie développement durable.

Dès 2010, il a été décidé d'aller plus loin dans la démarche RSE et de définir une politique d'achats responsables, dont les outils ont été finalisés en 2011. Dans le cadre de la stratégie de développement durable du groupe et dans un souci de cohérence et de progrès, l'ensemble des métiers du groupe (Développement, Asset et property management, DSI,...) ont été associés à ce projet.

La politique achats responsables poursuit 2 objectifs principaux :

- Bâtir des relations saines et durables avec nos partenaires
- Piloter la performance RSE de nos achats

#### **Trois outils ont été développés :**

**Une Charte achats responsables :** Il s'agit d'un texte d'engagement qui est proposé à la signature de tous les fournisseurs de Foncière des Régions, composé de 10 principes qui couvrent les trois thématiques RSE. A ces principes sont annexés la charte de la diversité, les 10 principes du Pacte Mondial et les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).

**Cinq clauses contractuelles** afin de consacrer l'engagement RSE du fournisseur.

**Un questionnaire d'évaluation RSE :** Traitées avec la plus grande confidentialité, les réponses à ce questionnaire permettent de cartographier les performances RSE des fournisseurs. A partir de janvier 2012, dans le cadre des consultations et appels d'offres, 25 questions permettront de prendre en compte la politique RSE des entreprises. A terme, ce critère tendra à devenir prépondérant.



Pour mener à bien cette politique, Foncière des Régions a choisi d'agir en deux temps :

**Réaliser une cartographie des fournisseurs** via une enquête réalisée au moyen d'un questionnaire auprès des fournisseurs représentant des dépenses supérieures à 100 K€/an (hors fluides).

Une pondération des points attribués en fonction des réponses évite une discrimination à l'égard de sociétés de plus petite taille (artisans,...).

#### Assurer l'appropriation par les acheteurs :

Afin que cette politique soit opérationnelle, tous les acheteurs de Foncière Développement Logements ont reçu en décembre 2011 une formation pour la mise en place du dispositif. Les outils déployés fin 2011 ont été inclus dans toutes les procédures internes début 2012. Objectif : d'ici fin 2013, 100 % des fournisseurs représentant au moins 100 K€ HT/an auront fait l'objet d'une appréciation selon questionnaire RSE.

#### 1.7.6.4. Innover au sein de l'industrie immobilière

Foncière des Régions et ses filiales ont initié ces dernières années un certain nombre d'actions de Recherche & Développement, déployées autour du bâtiment.

### Bâtiment

#### Cartographie énergétique et environnementale du parc

En partenariat avec le CSTB, Foncière des Régions a mis en place un dispositif unique permettant une gestion précise du patrimoine : grâce à un module informatique, les asset managers peuvent à tout moment :

- Connaître les performances du parc ;
- Noter chaque site analysé et disposer d'une base statistique ;
- Disposer d'un outil d'aide à la décision pour les travaux et les arbitrages ;
- Quantifier les objectifs développement durable par activité.

Les analyses sous-jacentes sont réalisées par famille d'actifs pour permettre des benchmarks fiables.

Ce module permet également de modéliser, pour chaque bâtiment étudié, les différents types de travaux améliorant les performances énergétiques, et présente les résultats en temps de retour sur investissement.

#### Analyse du Cycle de Vie du bâtiment (ACV)

Outil développé pour déterminer les impacts des biens de consommation, l'ACV permet, dans le cadre d'actifs

immobiliers, d'estimer l'empreinte carbone et l'impact en énergie grise d'un immeuble de la fabrication des matériaux aux conséquences de la déconstruction. Tous les impacts carbone de l'immeuble sont pris en compte sur une durée de vie de 50 ans.

Convaincue de l'importance de l'ACV, le groupe Foncière des Régions, signataire de la Charte « HQE Performance », a participé aux tests de 2011 conduits au sujet de l'ACV dans le cadre de la définition du référentiel « HQE Performance ». A la faveur de nouvelles opérations, le groupe a pour ambition de mener le même type d'étude sur le patrimoine Foncière Développement Logements.

#### Maquette numérique

Le projet « Symbio », piloté par le CSTB et le CEA, vise à développer une méthodologie appuyée par des logiciels pour la mise en connexion des outils utilisés par les différents métiers du secteur immobilier.

En coopération avec plusieurs industriels et architectes, le groupe Foncière des Régions s'implique dans ce projet pour 3 ans. Notre rôle est de tester les solutions étudiées sur nos actifs, afin d'aboutir à terme à un support pour la conception d'immeubles (en neuf et en réhabilitation), pour la modélisation des bâtis et des systèmes, ainsi que pour les activités de suivi en exploitation.

#### Métrologie

Foncière Développement Logements participe également à un projet d'élaboration d'un outil de métrologie qui permettra le pilotage de l'installation d'un immeuble, le reporting de ses consommations et les écarts entre les performances énergétiques et environnementales constatées en occupation et celles visées à la conception.

Piloté par la direction développement durable de Foncière des Régions en lien avec les différents métiers, ce projet a abouti en 2011 à un cahier des charges techniques générales applicable sur les différents types d'immeubles - neufs ou existants- possédés par le groupe.

#### Qualité de l'air

Thématique importante notamment pour les actifs de bureaux, la qualité de l'air reste un sujet émergent, les premières études réalisées récemment concernant essentiellement le logement.

Pionnière en ce domaine et soucieuse des questions de santé pour ses locataires comme pour ses collaborateurs, le groupe Foncière des Régions participe au programme européen « Officair », soutenu par l'Organisation Mondiale de la Santé et les Ministères de l'Ecologie et de la Santé.

D'une durée de 3 années, cette étude placée sous l'égide de l'université de West Macedonia en Grèce, prévoit d'auditer environ 20 immeubles répartis dans chacun des huit pays participants, dont l'immeuble du 10 avenue Kléber, abritant les équipes de Foncière Développement Logements, et de

procéder ensuite aux mesures de différentes particules de composés organiques volatils.

## Environnement du bâtiment

Dans les études qu'elle mène, Foncière des Régions cherche, au-delà des enjeux relatifs au bâtiment lui-même, à appréhender les thèmes permettant d'harmoniser la présence du bâtiment dans son milieu.

### 1.7.7. Ouverture, transparence et exemplarité de la gouvernance

L'assemblée générale réunie le 10 novembre 2009 a validé l'évolution de la gouvernance de la société, 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. 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.

#### 1.7.7.1 Composition et fonctionnement des instances

Le tableau suivant présente d'une manière synthétique quelques-unes des pratiques de gouvernance mises en œuvre par la société au regard des préconisations formulées par le Code AFEP MEDEF et la plupart des proxies :

### Composition et fonctionnement du conseil d'administration et des comités

Thèmes	Conseil d'administration	Comité des Investissements	Comité d'audit	Comité des nominations & rémunérations
Membres Indépendants */ total	3/12	1/5	1/4	1/3
Président	-	-	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant
Durée des mandats			4 ans **	
Part des femmes ***	17 %	20 %	25 %	33 %
Évaluation du fonctionnement			Oui Annuelle	
Nombre de réunions 2011	4	0	2	1
Taux de présence 2010	89 %	-	75 %	100 %

\* La proportion d'administrateurs indépendants au conseil d'administration est de 25 % et se justifie par l'existence d'un pacte d'actionnaires qui organise la répartition des sièges au sein du conseil d'administration entre les actionnaires au prorata de leur participation dans le capital de la société ainsi que le mode de désignation des administrateurs.

L'examen de l'indépendance des administrateurs a été effectué par le conseil d'administration dans sa séance du 13 février 2012 en privilégiant l'application des critères communs de l'Association Française de Gestion et de la recommandation de la Commission des Communautés Européennes du 15 février 2005 à ceux du Code AFEP-MEDEF. Ces critères semblent en effet plus pertinents compte tenu de la dimension européenne de l'activité de la société en France et en Allemagne.

Ces deux textes considèrent que le fait d'être administrateur indépendant d'une société d'un groupe ne nuit en aucune façon au caractère d'indépendant dans une autre société de ce groupe et que c'est le fait d'avoir un rôle exécutif dans l'une des sociétés du groupe qui seul doit conduire à remettre en cause la qualité d'indépendant.

\*\* En application des recommandations du Code AFEP MEDEF sur la durée des mandats des administrateurs, l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 avril 2012 a réduit la durée de ces mandats à quatre années au lieu de six ans jusqu'à présent.

\*\*\* Le pourcentage de femmes siégeant au conseil d'administration est aujourd'hui de 17 % et la société s'est fixé l'objectif de parvenir rapidement à un meilleur équilibre entre hommes et femmes, en veillant à se conformer aux échéances prévues par le Code AFEP MEDEF.

En rémunération de leur activité au conseil d'administration, les administrateurs ne peuvent recevoir que des jetons de présence dont le montant est fixé par le conseil d'administration sur la base d'une enveloppe globale approuvée par l'assemblée générale des actionnaires. Ces jetons de présence comprennent un élément fixe et un élément variable lié à l'assiduité aux réunions.

Conscient de ses responsabilités sociales, sociétales et environnementales, le conseil veillera à renforcer et

formaliser la prise en compte des thèmes RSE dans la définition des orientations stratégiques de la société.

Le règlement intérieur du conseil d'administration prévoit un dispositif visant à prévenir la survenance de conflits d'intérêts à l'occasion de la présentation des dossiers d'investissement soumis au conseil d'administration et/ou au comité d'investissement.

Le conseil d'administration consacrera une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de ses travaux et à un débat sur son fonctionnement. Les administrateurs procéderont fin 2012 à l'évaluation de la capacité du conseil d'administration à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat de contrôler la société, en passant en revue sa composition, son organisation et les modalités de son fonctionnement au cours de l'année 2012. Les résultats de cette évaluation seront ensuite présentés au conseil d'administration.

Les résultats de l'assemblée tenue en 2011 figurent dans le tableau ci-dessous :

<b>Assemblée générale mixte du 11 avril 2011</b>	<b>À titre ordinaire</b>	<b>À titre extraordinaire</b>
Nombre d'actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	30 actionnaires	30 actionnaires
Nombre d'actions	60 945 899 actions	60 945 899 actions
Taux de participation		93,94 %
Taux d'approbation des résolutions		100 %

Les points majeurs soumis au vote des actionnaires ont généralement trait à l'approbation des comptes de la société, à l'affectation du résultat et à la distribution des dividendes à tous les actionnaires, aux décisions relatives à la nomination et au renouvellement des administrateurs ainsi qu'à l'approbation des conventions réglementées.

Il n'y a pas eu des questions majeures des actionnaires en assemblée générale en 2011 sur les performances environnementales et sociales.

### 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 :

Jacques Ballery, 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.

Dans ce comité, les thèmes du développement durable sont plus particulièrement portés par Jacques Ballery et Myriam Despas.

### Pilotage des risques

Foncière des Régions a établi une cartographie des risques fin 2009 afin de définir et de monitorer les risques : 22 types de risques ont été identifiés et 8 d'entre eux ont été sélectionnés pour faire l'objet de plans d'actions, notamment le risque d'obsolescence d'immeubles, inhérent à l'évolution des réglementations et du marché.

### Assemblées générales

Les dispositions légales permettent aux actionnaires de déposer des projets de résolution et, pour les assemblées tenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, des points de discussion non liés à un projet de résolution inscrit à l'ordre du jour.

La société encourage la participation des actionnaires aux assemblées générales et met à l'ordre du jour toute demande conformément à la loi.

Les risques sont présentés à la direction et aux membres du comité d'audit. Le management des risques est géré par la direction « audit et contrôle interne ». Cette cartographie va être renouvelée en 2012 pour tenir compte de l'évolution de l'entreprise et de la conjoncture.

#### 1.7.7.2. Pour des comportements responsables au sein de l'entreprise

Foncière des Régions et ses filiales ne versent de fonds, ni ne fournissent de services 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.

Le groupe est signataire de la Charte de la Diversité et, au niveau international, membre du Pacte Mondial (Global Compact) depuis octobre 2011. Initié par l'Organisation des Nations Unies (ONU) et signé de façon volontaire par les entreprises, ce Pacte recouvre 10 principes universels relatifs aux droits de l'Homme, aux normes du travail, à l'environnement et à la corruption. Foncière des Régions s'engage à intégrer ces principes à sa stratégie, à rendre compte de ses progrès et à promouvoir le Pacte Mondial. Par exemple, Foncière des Régions a porté cet engagement en l'annexant à sa Charte Achats Responsables déployée à tous ses fournisseurs.

#### Une charte éthique pour une responsabilité affirmée

Véritable document de référence en matière d'éthique, la charte éthique Foncière des Régions mise en place en 2011 s'adresse à tous les collaborateurs de la société et de ses filiales. Ce document est consultable sur le site internet de Foncière des Régions ([www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)).

Elle définit les principes éthiques que tout collaborateur de Foncière des Régions se doit de mettre en œuvre dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de tous les interlocuteurs. Enfin, la charte éthique

décrit la gouvernance de l'éthique, telle que mise en œuvre dans les différents métiers du groupe.

Les quelques principes fondamentaux énoncés par cette charte 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 (protection de l'information, des biens et des ressources)
- Transparence et intégrité de l'information
- Contrôle interne et audit

En outre, un déontologue a été désigné en la personne du secrétaire général de Foncière des Régions, Yves Marque, qui participe à la définition des règles et des devoirs en matière d'éthique professionnelle et veille à leur respect dans l'entreprise. Il apporte aide et conseils à tout collaborateur qui le sollicite en matière d'éthique et a contribué à l'adoption d'une charte éthique mise en vigueur en janvier 2011.

### Fraude et corruption

En respect du 10<sup>ème</sup> principe du Pacte Mondial qui invite les entreprises à agir contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin, Foncière des Régions a renforcé son attention sur ces sujets. Au regard des constats issus de la cartographie des risques réalisée en décembre 2009, le comité de direction a estimé que, compte tenu de son activité et de son organisation, le risque de fraude et de corruption était maîtrisé. Les opérations jugées sensibles, telles que les ventes d'immeubles ou de société, les grands travaux de construction ou rénovation, ou encore les appels d'offres, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires, qui font l'objet d'un suivi régulier. Par ailleurs, la séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) réduit le risque de fraude.

La société a également mis en place une action de sensibilisation des salariés en charge des transactions au risque de fraude fiscale.

### 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 dans tous les cas où une société du groupe intervient pour le compte d'un tiers dans le cadre de la vente ou l'achat d'un immeuble, d'actions ou de parts de sociétés immobilières.

La mise en place du dispositif LAB a été soutenue par une vaste campagne de formation portant sur une soixantaine de collaborateurs au moyen d'un support de formation dédié préparé par la direction Juridique, laquelle concourt à l'adaptation constante du dispositif.

## 1.7.8. Mesurer la performance

### 1.7.8.1. Une méthodologie claire et transparente

Les tableaux présentés dans les pages suivantes proposent une synthèse des indicateurs retenus par Foncière Développement Logements visant à mesurer leur performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs qui ont été fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux comme le GRI Protocol, la loi relative aux Nouvelles Régulation Economique (NRE), le projet de décret d'application pour l'article 225 de la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, ainsi que les attentes des agences de notation.

### 1.7.8.2. Périmètre et méthodologie de reporting

La méthodologie de collecte de données et de calcul de ces indicateurs font l'objet en interne d'un protocole de reporting précisant notamment le périmètre, les contributeurs et les processus de vérification.

#### Précision sur le périmètre de reporting :

Le périmètre de reporting cherche à être le plus clair et le plus exhaustif possible. Il couvre tous les actifs situés en France et faisant l'objet d'une expertise immobilière en part consolidée au 31 décembre 2011.

Concernant les consommations d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub>, la récupération des données auprès des détenteurs des factures ou auprès des locataires n'est pas envisageable, aussi a-t-il été décidé de retenir les actifs détenus par Foncière Développement Logements au 31 décembre 2011 faisant l'objet d'une expertise immobilière, et ayant fait l'objet de la cartographie énergétique par le CSTB en 2008. Ce périmètre, appelé « périmètre de référence 2008 », évolue avec les sorties de patrimoine qui sont compensées en surface par des entrées équivalentes et si possible avec une performance énergétique proche de la moyenne des entrées. Ce nouveau périmètre annuel est appelé « périmètre de référence N » et est considéré comme représentatif de la surface du parc. À terme, le périmètre cherchera à couvrir tous les actifs faisant l'objet d'une expertise immobilière, soit la totalité des actifs en France et une proportion représentative du parc allemand, relativement plus homogène.

### Organisation du reporting :

Les informations nécessaires au calcul des indicateurs seront collectées auprès des différentes activités concernées (portfolio, service environnement, directeur technique, etc.). Elles seront rassemblées et mises 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.

### Indices et agences de notation

Depuis mars 2011, le groupe Foncière des Régions fait partie des entreprises intégrées dans l'indice éthique FTSE4 Good. Elle rejoint ainsi les sociétés leaders en matière de Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE). FTSE4 Good est utilisé par les investisseurs comme un outil d'identification des performances RSE et leur permet de s'orienter dans leurs choix d'investissement. L'entrée de Foncière des Régions dans l'indice FTSE4 Good souligne la cohérence et l'efficacité de la politique développement durable du groupe.

#### 1.7.8.3. Tableau d'indicateurs environnementaux

	Indicateurs	Unité	Périmètre	2008	2009	2010	2011
Énergie	Consommation d'énergie primaire du parc	étiquette médiane	Quote part DPE réalisée	D	D	D	C
	Logements bénéficiant d'un "energieausweis" (diagnostic énergétique allemand)	nombre de logements	Logement Allemagne	33 890	ND	35 133	33 454
	Consommation d'énergie située entre 91 à 150 kWh/m <sup>2</sup> /an (pour info : étiquette C en France)	étiquette médiane	Logement Allemagne	C	C	C	C
	Ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation	kWh/m <sup>2</sup> SHO N/an	France	367	ND	ND	257
	Logements consommant plus de 330 kWh/m <sup>2</sup> /an	% logements	Logement Allemagne	0,20 %	ND	0,20 %	0,20 %
	Logements bénéficiant d'un DPE	nombre de logements	Logement France	1 807	ND	2 574	2 496
	Consommation d'énergie	étiquette médiane	Logement France	E	E	E	D
Empreinte carbone	Logements consommant plus de 330 kWh/m <sup>2</sup> /an (étiquettes F ou G)	% de logements	Logement France	23 %	ND	16 %	23 %
	Émissions de CO <sub>2</sub> du parc Français	étiquette médiane	Logements	C	ND	E	D
	Émission totales, directes et indirectes, de gaz à effet de serre en poids	émissions directes et indirectes	Logement France	11 852	ND	ND	9 193
Risques sanitaires et environnementaux	Ratio d'intensité CO <sub>2</sub> des bâtiments en exploitation	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	Logement France	51	ND	ND	40
	Immeubles évalués concernant les risques amiante et plomb	nombre d'immeubles	Logement France	44	ND	54	54
	Immeubles pour lesquels le risque amiante est maîtrisé	% d'immeubles	Logement France	100 %	100 %	100 %	100 %
	Diagnostic Technique Amiante (DTA)	nombre d'immeubles	Logement France	ND	ND	54	54
	Confinement du plomb : périmètre concerné	nombre d'immeubles	Logement France	ND	ND	7	11
	Diagnostic plomb : déjà réalisé	% logements	Logement France	ND	ND	100 %	100 %
	Logements diagnostiqués au plomb confinés	nombre de logements	Logement France	70	ND	* 80	** 10
	Confinement du plomb : déjà réalisé	nombre de logements	Logement France	ND	ND	13	61

#### PM

\* Estimation du nb de logts à traiter en D3 (logts occupés)

\*\* Correspond au nb de logts dégradés en D3 restant à traiter

## 1.7.8.4. Indicateurs sociaux – Périmètre Logements France

Effectifs FDL – UES Foncière des Régions y compris gardiens d'immeubles, apprentis et alternants :

		2009	2010	2011	
		FDL	FDL	FDL	
Nombres d'employés	GRI Protocol	<b>57</b>	<b>73</b>	<b>76</b>	
<b>Effectif total par type de contrat de travail par sexe et par zone géographique</b>	<b>LA1</b>	<b>CDI</b>	<b>96,49 %</b>	<b>93,15 %</b>	<b>86,84 %</b>
		Homme	29,09 %	29,41 %	30,30 %
		Femme	70,91 %	70,59 %	69,70 %
		<b>CDD</b>	<b>3,51 %</b>	<b>5,48 %</b>	<b>2,63 %</b>
		Homme	50,00 %	25,00 %	50,00 %
		Femme	50,00 %	75,00 %	50,00 %
		<b>CAP</b>	<b>0,00 %</b>	<b>1,37 %</b>	<b>7,89 %</b>
		Homme	0,00 %	0 %	33 %
		Femme	0,00 %	100 %	67 %
		<b>EFFECTIF SEXE</b>	<b>LA1</b>	<b>HOMMES</b>	29,82 %
		<b>FEMMES</b>	70,18 %	71 %	67 %

## 1.7.8.5 Tableau de correspondance des référentiels de reporting

Domaines/ Référentiels	GRI G3.1	Global Compact	ISO 26000	Loi/décret NRE	Paragraphes du rapport
<b>Vision &amp; stratégie</b>					<b>1.7.1</b>
Vision et stratégie de l'organisation quant à sa contribution aux enjeux développement durable	1.2				1.7.1.1-2
Déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation	1.1				1.7.1.1
<b>Profil de l'organisation</b>	<b>2.1 à 2.10</b>				<b>1.7.1.2</b>
Périmètre du rapport	3.1 à 3.11		7.6		1.7.1.2
<b>Gouvernance, engagements et dialogue</b>					
Structures de gouvernance	4.1 à 4.3				1.7.7.1
Comportements responsables et dialogue	4.4 à 4.10				1.7.7.1
Engagements (y compris à l'égard des parties prenantes)	4.12 à 4.15				1.7.6, 1.7.6.2
<b>Environnement</b>					
Utilisation durable des ressources					
Consommation d'énergie	EN2, EN4	N°7, N°8, N°9		Art. 148-3.1 à 3.6, 3.9°	1.7.3, 1.7.8, 1.7.3.3
Mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	EN5, EN6, EN7, CRE1				
Consommation d'eau	EN8, CRE2				
Changement climatique					
Rejets de gaz à effets de serre	EN16, EN17, CRE3	N°7, N°8, N°9	6.5.5	Art. 148-3.3	1.7.3.2, 1.7.8
Mesures prises pour lutter contre le changement climatique	EN18				
Pollution et gestion des déchets	EN22, CRE5, EN23	N°7, N°8, N°9	6.5.3	Art. 148-3.4°, 3.7°, 3.8°	1.7.3.3
Transport du personnel	EN 29	N°8		Art. 148-3.2	1.7.5.4
<b>Droits de l'Homme</b>					
Prise en compte de critères droits humains dans les décisions de financement et de placement	HR1	N°1	6.3		1.7.6.3
Sous-traitance et fournisseurs	HR2	N°1 et 2	6.3 & 6.6.6	Art. 148-2.9	1.7.6.3
Non-discrimination	HR4	N°1 et 6	6.3.10	-	1.7.5.2
Liberté d'association et droit à la négociation collective	HR5	N°3	6.6.6 & 6.3.10	Art. 148-2.4	1.7.5.2
Respect des accords et règlements nationaux et internationaux	4.12, CSR5	N°1 à N°6, N°10			1.7.7.2
Abolition du travail des enfants	HR6	N°5	6.3.10		1.7.7.2
Élimination du travail forcé	HR7	N°4	6.3.10		1.7.7.2

Domaines/ Référentiels	GRI G3.1	Global Compact	ISO 26000	Loi/décret NRE	Paragraphes du rapport
<b>Emploi, relations sociales et travail décent</b>					
Emploi	LA1, LA2		6.4.4	Art. 148-2.1 <sup>a</sup> , 2.1 <sup>b</sup> , 2.2 <sup>o</sup> , 2.3 <sup>o</sup>	1.7.5.1, 1.7.8.4
Relations sociales entre la direction et les salariés	LA4	N°3	6.4.3 & 6.4.5	Art. 148-2.4 <sup>o</sup>	1.7.5.2, 1.7.7.1
Santé, hygiène & sécurité	LA7		6.4.4	Art. 148-2.5 <sup>o</sup>	1.7.5.2
Formation	LA10 à LA12		6.4.7	Art. 148-2.6 <sup>o</sup>	1.7.5.2
Diversité et égalité des chances	LA13, LA14	N°6		Art. 148-2.3 <sup>o</sup> , 2.7 <sup>o</sup>	1.7.5.2
<b>Responsabilité produits &amp; services</b>					
Certification	CRE8	N°9			1.7.3
<b>société civile</b>					
Impacts sur les communautés	S01			Art. 148-2	1.7.6
Fraude & corruption	S02 à S04	N°10	6.6.3		1.7.7.2
Politiques publiques	S05 à S06				1.7.7.2
Comportement anti-concurrentiel	S07		6.6.3		1.7.7.2
Respect des textes	S08		6.6.3		1.7.7

GRI (Global Reporting Initiative) : principes directeurs et indicateurs GRI3, supplément du secteur financier 2002 ; N°1 et 2

Global Compact : référence aux dix principes énoncés ;

ISO 2600 : norme internationale : Lignes directrices relatives à la responsabilité sociétale des organisations

Loi/décret NRE : articles 1 et 2 du décret 2002-221 du 20 février 2002 pour l'application de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.



## 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.

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

	<p><b>Bertrand de FEYDEAU</b> Né le 5 août 1948 à Paris (75). Nationalité : française</p> <p>Bertrand de FEYDEAU occupe les fonctions de président de Foncière Développement Logements – FDL.</p> <p><i>Adresse professionnelle : 10 avenue Kléber – 75116 PARIS</i></p>
--	--

### Biographie :

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

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

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

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

Il est aujourd'hui président de FDL (Foncière Développement Logements) et administrateur de différentes sociétés immobilières (KLEPIERRE, AFFINE, KLEMURS, Foncière des Régions) et président de la Fondation Palladio.

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

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices
<p><b>Président du conseil d'administration Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS, société cotée.</li> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS, société cotée</li> </ul>	<p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ahorro Familiar</li> <li>• AXA AEDIFICANDI</li> <li>• Bail Investissement Foncière</li> <li>• Gécina</li> <li>• SITC SAS</li> </ul> <p><b>Directeur général des affaires économiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ASSOCIATION DIOCESAINE DE PARIS-Archevêché de Paris</li> </ul> <p><b>Président directeur général</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AXA Immobilier SAS</li> </ul>
<p><b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b></p> <p><b>Président directeur général</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SMAF (société des Manuscrits des Assureurs Français)</li> </ul> <p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AFFINE</li> <li>• KLEPIERRE, société cotée</li> <li>• société BEAUJON SAS</li> <li>• KLEMURS, société cotée</li> <li>• Sefri Cime</li> </ul>	

	<p><b>Christophe KULLMANN</b> Né le 15 octobre 1965 à Metz (57) Nationalité : française</p> <p>Christophe KULLMANN occupe les fonctions de directeur général de Foncière des Régions.</p> <p><i>Adresse professionnelle : 30 avenue Kléber, 75116 PARIS</i></p>
--	---

**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.

<p><b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b></p> <p><b>Directeur Général</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS SA, (société cotée)</li> </ul> <p><b>Président du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES MURS SCA, (société cotée)</li> </ul> <p><b>Membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE SCA (société cotée)</li> <li>• IMMEO WOHNEN GmbH, (société de droit allemand)</li> </ul> <p><b>Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FDR 2 SAS</li> <li>• FDR 3 SAS</li> </ul> <p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (société cotée)</li> <li>• BENI STABILI SpA (société de droit italien cotée)</li> </ul> <p><b>Gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GFR KLEBER SARL</li> </ul> <p><b>Représentant permanent d'Urbis Park, Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BP 3000 SA</li> </ul> <p><b>Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GFR EXTERNALISATION SAS</li> <li>• GFR BLERLOT SAS</li> <li>• TECHNICAL SAS</li> </ul>	<p><b>Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI ESPLANADE BELVEDÈRE II</li> <li>• SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER</li> <li>• SCI LE PONANT 1986</li> <li>• SCI OMEGA A</li> <li>• SCI OMEGA C</li> <li>• SCI RUHL COTE D'AZUR</li> <li>• SCI TOSTEL</li> </ul> <p><b>Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, elle-même représentant de GFR BLERLOT, Gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS</li> <li>• SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN</li> <li>• SCI DU 1 RUE DE VERDUN</li> </ul> <p><b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b></p> <p><b>Représentant permanent de FDR 3, membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTAREA (SCA), société cotée</li> </ul> <p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IPD France (SAS)</li> <li>• IEIF (association)</li> </ul> <p><b>Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FSIF (syndicat professionnel)</li> </ul> <p><b>Membre du bureau exécutif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EPRA</li> </ul>
---	--

<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b></p> <p><b>Président du directoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée (changement de forme au 31.01.2011)</li> </ul> <p><b>Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FDR 1 SAS</li> <li>• GFR SERVICES SAS</li> </ul> <p><b>Président du conseil d'administration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE, (société cotée) BATISICA SA, société Luxembourgeoise</li> </ul> <p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BATIPART SA</li> <li>• GFR PROPERTY (SAS)</li> <li>• URBIS PARK</li> <li>• ALTAPART</li> <li>• ALTAREA, société cotée</li> <li>• ELECTRON (GIE)</li> </ul> <p><b>Administrateur délégué</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IMMOBILIÈRE BATIBAIL BENELUX SA, société de droit belge</li> </ul> <p><b>Membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA)</li> <li>• ALTAREA (SCA)</li> </ul> <p><b>Gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FDR 5</li> <li>• FDR Deutschland</li> </ul> <p><b>Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PRIMABAIL SA</li> </ul>	<p><b>Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SAS COETLOSQUET</li> <li>• SAS QUAI DE DION BOUTON</li> <li>• BIRENA SAS</li> <li>• BILEZY SAS</li> <li>• PARC SAINT WITZ SAS</li> <li>• SAS BOSSUET</li> <li>• SAINT MARTIN DE CRAU LOGISTIQUE</li> <li>• URBIS PARK SERVICES SAS</li> <li>• FDL Gestion</li> <li>• GFR SERVICES MANGEMENT</li> </ul> <p><b>Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI ESPLANADE BELVEDÈRE III</li> <li>• SCI MAREVILLE</li> <li>• GESPAR SC</li> <li>• PARKING DE LA COMÉDIE SNC</li> <li>• PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC</li> <li>• SCI MARCEAU BETHUNES</li> <li>• SCI MARCEAU POMPONNE</li> <li>• SCI TOULOUSE BLAGNAC</li> <li>• SCI TRINAME</li> <li>• SCI PORTOSTEL</li> <li>• SCI 9 RUE DU PECH</li> <li>• IMMOPORA</li> <li>• SCI BOLLÉNE LOGISTIQUE</li> <li>• SCI IMMOBILIÈRE PANTIN BOBIGNY-IPB</li> </ul> <p><b>Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, président de GFR Blériot, Gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI DU 20 avenue F. Mistral</li> </ul> <p><b>Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ADDVIM ASSET MANAGEMENT SAS</li> <li>• ADDVIM CREDIT BAIL MANAGEMENT SAS</li> </ul>
---	---

	<p><b>Hans-Joachim KAY:</b> Né le 24 août 1941 à Stuttgart (Allemagne). Nationalité: allemande</p> <p>Hans-Joachim KAY occupe les fonctions de président du conseil de surveillance d'IMMEO Wohnen GmbH</p> <p><i>Adresse professionnelle : Essener StraBe 66,46047 Oberhausen (Allemagne)</i></p>
--	--

**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><b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b></p> <p><b>Président du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IMMEO Wohnen GmbH (société allemande)</li> </ul> <p><b>Administrateur en qualité de représentant de FDR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements SA</li> </ul> <p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b></p>	<p><b>Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fondation Bauakademie Biberach</li> </ul> <p><b>Président du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesellschaft für Whonen Datteln mbH (jusqu'au 10 09 2009)</li> </ul> <p><b>Membre du conseil de surveillance en qualité de représentant permanent de Batipart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS</li> </ul>
--	---

<p><b>Mandats de FONCIÈRE DES RÉGIONS</b> Société anonyme 46 avenue Foch 57000 Metz RCS Metz 364 800 060</p>
--

<p><b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b></p> <p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements SA (société cotée)</li> <li>• URBIS PARK SA</li> </ul> <p><b>Membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Murs SCA (société cotée)</li> <li>• Foncière Europe Logistique SCA (société cotée)</li> </ul>	<p><b>Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GFR EXTERNALISATION SAS</li> <li>• GFR BLÉRIOT SAS</li> <li>• TECHNICAL SAS</li> </ul> <p><b>Gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI ESPLANADE BELVEDÈRE II</li> <li>• SCI RAPHAEL</li> <li>• SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER</li> <li>• SCI LE PONANT 1986</li> <li>• SCI OMEGA A</li> <li>• SCI OMEGA C</li> <li>• SCI RUHL CÔTE D'AZUR</li> <li>• SCI TOSTEL</li> </ul>
--	---

<p><b>Représentant de GFR Blériot, gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI DU 1 RUE DE VERDUN</li> <li>• SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS</li> <li>• SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN</li> </ul>	<p><b>Gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI ESPLANADE BELVEDÈRE III</li> <li>• SCI MAREVILLE</li> <li>• SCI TOULOUSE BLAGNAC</li> <li>• GESPAR</li> <li>• PARKING DE LA COMÉDIE</li> <li>• PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE</li> <li>• IMMOPORA</li> <li>• SCI TRINAME</li> <li>• SCI BOLLÈNE LOGISTIQUE</li> <li>• SOCIÉTÉ IPB</li> <li>• SCI MARCEAU BETHUNES</li> <li>• SCI MARCEAU POMPONNE</li> <li>• SCI PORTOSTEL</li> <li>• SCI 9 RUE DU PECH</li> </ul> <p><b>Président de GFR SERVICES MANAGEMENT, gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SAS ADDVIM ASSET MANAGEMENT</li> <li>• SAS ADDVIM CRÉDIT BAIL MANAGEMENT</li> <li>• SAS DELTIS</li> </ul> <p><b>Représentant de GFR Blériot, gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL</li> </ul>
<p><b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b></p>	
<p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FSIF (syndicat professionnel)</li> <li>• TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV)</li> </ul> <p><b>Membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTAREA</li> </ul>	
<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b></p>	
<p><b>Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SAS COETLOSQUET</li> <li>• SAS QUAI DE DION BOUTON</li> <li>• SAS URBIS PARK SERVICES</li> <li>• SAS BOSSUET</li> <li>• SAS BILIZY</li> <li>• SAS BIRENA</li> <li>• SAS PARC SAINT WITZ</li> <li>• SAINT MARTIN DE CRAU LOGISTIQUE</li> <li>• SAS GFR SERVICE MANAGEMENT</li> </ul>	

	<p><b>Françoise DEBRUS</b> Née le 19 avril 1960 à Paris (75) Nationalité : française</p> <p>Françoise DEBRUS occupe les fonctions de directeur des investissements – CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES</p> <p><i>Adresse professionnelle : 16/18 Boulevard de Vaugirard -75015 Paris</i></p>
--	---

**Biographie :**

Françoise DEBRUS est diplômée de l'Ecole 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 Predica 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.

<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b>	<b>Représentant permanent PREDICA, Administrateur</b>
<b>Administrateur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EUROSIC</li> <li>• FONCIÈRE PARIS France (SA)</li> <li>• CRÉDIT AGRICOLE IMMO.PROMOTION</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements SA (société cotée)</li> </ul>	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b>
<b>Membre du conseil de surveillance</b>	<b>Représentant permanent PREDICA, administrateur</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Murs SCA (société cotée)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Régions SA</li> </ul>
<b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 20110</b>	
<b>Administrateur</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTAREA (société cotée)</li> <li>• RAMSAY SANTE SA</li> </ul>	

	<p><b>Emeric SERVIN</b>                  Né le 16 avril 1949 à Versailles (78)                  Nationalité : française</p> <p>Emeric SERVIN occupe les fonctions de responsable des placements Immobiliers au sein de CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES.</p> <p><i>Adresse professionnelle : 16/18 Boulevard de Vaugirard 75015 Paris</i></p>
--	---

**Biographie :**

<p>Emeric SERVIN occupe depuis 1989 les fonctions de responsable des placements immobiliers de PREDICA. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2010 il occupe ces mêmes fonctions au sein de CREDIT AGRICOLE ASSURANCES, holding des filiales d'assurance du groupe (PREDICA, PACIFICA, Caci, les filiales internationales,...) pour le compte de l'ensemble de ces filiales. A ce titre, il est en charge de l'élaboration de la politique immobilière annuelle des placements immobiliers et en assure la mise en œuvre stratégique. Titulaire d'un DESS de droit et d'un CESA Finances, il a débuté en qualité de responsable de programmes au sein de la société de promotion immobilière Groupe Compagnie La Hénin, puis en qualité d'attaché de direction à la direction financière de Cogefimo/Banque La Hénin, et a occupé les fonctions de responsable immobilier au sein de La Mondiale et de la CDC.</p> <p>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).</p> <p>Il est également représentant de PREDICA aux conseils d'administration ou de surveillance de plusieurs sociétés foncières cotées.</p> <p>Emeric SERVIN représente PREDICA au conseil de surveillance de FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 22 décembre 2005 et au conseil d'administration depuis l'assemblée du 10 novembre 2009 qui a décidé la transformation de la société en SA.</p>
--

<p><b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b></p> <p><b>Représentant de Predica, administrateur au conseil d'administration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Foncière Développement Logements SA (société cotée)</li> </ul> <p><b>Représentant de Predica au conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Foncière des Murs, SCA, (société cotée)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OPCI COMMERCES</li> <li>OPCI France Régions Dynamique</li> <li>FONCIÈRE HYPERSUD</li> <li>OPCI IRIS INVEST</li> </ul> <p><b>Président du conseil d'administration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SA Francimmo Hôtels</li> <li>SA RESICO</li> </ul> <p><b>Gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SCI IMEFA et SCI FEDER</li> <li>SCI MONTPARNASSE CONTENTIN</li> <li>CARPE DIEM 50 %</li> <li>PARAHOLDING 50 %</li> </ul>
<p><b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b></p> <p><b>Représentant de Predica au conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SCPI LION SCPI</li> <li>SA ALTAREA (société cotée)</li> </ul> <p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SA ALDETA</li> </ul> <p><b>Président du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SCPI Unipierre Assurance</li> </ul> <p><b>Représentant de Predica au conseil de d'administration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>OPCI BUREAUX</li> </ul>	<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b></p> <p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SGS Gondobrico</li> <li>SGM Finascente</li> <li>SGM Galerie Parque Rinascente</li> </ul> <p><b>Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SAS Holding Gondomar 4</li> </ul> <p><b>Président du conseil d'administration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SA B Immobilier</li> </ul>



**Mandats de PREDICA – PREVOYANCE DIALOGUE DU CREDIT AGRICOLE société anonyme**

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

<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b>	<b>Membre du conseil de surveillance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CA PRIVATE EQUITY (SA)</li> <li>• INTERFIMO (SA)</li> <li>• LION (SCPI)</li> <li>• UNIPierre ASSURANCE (SCPI)</li> <li>• EFFI INVEST 1</li> <li>• GRANDS CRUS SAS</li> </ul> <b>CO GERANT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PREDICARE SARL</li> </ul>
<b>Administrateur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements SA (société cotée)</li> <li>• Foncière des Régions (société cotée)</li> <li>• URBIS PARK (SA)</li> </ul> <b>Membre du conseil de surveillance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Murs (société cotée)</li> </ul>	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b>
<b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b>  <b>Administrateur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTAREA (société cotée)</li> <li>• AEW IMMOCOMMERCIAL (OPCI)</li> <li>• B. IMMOBILIER (SA)</li> <li>• FONCIÈRE PARIS France</li> <li>• GECINA (société cotée)</li> <li>• CA IMMOBILIER PROMOTION SA</li> <li>• EUROSIC SA</li> <li>• SANEF (SA)</li> <li>• DOLCEA VIE (anciennement E-PREDICA) (SA)</li> <li>• PREVISEO – OBSEQUES (SA)</li> <li>• MÉDICALE DE FRANCE (SA)</li> <li>• CAAM MONE CASH (SICAV)</li> <li>• PREDICA HABITATION (OPCI)</li> <li>• PREDICA BUREAUX (OPCI)</li> <li>• PREDICA COMMERCES (OPCI)</li> <li>• FONCIÈRE RÉGIONS DYNAMIQUE (OPCI)</li> <li>• OFELIA</li> </ul>	<b>Membre du conseil de surveillance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• COGEDIM</li> </ul> <b>Administrateur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTAPAR SAS</li> <li>• CAAM CONVERTIBLES EUROLAND SICAV</li> <li>• FINANCIÈRE DU CARROUSSEL SA</li> <li>• DOMAINES LISTEL SAS</li> <li>• FINASCENTE</li> <li>• GALERIE PARQUE NASCENTE</li> <li>• GONDOBRICO</li> <li>• MEZZANIS FUND</li> </ul>

	<p><b>Olivier CHARDONNET</b> Né le 7 décembre 1972 à Dijon (21) Nationalité : Française</p> <p>Olivier Chardonnet occupe actuellement les fonctions de responsable des investissements immobiliers aux Assurances du Crédit Mutuel.</p> <p><i>Adresse professionnelle : ACM Vie 42 rue des Mathurins 75008 Paris</i></p>
--	--

**Biographie :**

Olivier Chardonnet est ingénieur diplômé de l'ESTP. Il est également diplômé du DESS d'ingénierie d'Immobilier d'entreprise. Il est en poste aux assurances du Crédit Mutuel depuis 2003.

Il est représentant d'ACM VIE SA au conseil d'administration de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 11 avril 2011.

<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b>	<b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b>
<p><b>Représentant permanent de ACM Vie SA, au conseil d'administration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Foncière Développement Logements SA (société cotée)</li> </ul>	<p><b>Représentant permanent de ACM Vie SA aux conseils de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SCPI CM-CIC Pierre Investissement</li> <li>SCPI Crédit Mutuel Pierre 1</li> <li>SCPI Logipierre 1</li> <li>SCPI Logipierre 3</li> <li>SCPI Selectipierre 1</li> </ul>

<p><b>Mandats d'ACM VIE SA société anonyme</b> 34 rue du Wacken 67000 Strasbourg RCS Strasbourg 332 377 597</p>
---

<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b>	<b>Membre du conseil de surveillance</b>
<p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Foncière Développement Logements SA (société cotée)</li> <li>Foncière des Régions SA (société cotée)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SCPI Ouest Pierre Investissement</li> <li>KORIAN SA (société cotée)</li> <li>Foncière Massena</li> </ul>
<p><b>Membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Foncière des Murs SCA (société cotée)</li> </ul>	<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b></p>
<p><b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b></p>	<p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SURAVENIR ASSURANCES SA</li> <li>ADS</li> <li>SIIC DE PARIS</li> </ul>
<p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SERENIS VIE SA</li> <li>SERENIS ASSURANCES SA</li> <li>ACMN IARD SA</li> <li>ACM GIE</li> <li>ACM Services SA</li> <li>Foncière des 6 et 7 arrondissements de Paris SA</li> <li>Partners Assurances (société belge)</li> <li>EUROSIC</li> </ul>	<p><b>Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>FONCIÈRE ACM SAS</li> </ul> <p><b>Associé gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SCI SOCAPIERRE</li> <li>SCI VAL DE PARC STRASBOURG</li> <li>SCI FONCIÈRE DE LA BOURSE</li> </ul>

	<p><b>Philippe DEPOUX</b> Né le 27 octobre 1961 à Mexico (Mexique) Nationalité : française</p> <p>Philippe DEPOUX est, depuis juin 2010, président de Generali France Immobilier.</p> <p><i>Adresse professionnelle : 7 Boulevard Haussmann 75009 Paris</i></p>
--	---

**Biographie :**

<p>Philippe DEPOUX est titulaire d'un diplôme DESCAF de l'Ecole Supérieure de Commerce de Rouen.</p> <p>De 1986 à 1988 il exerce les fonctions de chargé de crédits promoteurs au sein de la Banque La Henin.</p> <p>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 &amp; expertises chez Immobilière FINAMA.</p> <p>Par la suite de 2001 à 2004, il est directeur des ventes &amp; acquisitions chez Axa Reim France et de 2004 à 2005, il est global head of investments chez Axa Reim.</p> <p>De 2006 à novembre 2008 il exerce les fonctions de directeur général délégué &amp; 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.</p> <p>Philippe DEPOUX est représentant de Generali Vie au conseil de surveillance de Foncière Développement Logements depuis le 1<sup>er</sup> 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.</p>
--

<p><b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b></p> <p><b>Représentant permanent de GENERALI VIE au conseil d'administration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (société cotée)</li> </ul> <p><b>Représentant permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCES au conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES MURS SCA (société cotée)</li> </ul> <p><b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b></p> <p><b>Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GENERALI FRANCE IMMOBILIER SAS</li> <li>• IMMOCIO</li> </ul> <p><b>Représentant permanent de GENERALI IARD, administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SILIC</li> </ul>	<p><b>Représentant permanent de GENERALI VIE, administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EUROSIC</li> </ul> <p><b>Représentant permanent de GENERALI VIE au conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCPI GENERALI HABITAT</li> </ul> <p><b>Gérant non associé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI SAINT OUEN C1</li> </ul> <p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IEIF</li> <li>• CLUB DE L'IMMOBILIER D'IDF</li> <li>• ULI (Urban Land Institute)</li> <li>• AMO (Architecture et Maîtres d'Ouvrage)</li> </ul>
--	--

<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b>	<b>Représentant permanent de GENERALI VIE au conseil de surveillance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS (société cotée)</li> </ul>
<b>Président</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaparis</li> </ul>	<b>Administrateur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Segpim</li> </ul>
<b>Président directeur général</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Segpim</li> </ul>	
<b>Directeur général délégué</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Segpim</li> <li>• société Foncière Lyonnaise</li> </ul>	

Mandats de GENERALI VIE  
Société anonyme  
11 Boulevard Haussmann  
75009 Paris  
RCS PARIS 602 062 484

<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b>	<b>Membre du conseil de surveillance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCPI GENERALI HABITAT</li> <li>• SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT</li> <li>• SCPI ROCHER PIERRE 1 EUROSIC</li> </ul>
<b>Administrateur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements SA (société cotée)</li> </ul>	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b>
<b>Membre du conseil de surveillance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Murs SCA (société cotée)</li> </ul>	<b>Administrateur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• France Assurances</li> <li>• SAI Saint Honoré Les Feuillans</li> <li>• LOCASIC</li> </ul>
<b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b>	<b>Membre du conseil de surveillance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS (société cotée)</li> </ul>
<b>Administrateur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GENERALI IARD</li> <li>• EUROP ASSISTANCE HOLDING</li> <li>• EXPERT ET FINANCES</li> <li>• GENERALI GERANCE</li> <li>• GENERALI INVESTMENTS FRANCE</li> <li>• GENERALI INVESTISSEMENT (SICAV)</li> <li>• GENERALI EURO SEPT / DIX ANS (SICAV)</li> <li>• GENERALI TRÉSORERIE (SICAV)</li> <li>• GENERALI ACTIONS PLUS (SICAV)</li> <li>• GENERALI EURO ACTIONS (SICAV)</li> <li>• EPARC CONTINENT</li> <li>• RECONNAISSANCE EUROPE (SICAV)</li> <li>• GTA DU VAL D'OISE</li> <li>• SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS</li> <li>• GENERALI ACTIONS DIVERSIFIÉES(SICAV)</li> <li>• PLATINE MÉDITERRANÉE(SICAV)</li> <li>• FAIRVIEW SMALL CAPS(SICAV)</li> <li>• MERCYALIS</li> <li>• COFITEM-COFIMUR</li> </ul>	

	<p><b>Pierre DAP</b> Né 19 octobre 1929 à Contz les Bains Nationalité : française</p>
--	---

**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.

<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b>	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b>
<p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA</li> </ul>	<p><b>Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Institut de la Providence, formation primaire et secondaire</li> </ul> <p><b>Président directeur général</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FOIRE INTERNATIONALE SA (Metz)</li> </ul> <p><b>Membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS</li> <li>• société Lorraine pour le Commerce International (LOGERCI)</li> <li>• MEDEF DE MOSELLE</li> </ul>
<p><b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b></p>	
<p><b>Président d'honneur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE-CHAMPAGNE</li> <li>• CONSEIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE LORRAINE</li> </ul> <p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Georgia Tech Lorraine, filiale de Georgia of Technologie Atlanta (USA)</li> <li>• sociétés de Cautions Mutuelles</li> </ul>	

	<p><b>Michel PARIAT</b> Né le 30 mai 1938 à Baziege Nationalité : française</p>
--	---

**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 DEVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 30 novembre 2006 et est désormais administrateur depuis la transformation de la société en société Anonyme le 10 novembre 2009.

<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b>	<b>Administrateur IPD France</b> • France Habitation
<b>Administrateur</b> • Foncière Développement Logements SA	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b>
<b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b>	
<p><b>Président honoraire et membre du conseil de surveillance</b> • Logement Français</p> <p><b>Membre du conseil de surveillance</b> • Logement francilien • Coopération et famille • Sollar • Logis familial • Logis familial varois • Logis Méditerranée</p>	<p><b>Administrateur</b> • SIIC Invest • SAPE</p> <p><b>Membre du conseil de surveillance</b> • Promo-Real</p>

	<p><b>Nathalie ROBIN</b> Née le 19 novembre 1962 à Paris (75) Nationalité : française</p> <p><b>Nathalie ROBIN occupe les fonctions de directeur immobilier BNP Paribas Cardif.</b></p> <p><i>Adresse professionnelle : Cardif Assurance Vie, 8 rue du Port, 92728 Nanterre Cedex</i></p>
--	---

**Biographie :**

Nathalie ROBIN est titulaire d'un D.E.S.S. de droit immobilier.

Depuis 2001, elle exerce les fonctions de directeur immobilier de BNP Paribas Assurance, à la suite du rapprochement de BNP et de Paribas. Auparavant, entre 1989 et 2001, elle a occupé les fonctions de directeur immobilier de Natio Vie (groupe BNP).

Dans ce cadre, elle a développé une politique d'investissement qui lui a donné une forte expérience dans ce domaine et, plus globalement, dans la gestion des actifs immobiliers.

Nathalie ROBIN a été nommée au conseil de surveillance de FONCIÈRE DEVELOPPEMENT 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.

<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b>	<b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b>
<p><b>Représentant permanent de la société Cardif Assurance Vie, administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements SA (société cotée)</li> </ul> <p><b>Représentant permanent de la société Cardif Assurance Vie, membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Murs, SCA, société cotée</li> <li>• Foncière Europe Logistique, SCA, société cotée</li> </ul>	<p><b>Membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GÉRER (SA)</li> </ul> <p><b>Représentant permanent de la société Cardif Assurance Vie, administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AEW IMMOCOMMERCIAL (OPCI)</li> <li>• TECHNICAL PROPERTY FUND 2 – TPF 2 (OPCI)</li> </ul> <p><b>Membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT – BNP REIM(SA)</li> </ul>

**Mandats de Cardif Assurance Vie**

Société anonyme  
1 boulevard Haussmann  
75009 Paris  
RCS PARIS 732 028 154

<b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI MALESHERBES-COURCELLES-CIMACO</li> <li>• SCI RUE MEDERIC</li> <li>• SCI RUE MOUSSORGSKI</li> <li>• SCI ODYSSÉE</li> <li>• SCI PARIS COURS DE VINCENNES</li> <li>• SCI PANTIN LES MOULINS</li> <li>• SCI 8-10 PLACE DU COMMERCE</li> <li>• SCI PORTE D'ASNIÈRES</li> <li>• SCI RUEIL CAUDRON</li> <li>• SCI RUEIL ARIANE</li> <li>• SCI 6 SQUARE FOCH</li> <li>• SCI SURESNES 3</li> <li>• SCI VALEUR PIERRE ÉPARGNE</li> <li>• SCI 14 RUE VIVIENNE</li> <li>• SCI 68/70 RUE DE LAGNY MONTREUIL</li> <li>• SCI BOBIGNY JEAN ROSTAND</li> <li>• SCI MAINE 49</li> <li>• SCI SAINT DENIS LANDY</li> <li>• SCI FONTENAY PLAISANCE</li> <li>• SCI NANTERRE GUILLERAIES</li> </ul> <p><b>Gérant de SNC :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SNC LES RÉSIDENCES</li> </ul>
<p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT SA, (société cotée)</li> </ul> <p><b>Membre du conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES MURS SCA, (société cotée)</li> <li>• FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE SCA, (société cotée)</li> </ul>	<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b></p>
<p><b>Mandats extérieurs au Groupe :</b></p>	<p><b>Membre du conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT SCA, (société cotée)</li> </ul> <p><b>Président de SAS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NATIO RETRAITE</li> </ul> <p><b>Administrateur de SICAV :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CARDIF TRÉSORERIE</li> </ul> <p><b>Gérant de SCI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE PARIS CENTRE</li> <li>• SCI RÉSIDENCE LE CHATELARD</li> </ul>
<p><b>Administrateur de SICAV :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CAMGESTION CONVERTIBLES EUROPE</li> <li>• CAMGESTION OBLIGATIONS EUROPE</li> <li>• VALTITRES</li> <li>• CAMGESTION INDEX EUROPE</li> <li>• CAMGESTION OBLIGATIONS INTERNATIONALES</li> <li>• CAMGESTION ACTIONS DYNAMIQUES</li> </ul> <p><b>Gérant de SCI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI ASNIÈRES 1</li> <li>• SCI BEAUSEJOUR</li> <li>• SCI BNP PARIBAS PIERRE I</li> <li>• SCI BNP PARIBAS PIERRE II</li> <li>• SCI BOULEVARD MALESHERBES</li> <li>• SCI BOULOGNE CENTRE</li> <li>• SCI 104-106 RUE DE CAMBRONNE</li> <li>• SCI CARDIMMO</li> <li>• SCI COROSA</li> <li>• SCI MAINE 50</li> <li>• SCI DÉFENSE ÉTOILE</li> <li>• SCI DÉFENSE VENDOME</li> <li>• SCI ÉTOILE</li> <li>• SCI ÉTOILE DU NORD</li> <li>• SCI PARIS CENTRE</li> <li>• SCI PIERRE DEMOURS</li> <li>• SCI 100 RUE LAURISTON</li> <li>• SCI RUE DE L'OUEST</li> </ul>	



	<p><b>Philippe NARZUL</b>  Né le 12 août 1953 à Wissembourg (67)  Nationalité : française</p>
--	---

**Biographie :**

Philippe NARZUL est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce de Paris (ESCP) et de Sciences Po Paris(IEP). Philippe NARZUL a occupé différents postes de direction, notamment à la direction financière. Depuis 2009, il exerce les fonctions de directeur de la stratégie financière de MMA.

<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b>	<b>Mandats de GMF VIE</b>
<b>Représentant permanent de la société GMF Vie, administrateur au conseil d'administration</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Foncière Développement Logements SA, (société cotée)</li> </ul>	<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2011</b>
<b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b>	<b>Administrateur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Foncière Développement Logements SA</li> <li>Foncière des Régions SA</li> </ul>
<b>Président directeur général</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>LE MANS CONSEIL SA</li> </ul> <b>Président</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>CATALOGNE PARTICIPATIONS SAS</li> <li>MMA PARTICIPATIONS SAS</li> </ul> <b>Président, représentant de CATALOGNE PARTICIPATIONS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>COVEA GROUPE SAS</li> </ul> <b>Membre du conseil de surveillance, Représentant de MMA IARD Assurances Mutuelles</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>COVEA FLEET SA A DIRECTOIRE</li> </ul> <b>Membre du conseil de surveillance, Représentant de MMA Participations</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>LYBERNET ASSURANCES SA A DIRECTOIRE</li> </ul> <b>Administrateur, Représentant de MMA VIE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>EUROSIC SA</li> </ul> <b>Administrateur, Représentant de MMA IARD Assurances Mutuelles</b> <b>Administrateur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>MMA ALTERNATIVE FUND (société d'investissement)</li> </ul>	<b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2011</b>
	<b>Administrateur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>AGSI (GIE)</li> <li>AME Réassurance SA</li> <li>Assistance Protection Juridique SA</li> <li>Azur-GMF Mutuelles d'Assurances Associées SA</li> <li>CeGeREAL</li> <li>COVEA FINANCE (SAS) Covea (ste de Groupe d'Assurance Mutuelle)</li> <li>Fidelia Assistance SA</li> <li>Foncière des 6 et 7 arrondissements de Paris SA</li> <li>MEDICA SAGMF Assurances SA</li> <li>La Sauvegarde SA</li> <li>Téléassurances SA</li> </ul> <b>Gérant</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>SILVERSEINE SCI</li> </ul>
	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b>
	<b>Administrateur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>AZUR PARTIMOINE</li> <li>AZUR VIE</li> <li>BOISSY FINANCES</li> <li>FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES</li> </ul>

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

<b>Délégations accordées par l'assemblée générale du 11 avril 2011 au conseil d'administration avec faculté de subdélégation au directeur général</b>	<b>Validité de la délégation</b>	<b>Utilisation de la délégation</b>
Délégation pour réaliser des opérations sur les propres actions de FDL dans la limite de 10 % du capital social (8 <sup>ème</sup> résolution)	18 mois soit jusqu'au 10 octobre 2012 mai 2011	11 avril 2011
Autorisation d'augmenter le capital par émission d'actions de la société ou de titres financiers avec maintien du droit préférentiel de souscription dans la limite d'un montant nominal de 250 millions d'euros (11 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 10 juin 2013	Néant
Autorisation d'augmenter le capital par émission d'actions de la société ou de titres financiers 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 (12 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 10 juin 2013	Néant
Autorisation d'émettre par voie de placement privé (L411-2 du Code monétaire & financier) des actions ordinaires et des titres financiers avec suppression du droit préférentiel de souscription (13 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 10 juin 2013	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 (14 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 10 juin 2013	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 (15 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 10 juin 2013	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 (16 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 10 juin 2013	Néant
Autorisation de procéder à des augmentations de capital dans la limite de 10 % avec suppression du droit préférentiel de souscription 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. (17 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 10 juin 2013	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 (10 <sup>ème</sup> résolution)	18 mois soit jusqu'au 10 octobre 2012	Néant
<b>Délégations accordées par l'assemblée générale du 12 avril 2010 au conseil d'administration avec faculté de subdélégation au directeur général</b>	<b>Validité de la délégation</b>	<b>Utilisation de la délégation</b>
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 de 1 %.

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

### 1.8.3 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 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 du directeur général

Le conseil d'administration du 17 février 2011 a approuvé que Thierry BEAUDEMOULIN, jusqu'alors salarié de Foncière des Régions, soit rattaché directement à FDL. Son contrat de

travail sur FDR a pris fin d'un commun accord, sans indemnité. Thierry BEAUDEMOULIN est depuis le 1er mars 2011, mandataire social FDL, sans contrat de travail.

En outre, le conseil d'administration a autorisé, en application des dispositions légales, la mise en place d'une éventuelle indemnité de départ, calculée sur la rémunération globale au jour du départ, d'un montant de 12 mois + 1 mois par année d'ancienneté, plafonné à 24 mois. Cette indemnité, qui serait versée en cas de départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle, serait soumise à des critères de performances cumulatifs proposés par le comité des rémunérations, qui, en substance, sont les suivants :

- Croissance du cash-flow courant récurrent par action hors marge sur ventes, depuis le début du mandat sur FDL
- Atteinte des bonus cible sur au moins 2 des 4 derniers exercices précédant la cessation de fonction, les critères d'attribution du bonus cible étant eux-mêmes chaque année revus par le comité des rémunérations.

Le respect de ces critères de performances devra être constaté par le conseil d'administration avant tout versement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, la décision relative à cette indemnité de départ a fait l'objet de la procédure des conventions réglementées prévue à l'article L.225-38 du Code de commerce et a été soumise à l'assemblée générale des actionnaires du 11 avril 2011 sous la forme d'une résolution spécifique.

#### 1.8.3.3 Rémunération versée par Foncière des Régions et ses filiales, dont Foncière Développement Logements, aux dirigeants et mandataires sociaux exerçant un mandat dans Foncière Développement Logements et aux mandataires sociaux exerçant une fonction de direction dans Foncière des Régions.

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

<b>Nom et fonction du dirigeant mandataire social</b> <b>Bertrand de FEYDEAU, président du conseil d'administration</b> <b>Entrée le 10 novembre 2009</b>	<b>Exercice 2010</b>	<b>Exercice 2011</b>
Rémunérations <b>dues</b> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	165 083	189 100
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	néant	néant
<b>TOTAL</b>	<b>165 083</b>	<b>189 100</b>

**Tableau 2****Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social**

<b>Nom et fonction du dirigeant mandataire social</b> <b>Bertrand de Feydeau,</b> <b>Président du conseil d'administration</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2010</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>	
	<b>dues</b>	<b>versés</b>	<b>dues</b>	<b>versés</b>
rémunération fixe	134 283	134 283	137 231	137 231
rémunération variable	-	-	-	-
rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	30 800	30 800	49 600	49 600
avantages en nature	-	-	2 269	2 269
<b>TOTAL</b>	<b>165 083</b>	<b>165 083</b>	<b>189 100</b>	<b>189 100</b>

**Tableau 1****Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social**

<b>Nom et fonction du dirigeant mandataire social</b> <b>Thierry BEAUDEMOULIN, directeur général</b>	<b>Exercice 2010</b>	<b>Exercice 2011</b>
Rémunérations <b>dues</b> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	282 410	333 035
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) *	116 430	114 712
<b>TOTAL</b>	<b>398 840</b>	<b>447 747</b>

\* attribution au titre de l'exercice N décalée en N + 1

Tableau 2

## Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Nom et fonction du dirigeant mandataire social :	Montants au titre de l'exercice 2010		Montants au titre de l'exercice 2011	
	dus	versés	dus	versés
<b>Thierry BEAUDEMOULIN, directeur général</b>				
rémunération fixe	178 862	178 862	197 413	197 413
rémunération variable <sup>(1)</sup>	89 000	89 000	120 000	89 000
rémunération exceptionnelle <sup>(2)</sup>	10 000	10 000	9 500	9 500
Jetons de présence	0	0	1 046	1 046
avantages en nature (véhicule de fonction)	4 548	4 548	5 076	5 076
<b>TOTAL</b>	<b>282 410</b>	<b>282 410</b>	<b>333 035</b>	<b>302 035</b>

(1) le variable dû au titre de 2010 est de 89 K€, versés en cash en 2011 et indiqués dans le tableau 2 et 280 actions gratuites attribuées en 2011 ;  
Le variable dû au titre de 2011 est de 146 K€, constitué de 120K€ versés en cash en 2012 et indiqués dans ce tableau 2 et 732 actions gratuites attribuées en 2012.

(2) dont intéressement et abondement

Tableau 1

Nom et fonction du dirigeant :	Exercice 2010	Exercice 2011
<b>Christophe KULLMANN :</b> <b>Directeur général de FDR et administrateur de Foncière Développement Logements</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	821 306	1 173 827
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	Néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) *	527 232	454 215
<b>TOTAL</b>	<b>1 348 538</b>	<b>1 628 042</b>

\* attribution au titre de l'exercice N décalée en N + 1

Note : la valorisation des actions correspond à la valeur actuarielle de l'action, nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn-over. Elle est effectuée par Altia, expert indépendant.

Tableau 2

Nom et fonction du dirigeant :	Année fiscale 2010		Année fiscale 2011	
	Montants dus au titre de l'année 2010	Montants versés en 2010	Montants dus au titre de l'année 2011	Montants versés en 2011
<b>Christophe KULLMANN :</b> <b>Directeur général de FDR et administrateur de Foncière Développement Logements</b>				
rémunération fixe	357 014	357 014	526 064	526 064
rémunération variable <sup>(1)</sup>	350 000	350 000	540 000	350 000
rémunération exceptionnelle	10 500	10 500	10 000	10 000
jetons de présence	80 300	80 300	74 939	74 939
avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chômage type GSC)	23 492	23 492	22 824	22 824
<b>TOTAL</b>	<b>821 306</b>	<b>821 306</b>	<b>1 173 827</b>	<b>983 827</b>

(1) le variable dû au titre de 2010 est de 438 K€, constitué de 350 K€ versés en cash sur 2011 et indiqués dans ce tableau 2 et de 1 236 actions gratuites attribuées en 2011, indiquées dans le tableau 1

Tableau 4

## Options de souscriptions ou d'achat d'actions FdR attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant

Options Foncière des Régions attribuées à chaque dirigeant 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		

Tableau 5

## Options de souscriptions ou d'achat d'actions FdR levées durant l'exercice par chaque dirigeant

Options Foncière des Régions levées par les dirigeants (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	

Tableau 6

## Actions de performance FdR attribuées à chaque dirigeant

Actions de performance Foncière des Régions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant 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° 7 du 21/02/2011	8 236	55,15 €	21/02/2014	21/02/2016

(\*) Valeur actuarielle de l'action, nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn-over – rapport Altia

Tableau 7

## Actions de performance FdR devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant

Actions de performance Foncière des Régions devenues disponibles pour les dirigeants (liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution
Christophe KULLMANN	N° 4 du 21/11/2008	3 500	47,20 €	2011 21/11/2011

**Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux de FDL non dirigeants, versés par Foncière des Régions et les sociétés contrôlées**

<b>Mandataires sociaux non dirigeants</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice 2010</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice 2011</b>
<b>GMF vie</b>		
Jetons de présence	16 100,00	3 700,00
Autres rémunérations	0	0
<b>Mr. Hans-Joachim Kay</b>		
Jetons de présence	6 712,50	3 100,00
Autres rémunérations	0	0
<b>Mr Philippe Depoux</b>		
Jetons de présence	13 970,00	6 100,00
Autres rémunérations	0	0
<b>Mme Françoise Debrus</b>		
Jetons de présence	20 000,00	7 300,00
Autres rémunérations	0	0
<b>Mr Emeric Servin</b>		
Jetons de présence	5 800,00	5 500,00
Autres rémunérations	0	0
<b>ACM</b>		
Jetons de présence	21 600,00	45 100,00
Autres rémunérations	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>84 182,50</b>	<b>70 800,00</b>

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

#### 1.8.3.4. 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.

<b>Administrateurs FDL</b>	<b>Jetons de présence perçus en 2011</b>
Bertrand de Feydeau	4 600,00 €
Christophe Kullmann	3 900,00 €
SAS COETLOSQUET	2 300,00 €
Françoise Debrus (Prédica)	3 400,00 €
Emeric Servin (Prédica)	2 300,00 €
Foncière des Régions : H.J. Kay	3 100,00 € dont 558 € de retenue à la source
ACM Vie	3 100,00 €
GMF Vie	3 700,00 €
Cardif Assurance Vie	3 100,00 €
Philippe Depoux (Generali Vie)	3 000,00 €
Pierre Dap	3 100,00 €
Michel Pariat	4 700,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>40 300,00 €</b>

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

### 1.9.1 Titres de participations

En 2011, Foncière Développement Logements a enregistré, au sein du périmètre de consolidation, l'entrée de sociétés autrichiennes et luxembourgeoises, soit au total six sociétés, à savoir :

Immeo Berolinum  
Immeo Lux,  
Immeo Finance Lux, Immeo Finance Lux 2, Immeo Finance Lux 3 et, Immeo Finance Lux 4.

**La sortie de périmètre** au sein de la consolidation Foncière Développement Logements concerne la SCI IMEFA 21 dissoute par Transmission Universelle du Patrimoine à Foncière Développement Logements à la suite de la cession de son actif.

Foncière Développement Logements détient des participations qui sont détaillées dans le tableau des filiales et participations figurant dans le paragraphe 3.5.3.1.

### 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

Foncière Développement Logements, ayant pour projet de céder son fonds de commerce de property management, a présenté cette opération devant son conseil d'administration. Cette opération, approuvée par ledit conseil, a été présentée au comité d'Entreprise de l'Unité Economique et Sociale (UES) de Foncière des Régions. En sa séance du 24 janvier 2012, celui-ci a rendu un avis sur cette opération réalisée au 31 mars 2012 qui a fait l'objet de provisionnements comptables tels que décrits dans le paragraphe 3.5.1.4 « Événements post-clôture ».

Foncière Développement Logements a par ailleurs conclu le 14 mars 2012 avec deux banques allemandes un financement de 568 M€ lui permettant de rembourser l'intégralité du solde de sa dette titrisée en Allemagne. Adossé à un portefeuille d'environ 17 000 logements et d'une durée moyenne de 7 ans et demi, ce nouveau financement a été signé à un taux de 3,6 %.

Avec ce nouveau financement bancaire, FDL bénéficie aujourd'hui d'une dette consolidée affichant une maturité moyenne supérieure à 6 ans pour un taux moyen de 3,8 %, et de pools bancaires diversifiés (12 établissements bancaires au total).

(D'un montant initial de 1 430 M€, la dette titrisée de FDL avait été mise en place fin 2006 dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Immeo Wohnen constitué de 40 000 logements dans la région Rhin-Ruhr en Allemagne).

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

### 1.9.4 Informations sur les tendances

Les tendances de marché en France et en Allemagne sont plus amplement décrites aux paragraphes 1.2.2.1 et 1.2.2.2 du présent document.

### 1.9.5 Évolution du Chiffre d'affaires 2012

Les cessions qui seront réalisées en 2012 auront un impact négatif sur le chiffre d'affaires de ladite période.

### 1.9.6 Opérations avec les apparentés

Les informations mentionnées 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 et sont détaillées dans le paragraphe 3.5.5.3.

#### Entre FDL et FDR

Foncière des Régions a facturé, pour l'exercice 2011, des honoraires «support» de 1 800 milliers d'euro HT à FDL au titre de la convention de frais de réseau.



---

## 2 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

---

<b>2.1</b>	ADMINISTRATION, DIRECTION GÉNÉRALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION	94
<b>2.2</b>	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L225-37 ALINÉA 6 DU CODE DE COMMERCE	98
<b>2.3</b>	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 – FDL	114
<b>2.4</b>	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	115

## 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.

À l'issue de cette assemblée générale, le conseil d'administration réuni le même jour, a nommé :

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

Le conseil d'administration du 10 novembre 2009 a opté pour la dissociation des fonctions de président et de directeur général.

### 2.1.2 Direction générale (article 17 des statuts)

1 – La direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

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

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

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

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

La durée du mandat du directeur général ou des directeurs généraux délégués est déterminée lors de la nomination,

sans que cette durée puisse excéder, le cas échéant, celle de son mandat d'administrateur.

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

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

Le conseil d'administration détermine, le cas échéant, la rémunération du président du conseil et/ou du directeur général en cas de dissociation de fonctions et des directeurs généraux délégués.

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

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

Il est toutefois précisé concernant l'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté que le conseil d'administration pourra dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le directeur général à donner des garanties au nom de la société.

Le directeur général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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 2011, 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 2011

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 DAP	240	240
Françoise DEBRUS	1	1
PREDICA	10 494 348	10 494 348
ACM Vie	5 019 701	5 019 701
GMF Vie	6 185 723	6 185 723
GENERALIE VIE	6 164 452	6 164 452
CARDIF ASSURANCES VIE	8 139 049	8 139 049
FONCIÈRE DES RÉGIONS	23 413 610	23 413 610

### Rémunération des commissaires aux Comptes :

*[Cf. annexe comptes consolidés 3.2 6 5 3.]*

Commissaires aux Comptes	Date de nomination	Date de renouvellement
Titulaires Conseil audit & Synthèse Membre du réseau Ernst & Young Tour First 1/2 Place des saisons 92400 Courbevoie Paris – La Défense 1	AG du 29 mars 2006	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2015
Mazars Exaltis – 61 rue Henri Régnauld 92075 La Défense cedex	AG du 22 décembre 2005	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2011
Suppléants Conseil Expertise Commissariat 40 avenue Hoche – 75008 Paris	AG du 29 mars 2006	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2015
Cyrille BROUARD Exaltis – 61 rue Henri Régnauld 92075 La Défense cedex	AG du 22 décembre 2005	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2011

## 2.2 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

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L225-37 alinéa 6 et suivants du code de commerce, le président du conseil d'administration rend compte chaque année aux actionnaires, dans un rapport joint à celui du conseil d'administration, de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de Foncière Développement Logements. Le présent rapport traite également (i) de la limitation des pouvoirs du directeur général, (ii) des principes de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, (iii) des modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales, et (iv) de la publication des informations prévues à l'article L225-100-3 du Code de commerce.

Ce rapport a été préparé avec l'appui des directions spécialisées de FDL et du groupe FDR, préalablement à son approbation par le conseil d'administration lors de sa séance du 13 février 2012. Il a été rendu public sur le site internet de la société [www.fdllogements.fr](http://www.fdllogements.fr) et fera l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes.

### 2.2.1 Préparation et organisation des travaux du conseil d'administration

Foncière Développement Logements est une société anonyme à conseil d'administration qui a fait le choix de dissocier les fonctions de président du conseil d'administration de celles de directeur général. Cette organisation permet d'assurer une distinction claire entre la mission du président consistant à veiller au bon fonctionnement du conseil d'administration et les fonctions opérationnelles et exécutives confiées à la direction générale. La composition des instances de gouvernance et la diversité des compétences des membres du conseil garantissent aux actionnaires et au marché que les missions du conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

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.

Conformément aux dispositions de l'article L225-37 du Code de commerce, Foncière Développement Logements a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié le 31 décembre 2008. Le code Afep-Medef peut être consulté sur le site internet : <http://www.code-afep-medef.com>.

La démarche de gouvernement d'entreprise de Foncière Développement Logements s'appuie sur les statuts de la société complétés par les dispositions du règlement intérieur du conseil d'administration qui fait l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions des règles et pratiques de gouvernance. Ces deux documents, mis à jour régulièrement, figurent sur le site internet de la société [www.fdllogements.fr](http://www.fdllogements.fr).

#### 2.2.1.1 Modalités d'organisation et de fonctionnement du conseil d'administration

##### Missions du conseil d'administration

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

Toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise doit faire l'objet d'une approbation préalable par le conseil d'administration, étant précisé que le règlement intérieur contient une liste d'opérations nécessitant l'autorisation préalable par le conseil.

Le conseil est tenu informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la société. Il lui appartient de définir la politique de communication financière de la société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

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

Le conseil fixe également le mode d'exercice de la direction générale de la société, assumée soit par le président, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le conseil et portant le titre de directeur général. Il arrête, le cas échéant, les limitations de pouvoir du directeur général, le conseil étant libre de modifier à tout moment les pouvoirs attribués à ce dernier. Les limitations de pouvoir du directeur général figurent au paragraphe 2.2.2 du présent rapport.

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 2011.

Le conseil d'administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du président, s'il y a lieu. Il détermine également la rémunération du directeur général, laquelle figure dans le rapport de gestion du conseil d'administration, § 1.8.3.

### Composition du conseil d'administration

Les statuts prévoient que le conseil d'administration comprend entre 3 et 18 administrateurs, nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président, qui doit être une personne physique, et éventuellement un ou plusieurs vice-présidents.

Le conseil d'administration peut nommer un secrétaire, choisi soit parmi les administrateurs, soit en dehors d'eux. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

En application des recommandations du Code Afep Medef sur la durée des mandats des administrateurs, l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 5 avril 2012 va réduire la

durée de ces mandats à quatre années au lieu de six ans jusqu'à présent.

Les évolutions de la gouvernance de la société au cours de l'exercice 2011 ont été les suivantes :

M. Hervé SEMIN a fait part de la démission de ses fonctions d'administrateur, de membre du comité d'audit et du comité des nominations & rémunérations, à effet du 10 février 2011.

Le conseil du 11 avril 2011 a nommé Mme Nathalie ROBIN pour le remplacer au sein du comité des nominations & rémunérations.

Le conseil du 17 février 2011 a pris acte de la nomination de M. Philippe NARZUL en qualité de nouveau représentant permanent de la société GMF Vie et l'a nommé au comité d'audit en remplacement de M. LEGROS.

Le conseil du 11 avril 2011 a pris acte de la nomination de M Olivier CHARDONNET en qualité de nouveau représentant permanent d'ACM Vie en remplacement de M Pierre REICHERT.

La SAS Coëtlosquet qui avait été cooptée par le conseil du 11 avril 2011 a fait part de sa démission à effet du 29 décembre 2011. Le conseil du 13 février 2012 a approuvé la cooptation de la société FDR 3 pour la durée restant à courir du mandat d'administrateur de la SAS Coëtlosquet, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Douze administrateurs siègent au conseil d'administration dont la composition est la suivante :

Nom et prénom ou dénomination sociale de l'administrateur	Titre	Date 1ère nomination	Date d'échéance du mandat
Monsieur Bertrand de FEYDEAU	Président du conseil	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. Olivier CHARDONNET	Administrateur	10/11/2009	2015
GMF Vie représentée par M. Philippe NARZUL	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
FDR 3 représentée par M. Olivier ESTEVE	Administrateur	13/02/2012	2015
Monsieur Christophe KULLMANN	Administrateur	10/11/2009	2015

La société a pris connaissance des dispositions de la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils. La proportion de femmes administrateurs ou représentants permanents au sein du conseil d'administration s'élève à 17 %. 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 % en avril 2016.

Le conseil comprend un administrateur de nationalité allemande, en lien avec l'activité développée dans ce pays. La société bénéficie en effet de l'expérience internationale de Monsieur Hans Joachim Kay, diplômé de l'Ecole Nationale d'administration en France et qui a suivi une formation Franco-Allemande. Sa connaissance et son expérience du marché immobilier allemand constituent un atout pour la compréhension de ce marché et un soutien dans les investissements de la société en Allemagne.

Une liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun de ces mandataires, leurs mandats antérieurs, la date de début et d'expiration de leur mandat, leur âge, et le nombre d'actions détenues dans la société sont indiqués dans le rapport de gestion du conseil d'administration 1.8.

### Indépendance des administrateurs

La qualification des administrateurs indépendants est examinée chaque année par le conseil, sur proposition du comité des nominations & rémunérations. 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 ou du renouvellement des administrateurs.

La société met en œuvre la définition générale de l'indépendance figurant dans le code Afep Medef qui prévoit qu'un administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par administrateur indépendant il faut entendre, non pas seulement administrateur non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonction de direction de la société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Est réputé indépendant l'administrateur qui cumulativement :

1) N'est pas 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.

2) N'est pas 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 cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;

3) N'est pas 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 ou n'est pas lié directement ou indirectement à l'une des personnes mentionnées ci-dessus ;

4) N'a pas de lien familial proche avec un mandataire social ;

5) N'a pas été, au cours des cinq années précédentes, commissaire aux comptes de la société ou d'une société ou entité possédant au moins 10 % du capital de la société ou d'une société dont la société possédait au moins 10 % du capital, lors de la cessation de ses fonctions ;

6) N'a pas été administrateur de la société depuis plus de douze ans, étant précisé que la perte de la qualité d'administrateur indépendant n'intervient qu'à l'expiration du mandat au cours duquel aura été dépassée la durée de douze ans ;

7) N'a pas été 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 13 février 2012, le conseil d'administration après avoir pris connaissance des travaux menés par le comité des nominations & rémunérations réuni le même jour, a décidé, comme l'an dernier, de privilégier l'application du critère commun de l'Association Française de Gestion et de la recommandation de la Commission des Communautés Européennes du 15 février 2005 à celui du Code Afep-Medef. En effet, compte tenu de la dimension européenne de l'activité de la société en France et en Allemagne, ce critère lui semble plus pertinent. Ces deux textes considèrent en effet que le fait d'être administrateur indépendant d'une société d'un groupe ne nuit en aucune façon au caractère d'indépendant dans une autre société de ce groupe et que c'est le fait d'avoir un rôle exécutif dans l'une des sociétés du groupe qui seul doit conduire à remettre en cause la qualité d'indépendant.

Le conseil d'administration a considéré lors de cette séance que Monsieur Michel PARIAT, Monsieur Pierre DAP et Monsieur Philippe DEPOUX continuaient de répondre à l'ensemble des critères d'indépendance définis ci-dessus.

M. Michel PARIAT a exercé des fonctions de direction au sein de l'UAP puis en qualité de président d'Axa Immobilier, de Simco et du Logement Français. Il n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Foncière Développement Logements, de sa société mère ou d'une société de son groupe.

M. Pierre DAP est président d'honneur de la Banque Populaire de Lorraine Champagne et du conseil Economique et Social de Lorraine. Il était membre du conseil de



surveillance de Foncière des Régions jusqu'en octobre 2006 tout en n'ayant jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein du Groupe FDR. Il satisfait désormais à l'ensemble des critères Afep/Medef.

M. Philippe DEPOUX est représentant permanent de Generali Vie. Il n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Foncière Développement Logements, ni de Foncière des Régions ou d'une société consolidée par cette dernière. Par ailleurs Generali Vie détient 8,86 % du capital et des droits de vote de Foncière Développement Logements et ne peut être considérée comme un actionnaire exerçant le contrôle de la société ;

La situation de Mme Nathalie ROBIN, représentante permanente de Cardif Assurance Vie, a fait l'objet d'un examen particulier du conseil d'administration. Elle n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Foncière Développement Logements, ni de Foncière des Régions ou d'une société consolidée par cette dernière. Elle avait été considérée comme indépendante en 2010, la participation de Cardif Assurance Vie ne dépassant que de peu le niveau des 10 % (11,69 % du capital et des droits de vote de Foncière Développement Logements). Considérant que Cardif pourrait se renforcer dans FDL, le comité a estimé que Mme Nathalie ROBIN ne pouvait plus être considérée comme indépendante, même si Cardif ne peut être considéré comme un actionnaire exerçant le contrôle de la société.

La proportion d'administrateurs indépendants au conseil d'administration est d'un quart, en retrait par rapport au seuil de 50 % préconisé par le code Afep-Medef pour les sociétés non contrôlées. Cependant la structure actuelle de l'actionariat, avec un actionnaire principal détenant 33 % du capital de la société et plusieurs actionnaires institutionnels, justifie une représentation de chacun de ces actionnaires aux côtés d'indépendants : le conseil et ses comités peuvent ainsi accomplir leurs missions avec l'efficacité, l'objectivité et l'indépendance nécessaires, s'agissant tant de la prévention d'éventuels conflits d'intérêts que de la prise en compte équitable des intérêts de l'ensemble des actionnaires.

### Déontologie des membres du conseil d'administration

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du conseil d'administration sont exposées à l'article 1.5 du règlement intérieur de la société. Cet article fixe notamment les règles qui s'imposent aux administrateurs en matière de déclaration et de gestion des conflits d'intérêts au travers de leur devoir de loyauté.

### Organisation du conseil d'administration

#### Tenue des réunions

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par trimestre, sur convocation du président.

#### Forme des convocations

Les convocations sont faites par tous moyens écrits conformément aux statuts et avec un délai suffisant pour leur permettre de demander l'inscription de points supplémentaires à l'ordre du jour. Les réunions du conseil se déroulent au siège social de la société ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation.

#### Autres participants

Le directeur général et le directeur général Adjoint assistent en tant qu'invités aux réunions du conseil.

Les commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux ou consolidés, sont examinés ou arrêtés. Ils sont convoqués en même temps que les administrateurs, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou non de la société.

#### Information des administrateurs

La société fournit aux administrateurs l'information utile à une participation efficace aux travaux du conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente comprend toute information pertinente concernant la société, et notamment des articles de presse et rapports d'analyse financière. Lors de chaque séance du conseil, le président porte à la connaissance des membres du conseil les principaux événements significatifs sur la vie de la société et intervenus depuis la date de la précédente séance du conseil. Par ailleurs, des dossiers à remettre aux administrateurs, comportant les informations et documents nécessaires aux administrateurs pour remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le conseil et permettant au conseil d'en apprécier la portée) sont préparés avant chaque réunion du conseil et communiqués aux participants en temps utile, avec un préavis raisonnable avant la tenue du conseil.

## Délibérations du conseil

Le conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du conseil d'administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le règlement intérieur adopté par le conseil d'administration. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du conseil qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des votes, la voix du président est prépondérante. Les délibérations du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du conseil ou son adjoint à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du conseil.

## Évaluation des travaux du conseil

A partir de l'année 2012, le conseil d'administration inscrira annuellement à son ordre du jour un point consacré à l'évaluation de ses travaux et à un débat sur son fonctionnement afin d'évaluer sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société. Le Code Afep-Medef prévoit que le conseil d'administration réalise tous les trois ans une évaluation basée sur l'examen de sa composition, de son organisation et de son fonctionnement.

A cet effet, le conseil, dans sa séance du 13 février 2012, a décidé de faire procéder à une première évaluation formalisée sur la base d'un questionnaire interne adressé à chaque membre du conseil.

## Réunions et thèmes abordés en 2011 par le conseil d'administration

Au cours de l'exercice 2011, le conseil s'est réuni quatre fois, les 17 février, 11 avril, 19 juillet et 18 novembre avec un taux de présence moyen des administrateurs de 89 %.

Les travaux du conseil ont porté sur l'examen des points suivants :

### Séance du 17 février 2011

Gouvernance, arrêté des comptes sociaux et consolidés, compte-rendu du comité d'audit du 9 février 2011, compte

rendu du comité des nominations & rémunérations du 13 février 2011, compte rendu du comité d'investissement, approbation du rapport de gestion au 31 décembre 2010, approbation du rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne, réduction de la dette titrisée en Allemagne, proposition de versement d'un dividende de 1,05 € par action et du paiement du dividende en actions, convocation de l'Assemblée Générale mixte du 11 avril 2011, autorisation de deux opérations d'investissement.

### Séance du 11 avril 2011

Gouvernance, avancement des opérations de développement, stratégie financière, plan stratégique, rapport trimestriel d'activité.

### Séance du 19 juillet 2011

Gouvernance et actionnariat, avancement des opérations de développement, stratégie financière, plan stratégique, compte rendu du comité d'audit, examen des comptes sociaux et consolidés semestriels au 30 juin 2011, rapport d'activité, augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions.

### Séance 18 novembre 2011

Avancement du plan stratégique, présentation de l'atterrissage 2011 et approbation du budget 2012, rapport d'activité.

## 2.2.1.2 Les comités spécialisés contribuent à l'efficacité des travaux du conseil d'administration

Dans le cadre de l'application des principes de gouvernement d'entreprise et afin d'améliorer la qualité de ses travaux, le conseil a décidé la création de trois comités spécialisés qui ont un rôle d'étude et de préparation de certaines délibérations du conseil et lui soumettent leurs avis, propositions ou recommandations.

Le règlement intérieur du conseil d'administration détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque comité qui rend compte au conseil (via son président) de ses travaux, avis, propositions ou recommandations. Une description de l'activité de ces comités est insérée chaque année dans le rapport annuel de la société.

### 2.2.1.2.1 Le comité d'audit

Ce comité a été constitué par le conseil du 13 septembre 2006. Monsieur Pariat, administrateur indépendant, a été nommé président du comité d'audit le 17 février 2011.

La réglementation de ses missions, de sa composition et de son organisation est désormais régie par les articles L823-19 et suivants du Code de commerce.

Le règlement intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le comité d'audit prévues par la 8ème directive européenne.

#### Composition

En vertu des dispositions de l'article 3.1 du règlement intérieur de la société, le comité d'audit est actuellement composé de quatre membres, dont un administrateur indépendant (25 %), nommé président.

Cette représentation d'administrateurs indépendants qui est en retrait par rapport au seuil de deux tiers préconisé par le Code Afep-Medef, se justifie par le besoin d'assurer en son sein une représentation des différentes composantes significatives de son actionariat.

Le comité est, au 31 décembre 2011, composé des quatre membres suivants :

- Monsieur Michel Pariat, président du comité (administrateur indépendant)
- Monsieur Christophe Kullmann
- Monsieur Philippe Narzul
- Madame Françoise Debrus

Monsieur Michel Pariat, président du comité d'audit présente des compétences particulières en matière financière et comptable, notamment en ayant assuré des fonctions de direction au sein de l'UAP puis en qualité de président d'AXA Immobilier, de SIMCO et du Logement Français.

Madame Françoise Debrus dispose d'une forte notoriété dans le monde de l'immobilier avec des compétences particulières en matière financière notamment en ayant été, dans le groupe Crédit Agricole, Directrice financière de la caisse Régionale de l'Île de France.

Monsieur Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier et dispose d'une expérience reconnue dans le domaine financier en ayant notamment assuré la direction financière de la société Gécina.

Monsieur Philippe Narzul présente des compétences particulières en matière financière et comptable, notamment en tant que directeur de la stratégie financière de MMA.

Le comité d'audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

#### Fonctionnement

Le comité d'audit se réunit à l'initiative de son président. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels. Le président du comité d'audit fixe l'ordre du jour des réunions du comité d'audit. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au comité d'audit.

La convocation des membres du comité d'audit est faite par tout moyen écrit avec un délai suffisant.

La présence de la moitié au moins des membres du comité d'audit est nécessaire pour la validité des réunions. Les membres du comité d'audit participent personnellement aux réunions et ne peuvent donner mandat.

Les avis du comité d'audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents.

#### Missions

Aux termes du titre 3 du règlement intérieur, le comité d'audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Il est chargé plus particulièrement :

- (i) d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- (ii) d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe ;
- (iii) d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la société, avant leur présentation au conseil ;
- (iv) de préparer les décisions du conseil en matière de suivi de l'audit interne ;
- (v) d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- (vi) d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- (vii) de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes ;
- (viii) d'examiner les conventions de prestations de services conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société ;
- (ix) d'examiner les propositions de nomination des commissaires aux comptes de la société et d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'assemblée générale ; et

(x) d'assurer le contrôle de la gestion ainsi que la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché.

Le comité d'audit rend compte au conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du conseil. Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le comité d'audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin.

### Travaux du comité d'audit en 2011

#### 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 2011.

Le taux de présence des membres du comité a été de 75 % en 2011.

L'examen des comptes par le comité d'audit a été accompagné d'une présentation des commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du directeur général adjoint décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le comité d'audit a également eu l'occasion d'échanger avec l'audit interne sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours de ces séances, le comité d'audit a notamment examiné les thèmes suivants :

#### Séance du 9 février 2011

Examen des évènements significatifs de l'exercice 2010, examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2010, point sur les indicateurs prudentiels et de gestion.

Etude des résultats des vérifications des Commissaires aux Comptes et de leurs recommandations,

Analyse du résultat des expertises immobilières au 31 décembre 2010 ainsi que des travaux menés par le service d'audit Interne.

#### Séance du 13 juillet 2011

Examen des évènements significatifs du 1<sup>er</sup> semestre 2011, point sur les expertises immobilières semestrielles, examen

des comptes sociaux et consolidés au 30 juin 2011, point sur les indicateurs.

Examen de l'activité de l'audit et du contrôle interne

Préalablement à la séance du 13 juillet 2011, pour répondre aux recommandations du rapport de l'AMF sur le comité d'audit du 14 juin 2010, une réunion s'est tenue entre les commissaires aux comptes et les seuls membres du comité d'audit, en l'absence du management de la société.

Lors de cette réunion les commissaires aux comptes ont commenté une présentation sur :

- les textes en présence sur le rôle du comité d'audit au sein d'une société cotée ;
- le programme de travail général mis en œuvre chez FDL et la démarche d'audit ;
- les processus significatifs concourant à l'élaboration de l'information financière ;
- les principaux points d'audit et de diligence réalisés sur les processus ;
- Les relations des commissaires aux comptes avec le management de la société.

#### 2.2.1.2.2 Le comité des nominations & rémunérations

Aux termes de la recommandation Afep-Medef, le comité des nominations & rémunérations doit permettre de placer le conseil d'administration dans les meilleures conditions pour déterminer l'ensemble des rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux, le conseil d'administration ayant la responsabilité de la décision.

Le comité des nominations & rémunérations a été créé par le conseil d'administration le 10 novembre 2009 et soumis au conseil ses avis, propositions et recommandations.

#### Composition

En vertu des dispositions de l'article 4.1 du règlement intérieur de la société, le comité des nominations & rémunérations est composé de trois membres. Les administrateurs indépendants représentent un tiers de ses membres.

Le comité des nominations & rémunérations est composé des personnes suivantes :

- Monsieur Christophe Kullmann, président du comité ;
- Monsieur Philippe Depoux (administrateur indépendant)
- Madame Nathalie Robin, nommée le 11 avril 2011.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social et est composé majoritairement d'administrateurs indépendants.

En application des recommandations Afep-Medef, le conseil d'administration du 13 février 2012 confie la présidence de ce comité à un administrateur indépendant et nomme Monsieur Philippe Depoux en qualité de nouveau président en lieu et place de Monsieur Christophe Kullmann qui demeure membre de cette instance.

### Fonctionnement

Le comité des nominations & rémunérations se réunit à l'initiative de son président ou à la demande du président. Il se réunit au moins une fois par an et en principe avant les réunions du conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au comité des nominations & rémunérations par le conseil.

Le président du comité des nominations & rémunérations, ou en son absence le président, fixe l'ordre du jour des réunions du comité des nominations & rémunérations ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au comité des nominations & rémunérations.

Les avis du comité des nominations & rémunérations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du conseil.

### Missions

Aux termes de l'article 4-4 du règlement intérieur, le comité des nominations & 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.

### Travaux du comité des nominations & rémunérations en 2011

Au titre de l'exercice 2011, le comité s'est réuni le 9 février 2011 pour examiner la rémunération des mandataires sociaux, l'attribution des bonus 2010, la fixation des critères des bonus 2011, l'attribution des actions de performance et la qualification des administrateurs au regard des critères d'indépendance préconisés par le code Afep/Medef.

Le taux de présence des membres à ce comité est de 100 %, étant précisé que Madame Nathalie ROBIN n'a été nommée membre du comité que le 11 avril 2011.

### 2.2.1.2.3 Le comité d'investissement

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

### Composition

En vertu des dispositions de l'article 2.1 du règlement intérieur de la société, le comité d'Investissements est composé des cinq membres suivants et la proportion d'administrateurs indépendants est de 20 % :

- Monsieur Bertrand de Feydeau, président du comité ;
- Monsieur Philippe Depoux (administrateur indépendant) ;
- Monsieur Emeric Servin ;
- Madame Nathalie Robin ;
- Monsieur Christophe Kullmann.

### Fonctionnement

Le comité d'investissement se réunit à l'initiative de son président ou à la demande du président du conseil, et avant les réunions du conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au comité d'investissement par le conseil. La présence de la moitié des membres du comité d'investissement est nécessaire pour la validité des réunions. Les membres du comité participent personnellement aux réunions et ne peuvent donner mandat.

Le président du comité d'investissement fixe l'ordre du jour des réunions du comité. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au comité d'investissement.

Les avis du comité d'investissement sont adoptés à la majorité simple des membres présents et le comité d'investissement rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du conseil.

### Missions

Aux termes de l'article 2.3 du règlement intérieur, le comité d'investissement est chargé, préalablement à toute décision du conseil, d'examiner les opérations d'investissement portant sur l'acquisition d'actifs immobiliers ou de titres de participations et les emprunts bancaires s'y rattachant, dans la mesure où leur montant est supérieur à 10M€.

**Fréquence des réunions**

Les dates des comités sont arrêtées en fonction des opérations de développement. Le comité ne s'est pas réuni en 2011.

**2.2.2 Direction générale de la société**

**Pouvoir du directeur général**

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les statuts attribuent expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration. Le directeur général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

**Limitations aux pouvoirs du directeur général**

En application de l'article 17 des statuts, l'autorisation préalable du conseil, statuant à la majorité des 3/5<sup>èmes</sup>, est requise concernant les opérations suivantes :

- (i) souscription d'emprunts bancaires ;

Les jetons de présence alloués en 2011 aux membres du conseil pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités spécialisés se sont élevés en moyenne à 3 358 € par membre.

**Participation aux réunions du conseil**

Part fixe annuelle attribuée au président	3 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque administrateur	1 500 €
Part variable attribuée au président et à chaque administrateur	400 €

**Participation aux réunions des comités**

Part fixe annuelle attribuée au président du comité d'audit, du comité d'investissements et du comité des nominations & rémunérations	1 000 €
Part variable attribuée au président et à chaque membre des comités	300 €

Le montant brut des jetons de présence alloués en 2011 aux administrateurs pour leur participation aux travaux du conseil d'administration et des comités spécialisés se sont élevés à 40 300 €.

Le détail de ces jetons de présence figure dans le rapport de gestion du conseil d'administration au § 1.8.3.4.

**2.2.4 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales**

Ces modalités sont décrites à l'article 20 des statuts de la société qui figurent in extenso dans le document de référence, en partie 4 « informations complémentaires ». La participation des actionnaires aux assemblées générales est également régie par les dispositions légales et

- (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 Principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux**

La société ayant adhéré formellement aux recommandations Afep-Medef d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, la fixation de ces rémunérations prend en compte les principes retenus dans ces recommandations.

Les jetons de présence représentent la seule rémunération allouée aux membres du conseil d'administration pour leur participation aux réunions du conseil et des comités spécialisés. Leur fixation se compose d'une somme fixe annuelle et d'une somme variable qui tient compte de la participation effective des administrateurs au conseil et aux comités.

règlementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

À l'issue de chaque assemblée générale, la société publie sur son site internet un compte-rendu de celle-ci comprenant notamment les résultats de vote de chacune des résolutions présentées aux actionnaires.

**2.2.5 Information complémentaire relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique**

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière Développement Logements sont présentés dans le rapport de gestion du conseil d'administration, § 1.8.2.

## 2.2.6 Dispositif de contrôle interne et la gestion des risques

### Objectif, périmètre et référentiel en matière de contrôle interne et de management des risques

#### 2.2.6.1 Objectifs et limites

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

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

Pour faire face à ces risques inhérents à son activité, Foncière Développement Logements a mis en place, en France, et en Allemagne, une organisation et des procédures lui permettant de les contrôler et d'en limiter les impacts négatifs.

Son dispositif de contrôle interne est un outil de management qui contribue à la fiabilité des données et à l'efficacité des équipes. Il vise plus particulièrement à s'assurer :

- que les activités sont conformes aux lois et règlements ;
- que les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux ;
- que les risques résultant des 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.

Le dispositif de contrôle interne, ne peut cependant pas fournir une garantie absolue que les objectifs de contrôle interne soient atteints et que les risques soient totalement éliminés.

Foncière Développement Logements bénéficie par ailleurs de différentes prestations 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.

#### 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.

L'importance des actifs détenus par Foncière Développement Logements en Allemagne l'a conduit à s'assurer que les dispositifs de contrôle interne mis en œuvre par les structures propriétaires et gérantes de droit allemand (Immeo-Wohnen, filiale de Foncière Développement Logements) 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 (AMF), et sur le rapport du groupe de travail « comité d'audit » de l'AMF publié en juillet 2010, tant pour la rédaction du présent rapport que pour les principes et procédures de contrôle interne.

### 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

Le dispositif de contrôle interne forme un cadre dédié à la réalisation des objectifs.

Cette organisation s'appuie sur des objectifs connus, sur une répartition des responsabilités, et sur une gestion adéquate des ressources et des compétences.

### Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Les délégations et subdélégations de pouvoirs ont été actualisées au cours des exercices 2010 et 2011.

Le directeur général transfère ainsi une fraction des pouvoirs et responsabilités qui lui sont conférés à une autorité subordonnée, le délégataire, plus à même de connaître et d'appliquer les obligations qui doivent être respectées.

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

### Des systèmes d'information performants et sécurisés

Les progiciels de gestion immobilière et de comptabilité générale et analytique ont été changés au 1<sup>er</sup> juillet 2010. Ces nouveaux logiciels apportent aux équipes des fonctionnalités supplémentaires.

Un plan de secours existe pour palier 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. La mise en place d'un plan de continuité d'activité a été initiée fin 2011, avec l'appui d'un leader mondial dans ce secteur d'activité.

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

- Les limites de décaissements, ainsi que l'obligation éventuelle de doubles signatures, selon les montants, clairement définis ;
- La séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements.

### Des procédures actualisées, validées et diffusées

En France, un comité de validation des procédures, composé notamment de quatre membres du comité de direction de Foncière des Régions, est en charge du processus d'analyse et de validation des procédures.

Les procédures existantes sont en cours de refonte afin de mettre en avant les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser. Une présentation sous forme de logigramme contribuera à leur bonne appropriation par l'ensemble des collaborateurs. Les procédures sont désormais co-signées par la direction de l'audit et du contrôle interne, et par un membre du comité de direction de Foncière des Régions avant leur diffusion.

Leur actualisation continue tient compte :

- de la migration réalisée en juillet 2010 vers de nouveaux logiciels de gestion et de comptabilité ;
- des recommandations issues des missions d'audit interne ;
- de la transposition des règles de développement durable dans nos processus ;
- des risques identifiés.

Les procédures validées sont à disposition de l'ensemble des salariés sur le « portail intranet ».

Elles sont également diffusées directement au personnel par e-mail après validation.

Des réunions sous forme de formations sont mises en place par la direction de l'audit et du contrôle interne, notamment pour les procédures nouvelles (ex : procédure de lutte anti-

blanchiment) ou lorsque les procédures ont connu des modifications substantielles.

Les procédures sont présentées aux nouveaux collaborateurs par la direction de l'audit et du contrôle interne durant leur parcours d'intégration sous forme d'entretiens individuels qui les sensibilisent aux procédures existantes et tout particulièrement à celles afférentes à leurs métiers.

- En Allemagne, les procédures sont communiquées à l'ensemble du personnel via le « portail intranet ».

### Des bonnes pratiques communément admises

En complément du corpus de procédures évoqué ci-dessus, et afin de définir les comportements et les bonnes pratiques à adopter, Foncière Développement Logements dispose de différentes chartes en ligne sur le site intranet et internet de la société :

- Une charte éthique qui rassemble les principales valeurs et règles de la société incluant la prévention des délits d'initiés, la confidentialité des informations ainsi que les conflits d'intérêt. Cette charte éthique a été communiquée directement à chaque collaborateur, et elle est remise à chaque nouveau collaborateur.
- Une charte informatique décrivant les principes de bon usage des ressources informatiques, électroniques et numériques. Elle a pour vocation d'organiser la gestion et l'utilisation des systèmes d'information que la société met à disposition de ses salariés, dans le but d'assurer l'intégrité du système informatique, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également du matériel et des moyens techniques. Ce document s'inscrit en annexe du règlement intérieur qui est remis à chaque nouveau collaborateur.
- Le règlement intérieur du conseil d'administration prévoit également en annexe un guide sur la prévention des délits d'initiés, concernant les administrateurs et les collaborateurs de Foncière Développement Logements.

#### 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 des directions fonctionnelles et opérationnelles : réunion de service, réunion mensuelle d'activité, réunion mensuelle de présentation des résultats 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 et de ses comités spécialisés :

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

Les autres risques sont placés sous le contrôle du directeur général.

En sus de ce dispositif de contrôle interne, et afin de recenser, analyser et gérer les risques pouvant affecter la société, Foncière des Régions et ses filiales ont procédé fin 2009 à une cartographie des risques qui a couvert le périmètre de Foncière Développement Logements.

#### Cartographie des risques

La cartographie a été réalisée avec un cabinet extérieur supervisé par la direction de l'audit et du contrôle interne. Elle a été validée par la direction générale et présentée en Comité d'audit.

La démarche a consisté en des questionnaires présentés individuellement aux principaux managers de Foncière Développement Logements et de ses filiales. Ils 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 aux membres du comité de direction de Foncière des Régions pour analyse et discussion. Au cours de ce comité spécifique, vingt-deux types de risques ont été retenus et présentés sous forme de cartographie.

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

#### Gestion et contrôle des risques

Cette cartographie établie fin 2009, a été exploitée courant 2010 et 2011.

Chacun des huit types de risques a été confié à l'un des membres du comité de direction pour définir et mettre en œuvre des plans d'action.

Concrètement et à titre d'exemple, les plans d'actions ont conduit à examiner l'intégralité des polices d'assurance et vérifier que l'ensemble des risques qui pouvaient être couverts, l'étaient. Le cas échéant, certaines polices d'assurance ont été adaptées et étendues, afin d'apporter le plus de sécurité possible. **Conformément aux recommandations de l'AMF la société procédera en 2012 à une actualisation de sa cartographie des risques.**

#### Direction des Risques

Cette fonction est intégrée à la direction audit et contrôle interne qui a notamment supervisé la cartographie des risques et qui recense les risques lors de l'actualisation des procédures.

#### Description et analyse des risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels sont détaillés dans le paragraphe 1.5 « Gestion des risques » du rapport annuel de gestion du conseil d'administration figurant dans le présent document de référence.

### 2.2.6.2.4 Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle, en France et à l'étranger, 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 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 chacun des directeurs concernés.

#### Contrôle des activités récurrentes

Les points de contrôles des activités récurrentes portent sur les actions nécessaires pour :

- délivrer les recettes budgétées.
- maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs.

- maîtriser les charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charges de personnel, expertises, asset management...).
- respecter les allocations des fonctions supports (tels les services informatiques) déterminées avec les directions fonctionnelles de Foncière des Régions.

Le respect du budget des charges directes engagées par les directions fonctionnelles (assurances, corporate, honoraires des Commissaires aux Comptes, juridique...) est de la responsabilité de chaque direction fonctionnelle. Le contrôle du respect des budgets est effectué par le Contrôle de Gestion de Foncière Développement Logements.

### 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 la direction de l'Audit et du contrôle interne participe.

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 au moins une fois par mois 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.

### Évaluation du dispositif de contrôle interne

La société a fait procéder en 2011 à une évaluation du dispositif de contrôle interne par un prestataire spécialisé

qui a rencontré l'ensemble des dirigeants de la société ainsi que le directeur des Systèmes d'Informations. Il a procédé à une analyse du dispositif et a relevé les points forts et les points d'améliorations à mettre en place.

A la suite de ces travaux, des points d'amélioration ont été proposés. Ainsi une démarche de mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité (PCA) a été initiée avec l'aide d'un conseil extérieur. Cette démarche devrait aboutir d'ici fin 2012.

En complément de ces contrôles ponctuels, des questionnaires d'auto-évaluation développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, ont été réalisés courant 2011 auprès de la société. Ces questionnaires ont contribué à parfaire la réflexion, la communication, et l'actualisation du contrôle interne.

### 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, la personne 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 13 février 2012.

Le conseil d'administration oriente et contrôle l'action du directeur général. Ses missions sont décrites plus spécifiquement dans la partie I du présent rapport.

##### Le comité d'audit

Ce comité spécialisé du conseil d'administration assure notamment le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Ses missions sont décrites au § 2.2.1.2.1 comité d'audit, dans la partie I du présent rapport.

##### Le directeur général

Sous le contrôle du président du conseil d'administration, le directeur général met en place l'organisation qu'il estime être la plus efficiente pour adapter le dispositif de contrôle interne aux missions qui lui sont confiées. Il sollicite la programmation de missions auprès de la direction de l'audit et du contrôle interne, et 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.

### **La direction de l'Audit et du contrôle interne**

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

Elle est composée d'un directeur et de trois collaborateurs et s'appuie sur des correspondants d'audit et de contrôle interne (cf ci-dessous).

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 ou d'autres directeurs et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements.
- 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 au directeur général de Foncière Développement Logements puis au personnel, des préconisations.

Ses missions conduisent la direction de l'audit et du contrôle interne :

(a) Au titre des audits :

- à mener les missions inscrites au plan annuel d'audit ;
- à veiller à la cohérence des dispositifs de contrôle interne mis en place en France et à l'étranger ;
- à suivre la mise en œuvre des recommandations émises par les auditeurs ;
- à travailler avec les équipes de Foncière Développement Logements et avec les auditeurs externes.

(b) Au titre des procédures :

- à participer, au processus de validation des procédures dans le cadre du comité ad-hoc ;
- à suivre les plans d'actualisation et d'harmonisation des procédures.

(c) Au titre du reporting :

- à rapporter au comité d'audit de Foncière Développement Logements, et à ceux de ses filiales ;
- à animer une réunion mensuelle d'audit et de contrôle interne à laquelle participe le directeur général de Foncière Développement Logements, au cours de laquelle sont validées les recommandations issues des audits.

### **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 leurs activités.

### **Les correspondants de contrôle interne**

Foncière Développement Logements dispose d'un correspondant de contrôle interne qui est le relais de la direction de l'Audit et du contrôle interne.

Son rôle est de :

- diffuser une culture de contrôle interne en faisant connaître les procédures et en s'assurant de leur application ;
- être force de proposition en matière d'organisation et de formalisation de processus ;
- proposer au comité de Validation l'actualisation de procédures ;
- être « relais » entre les opérationnels et le management, en faisant appliquer les recommandations des audits internes et externes et les questionnaires d'auto-évaluation.

### 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 Foncière Développement Logements.

Au sein de ces filiales, le responsable de l'audit et du contrôle interne veille à la qualité du dispositif de contrôle interne qu'il pilote.

En Allemagne, ce responsable rattaché localement au vice-président chargé des finances, est assisté par un réseau de six correspondants de contrôle interne. Il est en relation fonctionnelle avec la direction de l'audit et du contrôle interne basée en France.

La direction de l'Audit et du contrôle interne de Foncière Développement Logements organise régulièrement des réunions de coordination avec les équipes allemandes qui agissent localement selon un plan d'action annuel de contrôle interne.

Les plans d'action annuels, dans chacun des pays, sont établis en cohérence avec celui de Foncière Développement Logements et validés par le comité exécutif en Allemagne.

Plus généralement, la direction de l'audit et du contrôle interne, la direction générale, et le comité d'audit sont les promoteurs de la culture de contrôle interne.

### 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 ci-dessus détaillent 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. La responsabilité de la production des comptes sociaux et des comptes consolidés des filiales de Foncière Développement Logements incombe aux directeurs de ses filiales françaises et allemandes, sous le contrôle de leurs mandataires sociaux.

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

**1°/ Le directeur général** est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes.

- 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 une image fidèle des résultats et de la situation financière de la société.

**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, comme à l'étranger, 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 logiciels qui permettent de gérer les travaux d'inventaire ;
- du manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation ;
- de la validation et de l'actualisation des schémas comptables ;
- de la justification des soldes et des rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison avec les travaux du contrôle de gestion ;

- des revues analytiques qui permettent de valider avec les opérationnels les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat ;
- de la séparation des tâches nécessitant des pouvoirs d'engagement (pouvoirs bancaires ou autorisation d'engagement de dépenses) de celles relevant d'activités d'enregistrement comptable ;
- de la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales, lors de chaque clôture, afin de s'assurer que les principes et méthodes comptables sont corrects et homogènes ;
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Par ailleurs, chaque évènement structurant, portant soit sur des sociétés, soit sur des portefeuilles, fait l'objet d'une note spécifique, rédigée par le pôle « expertise » de la direction comptable, analysant ses impacts dans les comptes sociaux des entités, ainsi que dans les comptes consolidés.

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

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

Ces contrôles réalisés par l'équipe comptable et financière de Foncière Développement Logements sont également appliqués par les équipes comptables au sein des filiales en France et à l'étranger.

### 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 donne des instructions spécifiques à ses filiales françaises et étrangères.

La production des comptes consolidés est effectuée sur un progiciel accessible par les différents comptables de Foncière Développement Logements et de ses filiales. Cet outil est 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.

Lors de chaque clôture semestrielle et annuelle, les comptables des différents sous paliers de consolidation reçoivent des instructions détaillées établies par la direction des Comptabilités.

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

### Les revues indépendantes

Au sein des services comptabilité de Foncière Développement Logements et de ses filiales, les travaux comptables réalisés par les collaborateurs du service font l'objet d'une revue par les responsables comptables. Le traitement comptable des opérations complexes et les travaux d'arrêté sont validés par le directeur des comptabilités lors des réunions de préparation de la clôture des comptes sociaux et consolidés.

### Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le directeur général adjoint coordonne l'arrêté des comptes et les transmet au conseil d'administration qui prend connaissance du compte-rendu du président du comité d'audit.

Le directeur général définit la stratégie de communication financière. Les communiqués de presse relatifs à l'information financière et comptable sont soumis à la validation du conseil d'administration.

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. Cette présentation 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, et permet une comparabilité avec les foncières qui publient dans le même format.

Avant publication des résultats semestriels, annuels et des informations trimestrielles, Foncière Développement Logements s'astreint à une « quiet period » pendant laquelle la société s'abstient de contacter les analystes et les investisseurs.

L'information financière et comptable de Foncière Développement Logements est mise en forme par la direction de la communication de Foncière des Régions qui veille à s'appuyer sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication financière telles qu'elles figurent dans le guide « Cadre et Pratiques de Communication Financière » rédigé par l'Observatoire de la Communication Financière sous l'égide de l'AMF.

### 2.2.6.5 Évolution du contrôle interne en 2012

En 2012, en sus de ses diligences, des activités récurrentes, et du plan d'audit, la direction de l'audit et du contrôle interne veillera plus particulièrement à :

- Poursuivre l'actualisation des procédures en identifiant les risques couverts ;
- Finaliser le manuel de contrôle interne ;
- Vérifier la mise en oeuvre de ses recommandations ;
- Actualiser 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 – FDL

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière Développement Logements – FDL 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 2011.

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

Fait à Paris – La Défense et Courbevoie, le 15 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**  
*MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG*

**MAZARS**

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 oeuvre 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.

Sophie Duval

Denis Grison

Odile Coulaud

## 2.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous 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 soumises 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. CONVENTION DE FRAIS DE RÉSEAU AVEC LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS

##### **Personnes concernées :**

- Actionnaires concernés : les sociétés Foncière des Régions, GMF Vie et Prédica détenant plus de 10% du capital de votre société
- Dirigeants concernés : M. Thierry Beaudemoulin, et M. Bertrand de Feydeau
- Administrateurs concernés : M. Christophe Kullmann

##### **Nature et objet :**

- Avenant n°2 à la convention de frais de réseau du 9 juin 2009 conclu entre les sociétés Foncière Développement Logements et Foncière des Régions le 7 décembre 2011.

##### **Modalités :**

La société Foncière des Régions a facturé à votre société des frais de réseau, calculés sur la base des coûts réels supportés par cette dernière, majorés d'une marge de 5 %.

Votre conseil d'administration du 18 novembre 2011 a autorisé la signature d'un avenant à la convention de frais de réseau qui a été signé le 7 décembre 2011. Une nouvelle clé de répartition a été définie selon la valeur du patrimoine de chaque société contractante. Cet avenant intègre également une clause de refacturation d'actions gratuites.

A ce titre, le montant facturé à votre société pour l'exercice 2011 s'élève à 1 867 K€.

#### 1.2. CONVENTION D'ASSISTANCE AVEC LA SOCIÉTÉ IMMEO WOHNEN SERVICES

##### **Personnes concernées :**

- Administrateurs concernés : M. Hans-Joachim KAY

##### **Nature et objet :**

- Convention d'autorisation d'assistance au développement dans le cadre de la recherche de projets de croissance avec la société Immeo Wohnen Services.

##### **Modalités :**

Votre conseil d'administration du 19 juillet 2011 a autorisé la signature de la convention d'assistance entre M. Hans-Joachim KAY et la société Immeo Wohnen Services. Dans le cadre de cette convention, M. Hans-Joachim KAY effectue des prestations d'assistance au développement auprès de la société Immeo Wohnen Services. La rémunération du Préstataire serait fixée à 2,5K€ HT par jour. Le contrat prendrait l'effet à partir 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 31 décembre 2013.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de Foncière Développement Logements au 31 décembre 2011.

### 2. Conventions déjà approuvées 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 MISE À DISPOSITION AVEC LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS

- 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. Cette convention a donc pris fin le 1<sup>er</sup> mars 2011.

Lors du conseil d'administration du 17 février 2011, il a été acté que Monsieur Thierry Beaudemoulin serait à compter du 1er mars 2011 mandataire social de FDL sans contrat de travail.

Le montant pris en charge au titre de cette convention s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 à 46 K€ hors taxes.

2.2. CONVENTION DE MISE À DISPOSITION AVEC LA SOCIÉTÉ BSG FRANCE

- Convention, signée le 22 décembre 2010 avec BSG France en matière de financement et d'investissement dans le

cadre de tout montage financier. Cette convention a été résiliée en date du 3 février avec une prise d'effet rétroactive au 31 janvier 2011.

Le montant pris en charge au titre de cette convention s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 à 18 K€ hors taxes.

2.3. INDEMNITÉS DE DÉPART DU MANDATAIRE SOCIAL

- Engagement de verser à M. Thierry BEAUDEMOULIN, sous réserve de la constatation par le conseil d'administration de la réalisation des conditions de performance cumulatives prévues, une indemnité en cas de cessation de ses fonctions de directeur général de votre société à la suite d'un départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions de II et III de l'article L.223-16 du Code de commerce. Cette engagement a été autorisé par votre conseil d'administration du 17 février 2011, l'indemnité de départ était calculée sur la rémunération globale au jour du départ, à raison d'une année plus un mois par année de présence, plafonnée à 24 mois.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 15 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

**MAZARS**

ODILE COULAUD

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**  
**Membre du réseau Ernst & Young**

SOPHIE DUVAL



# 3 COMPTES CONSOLIDÉS

	INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES	
<b>3.1</b>	ÉTATS FINANCIERS	118
<b>3.2</b>	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2011	124
<b>3.3</b>	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 2011	159
<b>3.4</b>	COMPTES SOCIAUX	160
<b>3.5</b>	ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX	164
<b>3.6</b>	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	186
<b>3.7</b>	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL	187
<b>3.8</b>	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	188
<b>3.9</b>	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ET DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE	190
<b>3.10</b>	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 5 AVRIL 2012.	191
	PROJETS DE RÉOLUTIONS	196

### 3.1 ÉTATS FINANCIERS

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

Enregistrée en France, Foncière Développement Logements – FDL est une société anonyme, à conseil d'administration. FDL est consolidée par mise en équivalence par la société Foncière Des Régions (FDR).

#### 3.1.1 État consolidé de situation financière (format EPRA)

(en K€) ACTIF	NOTE	Exercice Net 31-déc.-11	Exercice Net 31-déc.-10
ÉCARTS D'ACQUISITION	3.2.4.1.1	0	0
ACTIFS INCORPORELS	3.2.4.1.1	666	1 338
ACTIFS CORPORELS	3.2.4.1.1		
Immeubles d'exploitation	3.2.4.1.1	6 437	8 025
Autres immobilisations corporelles	3.2.4.1.1	3 039	3 022
Immobilisations en Cours	3.2.4.1.1	0	0
IMMEUBLES DE PLACEMENT	3.2.4.1.1	3 057 925	3 114 679
ACTIFS FINANCIERS	3.2.4.1.2		350
PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS ASSOCIÉES			
IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	3.2.4.2	13 924	24 876
INSTRUMENTS FINANCIERS	3.2.4.6	0	0
<b>TOTAL ACTIFS NON-COURANTS</b>		<b>3 081 991</b>	<b>3 152 290</b>
ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	3.2.4.1.1	252 295	186 850
PRÊTS et CRÉANCES CRÉDIT BAIL	3.2.4.1.2	373	0
STOCKS ET EN COURS	3.2.4.3.1	7 042	7 891
CRÉANCES CLIENTS	3.2.4.3.2	109 317	108 601
CRÉANCES FISCALES	3.2.4.3.3	3 056	2 549
AUTRES CRÉANCES	3.2.4.3.3	61 854	113 274
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3.2.4.3.4	1 342	349
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	3.2.4.3.5	43 211	50 584
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>478 490</b>	<b>470 098</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>3 560 481</b>	<b>3 622 388</b>

<b>PASSIF</b>	<b>NOTE</b>	<b>Exercice 31-déc.-11</b>	<b>Exercice 31-déc.-10</b>
CAPITAL	3.2.4.4	696 110	662 632
PRIMES	3.2.4.4	467 928	454 224
ACTIONS PROPRES	3.2.4.4	-1 526	-25 977
RÉSERVES CONSOLIDÉES	3.2.4.4	84 372	18 515
RÉSULTAT	3.2.4.4	99 614	120 913
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>		<b>1 346 498</b>	<b>1 230 307</b>
INTÉRÊTS MINORITAIRES		1 343	1 287
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 347 841</b>	<b>1 231 594</b>
EMPRUNTS LONG TERME	3.2.4.5	1 635 522	1 796 490
INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	3.2.4.6	95 867	96 307
IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS	3.2.4.2	174 200	181 903
ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES	3.2.4.7	32 161	33 566
AUTRES DETTES		0	0
<b>TOTAL PASSIFS NON-COURANTS</b>		<b>1 937 750</b>	<b>2 108 266</b>
DETTE FOURNISSEURS	3.2.4.8	17 436	17 579
EMPRUNTS COURT TERME	3.2.4.5	70 989	44 004
DÉPÔTS DE GARANTIE	3.2.4.8	4 437	5 037
AVANCES & ACOMPTES	3.2.4.8	118 491	113 112
PROVISIONS COURT TERME	3.2.4.7	3 153	8 126
IMPÔT COURANT	3.2.4.8	5 125	5 208
AUTRES DETTES	3.2.4.8	55 022	89 161
COMPTES DE RÉGULARISATION	3.2.4.8	237	301
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>274 890</b>	<b>282 528</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>3 560 481</b>	<b>3 622 388</b>

## 3.1.2 État du résultat global total Au 31 décembre 2011 (Format Epra)

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL TOTAL PARTIE 1

K€	NOTE	31-déc.-11	31-déc.-10
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	3.2.5.1.	<b>202 508</b>	<b>209 235</b>
CHARGES LOCATIVES NON RECUPÉRÉES	3.2.5.1.	- 8 677	- 8 175
CHARGES SUR IMMEUBLES	3.2.5.1.	- 18 187	- 18 528
CHARGES NETTES DES CRÉANCES IRRECOUVRABLES	3.2.5.1.	- 1 924	- 1 856
<b>LOYERS NETS</b>		<b>173 720</b>	<b>180 676</b>
REVENUS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	3.2.5.1.	4 565	1 175
FRAIS LIÉS À L'ACTIVITÉ	3.2.5.1.	- 1 149	- 2 184
FRAIS DE STRUCTURE	3.2.5.1.	- 39 954	- 38 216
FRAIS DE DÉVELOPPEMENT			0
<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT</b>		<b>- 36 538</b>	<b>- 39 225</b>
REVENUS DES AUTRES ACTIVITÉS		0	0
DÉPENSES DES AUTRES ACTIVITÉS		0	0
<b>RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
AMORTISSEMENTS DES BIENS D'EXPLOITATION	3.2.5.1.	- 2 297	- 946
VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES	3.2.5.1.	- 3 303	- 1 016
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>131 582</b>	<b>139 489</b>
PRODUITS DE CESSIONS DES IMMEUBLES EN STOCK	3.2.5.2.	1 710	3 018
VALEUR NETTE DES IMMEUBLES EN STOCK	3.2.5.2.	- 1 283	- 2 373
<b>RÉSULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK</b>		<b>427</b>	<b>645</b>
PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIF	3.2.5.2.	272 057	219 855
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS CÉDÉS	3.2.5.2.	- 259 632	- 208 407
<b>RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIF</b>		<b>12 425</b>	<b>11 448</b>
AJUSTEMENT À LA HAUSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	3.2.5.2.	90 866	67 807
AJUSTEMENT À LA BAISSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	3.2.5.2.	- 12 148	- 11 560
<b>RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>		<b>78 718</b>	<b>56 247</b>
<b>RÉSULTAT DE CESSION DES TITRES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>223 152</b>	<b>207 829</b>
RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES			
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	3.2.5.3	- 64 619	- 58 781
AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS, DETTES ET CRÉANCES	3.2.5.3	- 49 413	- 13 296
ACTUALISATION DES DETTES ET CRÉANCES			
VARIATION NETTE DES PROV. FINANCIÈRES ET AUTRES	3.2.5.3	- 6 127	- 3 131
QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		0	0
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>		<b>102 993</b>	<b>132 621</b>
IMPÔTS DIFFÉRÉS	3.2.5.4	- 535	- 9 786
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	3.2.5.4	- 2 797	- 1 888
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>99 661</b>	<b>120 947</b>
INTÉRÊTS MINORITAIRES		47	34
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE – PART DU GROUPE</b>		<b>99 614</b>	<b>120 913</b>

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL TOTAL PARTIE 2

K€	NOTE	31-déc.-11	31-déc.-10
<b>RÉSULTAT DE LA PÉRIODE</b>		<b>99 661</b>	<b>120 947</b>
<b>Écarts de conversion des activités à l'étranger</b>			
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture			
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (NET D'IMPÔTS)		0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>99 661</b>	<b>120 947</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE</b>			
Aux propriétaires de la société mère		99 614	120 913
Aux intérêts minoritaires		47	34
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>99 661</b>	<b>120 947</b>
Résultat groupe par action dilué		1,473	1,864
Résultat groupe par action non dilué		1,432	1,864

## 3.1.3 État 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
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>662 632</b>	<b>499 923</b>	<b>- 26 049</b>	<b>33 988</b>	<b>1 170 494</b>	<b>6 254</b>	<b>1 176 748</b>
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				264	264	- 4 736	- 4 472
Autres					0		0
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>662 632</b>	<b>454 224</b>	<b>- 25 977</b>	<b>139 428</b>	<b>1 230 307</b>	<b>1 287</b>	<b>1 231 594</b>
Distribution de dividendes		- 13 078		- 55 047	- 68 125		- 68 125
Augmentation de capital (distribution en actions)	33 478	26 782			60 260		60 260
Frais sur opérations en capital					0		0
Résultat Global Total de la période				99 614	99 614	47	99 661
Titres d'autocontrôle (3.2.4.4)			24 451		24 451		24 451
Annulation d'actions propres					0		0
Variation pourcentage détention					0		0
Autres				- 9	- 9	9	0
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>696 110</b>	<b>467 928</b>	<b>- 1 526</b>	<b>183 986</b>	<b>1 346 498</b>	<b>1 343</b>	<b>1 347 841</b>

FDL a distribué 68 125 K€ de dividendes au cours de l'exercice 2011 soit 1,05 € par action dont :

- 60 260 K€ par émission de 3 347 812 actions nouvelles,
- 7 865 K€ en numéraire.

## 3.1.4 État des flux de trésorerie

(en K€)	NOTE	31.12.2011	31.12.10
<b>Résultat net consolidé</b> (y compris intérêts minoritaires)		99 661	120 947
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celle lié à l'actif circulant)	4.2.5.2.2 & 4.2.5.3	- 4 126	449
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		- 29 305	- 42 951
Variation de provisions financières (Autre produits et charges calculés)	4.2.5.2.2	6 127	3 131
Plus et moins-value de cession		- 12 425	- 11 448
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>59 932</b>	<b>70 128</b>
Coût de l'endettement financier net		64 619	58 781
Charge d'impôt (y compris impôt différés)		3 332	11 674
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>127 883</b>	<b>140 583</b>
Impôt versé		- 3 600	- 3 700
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)		- 5 493	- 12 246
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		<b>118 790</b>	<b>124 637</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.4.1.1	- 97 620	- 35 214
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.5.2.2 & 4.2.4.3.3	274 765	197 631
Incidence des variations de périmètre	4.2.1.2	- 18 504	- 4 473
Variation des prêts et avances consentis		- 23	- 14
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>158 618</b>	<b>157 930</b>
Rachats et reventes d'actions propres		24 451	72
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	4.2.4.4	- 7 865	- 61 553
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			- 147
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	4.2.4.5	433 306	173 960
Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	4.2.4.5	- 592 057	- 336 993
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	4.2.5.3	- 64 704	- 59 015
Autres flux sur opérations de financement (frais s/nouveaux fin + soultes s/IFT)	4.2.4.5 & 4.2.4.6	- 56 151	- 14 536
Impact de la variation des taux de change			
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>- 263 020</b>	<b>- 298 212</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>		<b>14 388</b>	<b>- 15 645</b>
Trésorerie d'ouverture		24 891	40 536
Trésorerie de clôture (1)		39 279	24 891
Variation de trésorerie		14 388	- 15 645
Trésorerie brute (a)		43 211	50 584
Soldes débiteurs et concours bancaires courants (b)		- 3 932	- 25 693
Trésorerie nette (d) = (a) + (b)		39 279	24 891
Endettement brut (f)		1 815 940	1 950 807
Amortissement des frais de financement (g)		- 13 562	- 14 006
Endettement financier net (f) - (d) + (g)		1 763 099	1 911 910

Le détail des emprunts est identifié au point 3.2.4.5 (Etat des dettes).

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 sur cessions d'immeubles et des créances sur travaux immobilisés.

## 3.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2011

### 3.2.1 Événements significatifs de l'exercice

#### 3.2.1.1 Refinancement partiel de la dette titrisée en Allemagne

##### Souscription d'emprunts bancaires

Le 15/12/2011, le refinancement partiel de la dette titrisée allemande a été fait via deux financements accordés par les banques suivantes :

- LBBW (Landesbank Baden Württemberg) pour 184,7 M€, emprunt souscrit par Immeo Finance Lux
- LBB (Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG, membre du groupe LBB – Landesbank Berlin) pour 202,5 M€, emprunt souscrit par Immeo Finance Lux 2.

La durée moyenne de ces financements est de 9,5 ans, le taux moyen est de 4 % et ces emprunts sont adossés à un portefeuille de près de 10 000 logements.

Ces financements ont été souscrits par deux sociétés luxembourgeoises (Immeo Finance Lux et Immeo Finance Lux 2) détenues à 100 % par Batisica. Ces deux sociétés ont prêté les fonds obtenus des banques à deux sociétés allemandes (Immeo Wohnen GmbH&Co KG Eins et Immeo Wohnen GmbH&Co KG Zwei) qui détiendront les portefeuilles d'immeubles, vendus par Immeo Wohnen le 1/01/2012. Ces immeubles serviront de garantie aux emprunts obtenus.

##### Rachat d'obligations de la dette titrisée par FDL

Au cours de l'exercice 2011, 20 643 K€ de nominaux ont été rachetés pour un prix de 17 269 K€ générant un produit de 3 374 K€ dans les comptes consolidés.

Le stock d'obligations a par ailleurs donné lieu à des remboursements de 67 261 K€ (dont 45 872 K€ en 2011) sur un montant total de 120 909 K€, et donc un montant net de 53 648 K€ a été enregistré, dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011, en moins de l'encours de la dette titrisée allemande.

##### Conclusion

Suite à ces mouvements et aux remboursements tant contractuels que ceux liés aux ventes, la dette titrisée nette des obligations FDL est passée de 928,9 M€ au 31/12/2010 à 483,5 M€ au 31/12/2011. La baisse de l'encours de 445,4 M€ comprend :

- Le remboursement récurrent de la dette titrisée : - 14,3 M€,
- Le remboursement de la dette titrisée lié aux ventes : - 69,2 M€
- Le refinancement : - 387,2 M€

- Les mouvements décrits ci-dessus sur les obligations détenues par FDL : acquisition - 20,6 M€ et amortissements pour + 45,9 M€.

#### 3.2.1.2 Développements à Berlin

Les développements à Berlin (1 641 logements) ont été réalisés par l'acquisition directe d'immeubles et par l'acquisition de titres de sociétés autrichiennes, elles-mêmes détenant des immeubles.

La société porteuse de ces investissements est Immeo Lux, société luxembourgeoise créée à cet effet, filiale à 100 % de Batisica.

Cette société, au 31/12/2011, était propriétaire :

- d'immeubles acquis au cours de l'exercice : 56 572 K€ (frais inclus),
- de 94,90 % des titres de trois sociétés autrichiennes (Immeo Berolinum Companies Eins, Zwei, Drei) qui figurent à son actif pour un montant de 18 359 K€. Les 5,1 % restant (956 K€) ayant été majoritairement acquis par d'autres filiales du Groupe FDL. Globalement la « quote-part groupe » dans ces sociétés ressort à 99,694 %, la part des minoritaires étant de 0,306 %.

Les trois sociétés autrichiennes sont entrées dans le périmètre de consolidation FDL au 30/06/2011. Elles détiennent des immeubles dont la valeur d'acquisition figure à l'actif d'entrée de périmètre dans FDL pour 80 011 K€ (frais inclus). La juste valeur des actifs et passifs identifiables étant de 19 352 K€, et le prix d'acquisition des titres étant de 19 315 K€, l'écart d'acquisition n'est pas significatif. Le transfert de propriété ayant eu lieu le 30/06/2011, seule l'activité du deuxième semestre 2011 a un impact sur le compte de résultat consolidé de FDL.

Ces trois sociétés n'ont pas de personnel et l'activité locative et l'asset sont assurés par Immeo Wohnen Services GmbH. Ces opérations ne sont pas traitées comme un regroupement d'entreprises.

Cet investissement a nécessité un financement de 121,1 M€ (immeubles, titres, frais d'acquisition et refinancement), assuré par :

- la souscription de Batisica à l'augmentation de capital d'Immeo Lux pour 54,4 M€, financé par FDL
- de nouveaux financements débloqués par la DG Hyp : 34,2 M€ chez Immeo Lux et 32,5 M€ au sein des sociétés autrichiennes.

#### 3.2.1.3 Distribution du résultat 2010

La distribution du résultat 2010 était de 69 576 K€, prélevée sur le résultat à hauteur de 56 498 K€ et sur les primes d'émission pour 13 078 K€. Une partie de ce dividende a été réglée en numéraire pour 7 865 K€ (hors frais). Le solde (60 260 K€) a été réglé en titres FDL par l'émission de 3 347 812 actions à 18 € (nominal de 10 € et prime



d'émission de 8 €). Le dividende revenant aux titres d'autocontrôle pour 1 451 K€ a été positionné en report à nouveau.

Le capital social de FDL a donc été augmenté de 33 478 K€ le portant à 696 110 K€ (69 611 004 actions de 10 €). Les primes d'émission ont, quant à elles, été augmentées de 26 782 K€.

### 3.2.1.4 Cessions des titres d'autocontrôle provenant de l'OPAS du 17/11/2009

FDL a cédé au cours de l'exercice 1 360 023 de ses propres actions (OPAS) pour un prix unitaire de 18 € soit un total de 24 480 K€.

En consolidation, les titres d'autocontrôle sont imputés sur les capitaux propres, la situation nette consolidée est donc mécaniquement augmentée ou diminuée du montant de la transaction.

### 3.2.1.5 Financements non tirés chez FDL

FDL a obtenu en mai 2010 un nouveau financement avec ING et la société Générale (Financement dit « Printemps ») pour un montant de 70 M€. Ce montant devait être tiré au plus tard fin mars 2011, seuls 30 M€ ayant été tirés au 31/12/2010. Des avenants au contrat ont repoussé la date maximale de tirage au 29/02/2012. Le solde de cet emprunt au 31/12/2011 demeure donc inchangé par rapport à celui du 31/12/2010.

Par ailleurs, FDL a obtenu le 6/12/2011, un nouvel emprunt de 37 M€ auprès de Natixis. Cet emprunt se présente sous forme de tirages à effectuer entre le 2/01/2012 et le 31/12/2012, cette période pouvant être prolongée de six mois. Cet emprunt est un emprunt « Corporate », adossé au portefeuille d'obligations de la dette titrisée détenu par FDL.

### 3.2.1.6 Événements post-clôture

#### Transfert du fonds de commerce « property management » France

Un term-sheet a été signé avec la société Quadral pour reprendre le fonds de commerce « property management » France de FDL. Il s'agit du transfert de 32 personnes en CDI et 3 CDD, le 31/03/2012.

Une société spécifique sera créée en 2012 afin de porter ce transfert.

Dans cette perspective les éléments suivants ont été provisionnés dans les comptes annuels 2011 :

- La dépréciation à 100 % du fonds de commerce « property management » qui figurait à l'actif de FDL pour 1 088 K€
- Une provision pour risques et charges de 2 015 K€ comprenant :

- une indemnité de transfert octroyée à Quadral de 950 K€,
- le passif social et autres : 1 065 K€.

### Contrôles fiscaux

Les filiales allemandes sont actuellement soumises à un contrôle fiscal (exercices 2005 à 2007). Les travaux sont actuellement en cours et aucune conclusion n'a été remise à ce jour.

### Cessions de société

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, la société FDR Reisholz-Verwaltungs GmbH a été cédée à une filiale de Deutsche Wohnen AG (Deutsche Wohnen Fondbeteiligungs GmbH).

Cette transaction a permis de céder 1 163 logements pour un montant global de 78 M€.

### Nouveau financement permettant le remboursement du solde de la dette titrisée

Foncière Développement Logements a par ailleurs conclu le 14 mars 2012 avec deux banques allemandes un financement de 568 M€ lui permettant de rembourser l'intégralité du solde de sa dette titrisée en Allemagne. Adossé à un portefeuille d'environ 17 000 logements et d'une durée moyenne de 7 ans et demi, ce nouveau financement a été signé à un taux de 3,6 %.

Avec ce nouveau financement bancaire, FDL bénéficie aujourd'hui d'une dette consolidée affichant une maturité moyenne supérieure à 6 ans pour un taux moyen de 3,8 %, et de pools bancaires diversifiés (12 établissements bancaires au total).

D'un montant initial de 1 430 M€, la dette titrisée de FDL avait été mise en place fin 2006 dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Immeo Wohnen constitué de 40 000 logements dans la région Rhin-Ruhr en Allemagne.

## 3.2.2 Principes et méthodes comptables

### 3.2.2.1 Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2011 de Foncière Développement Logements sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration en date du 13 février 2012.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2011 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010, à l'exception :

- des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'union européenne au 31 décembre 2011 et d'application obligatoire à cette date :
  - Amendements à IAS 32 intitulé « classement des émissions de droits ». Cet amendement a pour objectif d'apporter des précisions sur la manière de comptabiliser certains droits lorsque les instruments émis sont libellés dans une monnaie autre que la monnaie fonctionnelle de l'émetteur. Si ces instruments sont émis en proportion aux actionnaires existants de l'émetteur contre un montant fixé de trésorerie, ils sont des capitaux propres, même si leur prix d'exercice est libellé dans une monnaie autre que la monnaie fonctionnelle de l'émetteur. Cet amendement n'a pas d'incidence dans les états financiers du Groupe dans la mesure où aucun instrument n'est émis dans une monnaie autre que celle de l'émetteur.
- Norme IAS 24 révisée « informations relatives aux parties liées », publiée par l'IASB le 4 novembre 2009. Les modifications apportées par rapport à la précédente version publiée en décembre 2003 portent principalement sur les simplifications des dispositions relatives aux informations à fournir concernant les entités liées à une administration publique et sur la clarification de la définition d'une partie liée.
- Améliorations annuelles des IFRS, publiées par l'IASB le 6 mai 2010 et approuvée par l'Union Européenne le 18 février 2011. L'IASB met en œuvre ce processus pour apporter des modifications estimées nécessaires, mais non urgentes, à ses normes, lorsque celles-ci ne font pas l'objet, par ailleurs, d'un projet majeur.
- Amendement IFRIC 14 « Paiements d'avance d'exigences de financement minimal », publiée par l'IASB le 26 novembre 2009. Les modifications apportées à IFRIC 14 prévoient que lorsqu'un régime d'avantages destiné au personnel requiert des cotisations minimales, un tel paiement d'avance doit être comptabilisé en tant qu'actif, de même que tout autre paiement d'avance. Cette interprétation n'a pas d'impact sur les états financiers consolidés.
- IFRIC 19, « Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres », publiée par l'IASB le 26 novembre 2009. Cette interprétation n'a pas d'incidence sur les états financiers du Groupe.

Foncière Développement Logements n'applique pas de façon anticipée les amendements de normes et interprétations de normes obligatoires dans le référentiel IASB « tel que publié » mais non encore obligatoires dans le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne. Il s'agit de :

- L'amendement à IFRS 7 « informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers » publiée par l'IASB

le 7 octobre 2010 et approuvée par l'Union Européenne le 22 novembre 2011. Cet amendement permet aux utilisateurs d'états financiers d'améliorer leur compréhension d'opérations de transfert d'actifs financiers (par exemple, des titrisations), y compris la compréhension des effets éventuels de tout risque qui demeurerait dans l'entité qui a transféré les actifs.

- IFRS 9 « Instruments Financiers » publiée par l'IASB le 12 novembre 2011 et non encore adoptée par l'union européenne. La norme IFRS 9 "Instruments financiers" vise à remplacer IAS 39 "Instruments financiers : comptabilisation et évaluation". Cette norme concrétise la première des trois phases du projet de l'IASB sur les instruments financiers, qui a porté exclusivement sur la classification et l'évaluation des actifs financiers. Elle n'est pas encore adoptée au niveau européen. Le 16 décembre 2011, l'IASB a décidé de reporter la date de prise d'effet d'IFRS 9 "Instruments financiers" au 1er janvier 2015.
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 non encore adoptée par l'union européenne qui redéfinit la démarche d'appréciation du contrôle. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 10 "Etats financiers consolidés" est fixée par l'IASB au 1er janvier 2013.
- IFRS 11 « Partenariats » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 non encore adoptée par l'union européenne. La norme introduit une distinction entre les entreprises communes et les co-entreprises et prévoit pour ces dernières une seule méthode de comptabilisation, la mise en équivalence en supprimant l'option pour l'intégration proportionnelle.
- IFRS 12 « information à fournir sur les participations dans d'autres entités » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 non encore adoptée par l'union européenne. L'objectif d'IFRS 12 est d'exiger une information qui puisse permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer la base du contrôle, toute restriction sur les actifs consolidés et les passifs, les expositions aux risques résultant des participations dans des entités structurées non consolidées et la participation des intérêts minoritaires dans les activités des entités consolidées.
- Amendements à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global », publiée par l'IASB le 16 juin 2011 et non encore adoptée par l'Union européenne mais pouvant être anticipée. Ces amendements exigent notamment de présenter des sous-totaux distincts des éléments composant les « autres éléments du résultat global » qui sont appelés à un reclassement ultérieur dans la section « résultat net » de l'état des résultats et de ceux qui ne peuvent être recyclés en résultat. Ces amendements exigent aussi que les impôts relatifs aux éléments présentés avant impôts soient présentés de manière séparée pour chacun des deux groupes d'éléments composant les autres éléments du résultat global.
- IAS 28 révisée (2011) « Participations dans des entreprises associées » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 non encore adoptée par l'union européenne. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IAS 28 (2011) "Participation dans des

entreprises associées et des coentreprises” est fixée par l’IASB au 1er janvier 2013.

- IAS 27 révisée « Etats financiers individuels » publiée par l’IASB le 12 mai 2011 non encore adoptée par l’union européenne. La date d’entrée en vigueur obligatoire d’IAS 27 (2011) “Etats financiers individuels” est fixée par l’IASB au 1er janvier 2013.
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » publiée par l’IASB le 12 mai 2011 non encore adoptée par l’union européenne. La date d’application fixée par l’IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1er janvier 2013 ou après ; une application anticipée étant autorisée. L’objectif de la norme est de fournir dans un document unique les règles applicables à l’ensemble des évaluations à la juste valeur requises par les IAS/IFRS. Elle ne constitue pas un accroissement des possibilités d’utiliser la juste valeur dans le reporting financier.
- IAS 19 révisée « Avantages du personnel » publiée par l’IASB le 16 juin 2011 non encore adoptée par l’union européenne, pour laquelle une application anticipée est autorisée. Les amendements ont porté notamment sur l’élimination de la méthode du corridor.
- IFRIC 20 « Frais de découverte engagés pendant la phase de production d’une mine à ciel ouvert » publiée par l’IASB le 19 octobre 2011 non encore adoptée par l’union européenne. Compte tenu de son activité, cette interprétation n’est pas applicable au Groupe.
- Amendement à IAS 12 « impôts différés liés à des actifs réévalués » publiée par l’IASB le 20 décembre 2010 non encore adoptée par l’union européenne. Ces amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012 ; une application anticipée est autorisée.
- IFRS 1 amendée « première application des IFRS » concernant l’hyper inflation grave et la suppression des dates fixes pour les premiers adoptants, publiée par l’IASB le 20 décembre 2010 non encore adoptée par l’union européenne.

### 3.2.2.2 Principes de consolidation

Les sociétés sur 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. L’influence notable est présumée 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 2011, l’ensemble des filiales de FDL sont consolidées en intégration globale.

### 3.2.2.3 Estimations et jugements

Certains montants comptabilisés dans les comptes consolidés reflètent les estimations et les hypothèses émises par la direction, notamment lors de l’évaluation en juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers.

Les estimations les plus importantes sont indiquées dans les notes annexes aux états financiers consolidés incluses dans le Document de référence 2011 dans la section 3 :

- pour l’évaluation des immeubles de placement en note 3.2.2.5.2 « Immeubles de placement », et 3.2.2.5.3 « Immeubles en développement »
- sur l’évaluation en juste valeur des instruments financiers, en note 3.2.2.6.11 « Instruments de couverture ».

En raison des incertitudes à tout processus d’évaluation, FDL révisé ses estimations sur la base d’informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

### 3.2.2.4 Secteurs 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 secteurs opérationnels sont donc les zones géographiques d’exploitation des immeubles.

Les sociétés Batisica et Immeo Finance Lux, basées au Luxembourg et détenant les titres des sociétés allemandes, et/ou finançant des filiales immobilières allemandes ont été intégrées au secteur allemand.

Ces secteurs sont suivis par le Management du Groupe FDL et le principal décideur opérationnel est le directeur Général de FDL.

### 3.2.2.5 Règles et méthodes d’évaluation appliquées par FDL pour les principaux postes du bilan et du compte de résultat

#### 3.2.2.5.1 Immobilisations corporelles

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

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

Les composants utilisés pour les immeubles d'exploitation, 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

### 3.2.2.5.2 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 ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

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, selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre.

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

- Les 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) et/ou
- La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, et/ou
- Les principes posés par le code de déontologie des SIIC, et/ou
- Les principes posés par la Royal Institution of Chartered Surveyors RED BOOK 2007, et/ou
- Les normes TEGoVA (The European Group of Valuers Association): European Valuation Standards ou Blue Book, et/ou
- Les International Valuation Standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC).

Une Charte interne de l'expertise immobilière vient par ailleurs régir les processus d'évaluation dans le cadre des campagnes semestrielles.

Enfin, 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. A 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. La politique de rotation des experts est plus amplement décrite dans le rapport de gestion du document de référence en son chapitre 1.3.

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

L'évaluation des immeubles situés en Allemagne a été menée par Cushman & Wakefield.

L'évaluation de l'immeuble situé au Luxembourg a fait l'objet d'une évaluation par CBRE.

Les actifs sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

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

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

Ces méthodes sont plus amplement décrites dans le paragraphe 1.3 du rapport de gestion.

### 3.2.2.5.3 Immeubles en développement

Depuis le 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.

#### 3.2.2.5.4 Actifs non courants destinés à la vente

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

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

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

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

#### 3.2.2.5.5 Créances

Les créances sont constituées essentiellement de créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti.

Les créances font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une provision est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par Foncière Développement Logements sont les suivants :

- 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance.
- 50 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance.
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

Sur le périmètre allemand, des provisions sont constituées sur l'ensemble de l'encours clients à la clôture.

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.

#### 3.2.2.5.6 Stocks

Les stocks détenus par Foncière Développement Logements concernent essentiellement les projets de développement immobilier de Gewo Datteln. Ils sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation.

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 les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété sont transférés (date de transfert de propriété).

#### 3.2.2.5.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires.

#### 3.2.2.5.8 Actions d'autocontrôle

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

Les résultats provenant des transactions sur ces titres sont extournés du résultat en consolidation.

#### 3.2.2.5.9 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. A l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le

changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis.

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

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

Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque 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).

#### 3.2.2.5.10 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 Emprunts Court terme.

#### 3.2.2.5.11 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.

#### 3.2.2.5.12 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.

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.

En contrepartie, 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, sociétés 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.

### 3.2.2.5.13 Revenus locatifs

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

En règle générale, le quittancement est mensuel pour les actifs résidentiels, et 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.

### 3.2.2.5.14 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.

## 3.2.3 Gestion des risques financiers

### 3.2.3.1 IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de crédit	§ 3.2.3.2
Risque de marché	§ 3.2.3.2
Risque de liquidité	§ 3.2.3.2
Sensibilité aux taux de rendement	§ 3.2.3.2
Sensibilité aux frais financiers	§ 3.2.3.2
Covenants	§ 3.2.4.6.3

### 3.2.3.2 Analyse des risques

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 d'activité de l'exercice.

- **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 en compléments des nouveaux emprunts d'ores et déjà souscrits.

- **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, des floors 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 Euros » et n'est par conséquent pas exposé au risque de taux de change.

### 3.2.4 Notes relatives au bilan consolidé

#### 3.2.4.1 Patrimoine immobilier

##### 3.2.4.1.1 Tableau de mouvement du patrimoine immobilier

K€	31-déc.-10	Acquisitions / Augmentations Dotations Cessions			Variation Juste valeur	Variation de périmètre		31/12/2011 Valeurs Brutes	Amorts./ Provisions	31/12/2011 Valeurs nettes
<b>Écarts d'acquisition</b>	0	0	0	0	0	0	0	199 836	- 199 836	0
<i>Valeurs Brutes</i>	199 957			0		0	- 121	199 836		
<i>Amortissements</i>	- 199 957			0			121		- 199 836	
<b>Immobilisations incorporelles—Net</b>	1 338	563	- 1 235	0	0	0	0	3 328	- 2 662	666
<i>Valeurs Brutes</i>	2 823	563		- 58		0	0	3 328		
<i>Amortissements</i>	- 1 485		- 1 235	58			0		- 2 662	
<b>TOTAL Immobilisations corporelles</b>	11 047	672	- 1 063	0	0	- 1 271	91	18 519	- 9 043	9 476
<b>Terrains</b>	2 266	0	0	0	0	- 251	0	2 015	0	2 015
<i>Valeurs Brutes</i>	2 266			0		- 251		2 015		
<i>Amortissements</i>										
<b>Constructions</b>	5 759	177	- 494	0	0	- 1 020	0	5 457	- 1 035	4 422
<i>Valeurs Brutes</i>	7 493	177		0		- 2 213		5 457		
<i>Amortissements</i>	- 1 734		- 494	0		1 193			- 1 035	
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	3 022	495	- 569	0	0	0	91	11 047	- 8 008	3 039
<i>Valeurs Brutes</i>	10 972	495		- 518		0	98	11 047		
<i>Amortissements</i>	- 7 950		- 569	518		0	- 7		- 8 008	
<b>Immobilisations en-cours</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Valeurs Brutes</i>	0	0				0		0		
<i>Amortissements</i>										
<b>Immeubles de placement</b>	3 114 679	96 611	0	0	74 665	- 308 004	79 974	3 057 925	0	3 057 925
<b>Immeubles en exploitation</b>	3 114 679	96 611			74 665	- 308 004	79 974	3 057 925		
<i>Immeubles en développement</i>										
<i>Immeubles destinés à la vente</i>	186 850	11	- 247 936	4 053	309 317	0	0	252 295		252 295
<b>Total</b>	3 313 914	97 857	- 2 298	- 247 936	78 718	42	80 065	3 531 903	- 211 541	3 320 362



Les écarts d'acquisition des filiales (goodwill), sont totalement amortis l'année de leur constatation. Les variations de périmètre pour 121 K€ correspondent aux retraitements de l'écart d'acquisition de la SCI Imefa 21 qui a été « tupée » en cours d'exercice.

L'augmentation de 563 K€ correspond à des immobilisations de frais de développements informatiques chez Lyndon.

Les autres immobilisations incorporelles incluent, pour son montant brut, le fonds de commerce de property management France, acquis en 2009, pour un montant de 1 088 K€ lequel est déprécié en totalité au 31/12/2011.

Les augmentations et acquisitions des immeubles de placement de l'exercice proviennent :

- d'une part des travaux immobilisés pour 40 039 K€ (dont 32 078 K€ concernant les filiales allemandes),
- et d'autre part, des développements réalisés à Berlin (56 572 K€ frais inclus).

Les entrées de périmètre correspondent aux immeubles détenus par les 3 sociétés autrichiennes pour 80 011 K€ (frais inclus) acquises le 30/06/2011, diminués de l'écart d'acquisition de 37 K€ soit 79 974 K€.

Les transferts correspondent aux déclassements et reclassements entre immeubles de placement et immeubles destinés à être cédés (308 004 K€).

Les transferts de portefeuille (346 295 K€) sont représentatifs des immeubles de Wohnbau et Dümpten, vendus par Immeo Wohnen GmbH au sous-groupe FDL Wohnen GmbH.

Le solde de 42 K€ est un reclassement vers le poste « stock et en-cours »

Au 31 décembre 2011, les immeubles ont fait l'objet de nouvelles expertises. La variation de juste valeur sur la période est un produit de 74 665 K€ concernant les immeubles de placement.

Le montant des cessions de 132 261 K€ sur le périmètre allemand et 115 675 K€ sur le périmètre français a pour base les valeurs d'expertises du 31 décembre 2010.

Les immeubles reclassés en actifs destinés à être cédés sont conforme au plan de vente autorisé par les conseils d'administration et de surveillance de FDL.

Ces actifs s'élèvent à 252 295 K€ au 31 décembre 2011 dont 128 994 K€ relatifs à l'Allemagne.

### 3.2.4.1.2 Actifs financiers

Les actifs financiers sont composés de fonds de roulement et cautions versés et de prêts accordés au personnel.

Ce poste est reclassé au 31 décembre 2011 dans le poste « Prêts et créances crédit-bail ».

### 3.2.4.2 Impôts différés à la clôture

Les impôts différés actifs s'élèvent à 13 924 K€ au 31 décembre 2011 et les impôts différés passifs sont de 174 200 K€. Ils concernent principalement les filiales allemandes.

La variation de périmètre correspond aux impôts différés au sein des sociétés Berolinum : 97 K€ à l'actif relatifs aux instruments financiers à terme et 2 811 K€ au passif relatifs aux plus-values sur immeubles.

La variation d'impôts différés, qui a généré une charge de 535 K€ au 31/12/2011, est résumée dans les tableaux ci-dessous.

#### 3.2.4.2.1 Impôts différés actifs

En K€	BILAN							
	Augmentations				Diminutions			
	I.D.A. au 31/12/2010	Entrées de périmètre	Reclassement	Exercice	Reprises	Différentiel de taux	Autres	I.D.A. 31/12/2011
IDA sur reports déficitaires	9 931			0	- 9 931			0
IDA sur immeuble de Placement	414			86	0			500
IDA sur écarts de réévaluation IFT	12 893	97		2 164	- 2 865			12 288
IDA sur écarts temporaires	1 638			0	- 502			1 136
<b>TOTAL</b>	<b>24 876</b>	<b>97</b>	<b>-</b>	<b>2 250</b>	<b>- 13 298</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 924</b>

## 3.2.4.2.2 Impôts différés passifs

En K€	BILAN					Diminutions		I.D.P. 31/12/2011
	I.D.P. au 31/12/2010	Entrées de périmètre	Augmentations Reclassement	Exercice	Reprises	Différentiel de taux	Autres	
IDP sur écarts de réévaluation Immeubles	166 211	2 811		2 711	- 3 712	0		168 021
IDP sur écarts de réévaluation IFT	0							0
IDP sur écarts temporaires	15 692			2 412	- 11 925	0		6 179
<b>TOTAL</b>	<b>181 903</b>	<b>2 811</b>	<b>-</b>	<b>5 123</b>	<b>- 15 637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>174 200</b>

## 3.2.4.3 Actifs courants

## 3.2.4.3.1 Stocks et en-cours

En K€	31/12/2011			31/12/2010
	Montant brut	Provisions	Net	Net
<b>Stocks et encours ( FDL Wohnen et Lyndon)</b>	<b>9 148</b>	<b>2 106</b>	<b>7 042</b>	<b>7 891</b>
dont FDL Wohnen	8 640	2 106	6 534	7 541
Dont Lyndon	508	0	508	350

Les stocks et encours de terrain (Gewo Datteln et Lyndon) s'élèvent à 9 148 K€ (montant brut) au 31/12/2011, suite à une augmentation de 449 K€ et, en sens inverse, à des cessions pour 1 250 K€. La provision pour dépréciation, dont le solde au 31/12/2010 était de 2 099 K€, a fait l'objet d'une

dotation pour dépréciation de 7 K€, le solde s'établissant donc à 2 106 K€ au 31/12/2011. Le stock net de 7 042 K€ se rapporte respectivement à Gewo et Lyndon pour 6 534 K€ et 508 K€.

## 3.2.4.3.2 Créances clients

En K€	31/12/2011			31/12/2010
	Montant brut	Provisions	Net	Net
<b>Créances clients et comptes rattachés ordinaires</b>	<b>113 241</b>	<b>- 3 924</b>	<b>109 317</b>	<b>108 601</b>

Les créances clients nettes de provisions, pour un montant de 109 317 K€ sont principalement constituées d'appels de charges (dont 89 402 K€ dans les structures allemandes), la contrepartie au passif est en « avances et acomptes » pour 118 491 K€ dont 107 487 K€ au titre des structures allemandes.

Les provisions pour dépréciation de créances clients, sont passées de 3 735 K€ au 31/12/2010 à 3 924 K€ au 31/12/2011 suite à des dotations pour 833 K€, des reprises pour 1 058 K€ et à l'entrée de périmètre des sociétés autrichiennes pour 414 K€.

## 3.2.4.3.3 Autres créances

En K€	31/12/2011			31/12/2010
	Montant brut	Provisions	Net	Net
<b>Créances fiscales :</b>	<b>3 056</b>	<b>0</b>	<b>3 056</b>	<b>2 549</b>
Créances d'IS sur l'état	3 056		3 056	2 336
Autres créances sur l'Etat	0		0	213
<b>Autres créances :</b>	<b>61 854</b>	<b>0</b>	<b>61 854</b>	<b>113 274</b>
Créances sur personnel & organismes sociaux	244		244	75
Comptes courants actif	20		20	90
Créances sur cession immobilisations	15 191		15 191	29 595
Autres	46 399		46 399	83 514
<b>TOTAL</b>	<b>64 910</b>	<b>0</b>	<b>64 910</b>	<b>115 823</b>

Les créances sur cessions d'immobilisations s'élèvent à 15 191 K€ au 31/12/2011, dont 13 455 K€ proviennent des sociétés allemandes (contre 25 081 K€ au 31/12/2010).

Les autres créances enregistrent un compte de trésorerie bloqué, pour un montant de 43 668 K€ au 31/12/2011 contre 81 939 K€ au 31/12/2010, au sein du véhicule de titrisation irlandais. Ce montant est une ligne de crédit tirée sur la Lloyds TSB Bank PLC (Liquidity Facility Provider) pour garantir les obligataires. Elle répond aux conditions du « Liquidity Agreement » et a sa contrepartie au passif, en « autres dettes », pour le même montant.

## 3.2.4.3.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31/12/2011		31/12/2010
	Montant brut IFRS	Valeur de Marché	Montant brut IFRS
Valeurs mobilières de placement (sicav)	442	442	465
Disponibilités	42 769	42 769	50 119
Intérêts courus non échus sur VMP			
<b>TOTAL</b>	<b>43 211</b>	<b>43 211</b>	<b>50 584</b>

Les titres monétaires sont exclusivement constitués de SICAV de trésorerie.

## 3.2.4.4 Variations des capitaux propres

Le capital social de Foncière Développement Logements – FDL est composé, au 31 décembre 2011 de 69 611 004 actions (nominal de 10 €) en augmentation de 3 347 812 actions par rapport au 31 décembre 2010.

Les capitaux propres du groupe, résultats inclus, sont passés de 1 230 307 K€ au 31/12/2010 à 1 346 498 K€ au 31/12/2011. Les variations sont les suivantes :

- la distribution de dividendes de 68 125 K€ réalisée à hauteur de 60 260 K€ par une augmentation de capital de 33 478 K€ et par l'augmentation des primes d'émission à hauteur de 26 782 K€

## 3.2.4.3.4 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance pour un montant de 1 342 K€ proviennent principalement du portefeuille Kennedy pour 810 K€ (charges réglées en attente de cessions 2012) et FDL pour 393 K€ dont 323 K€ de frais payés suite à la mise en place de l'emprunt Natixis non encore tiré au 31 décembre 2011.

- le résultat de la période qui est un bénéfice de 99 614 K€
- la diminution des titres d'autocontrôle pour 24 451 K€ suite à la vente principalement des titres de l'OPAS réalisée en 2009 pour 24 480 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 – FDL 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
<b>31/12/2010</b>	<b>Ouverture</b>	<b>66 263 192</b>	<b>1 386 433</b>	<b>64 876 759</b>
01/06/2011	Distributions du dividende en actions	3 347 812	0	3 347 812
01/06/2011	Vente des titres de l'OPAS		- 1 360 023	1 360 023
31/12/2011	Actions propres (contrat de liquidité)		2 393	- 2 393
<b>31/12/2011</b>	<b>Clôture</b>	<b>69 611 004</b>	<b>28 803</b>	<b>69 582 201</b>

## 3.2.4.5 Etat des dettes

(en K€)	31/12/2010	Reclassement			31/12/2011
		Entrée Perimeter	Augmentations	Diminutions	
Emprunts obligataires	1 007 854			- 470 730	537 124
Rachat d'obligations par FDL	- 78 924		- 20 596	45 872	-53 648
Dette obligataire nette	928 930				483 476
Emprunts auprès des établissements de crédit	889 499	46 286	453 902	- 167 044	1 222 643
Total emprunts Ets crédit	<b>1 818 429</b>				<b>1 706 119</b>
Autres	6 981	0	0	- 155	6 826
<b>Total emprunts</b>	<b>1 825 410</b>	<b>46 286</b>	<b>433 306</b>	<b>- 592 057</b>	<b>1 712 945</b>
Banques créditrices	25 693			- 21 761	3 932
Intérêts courus non échus	3 280	0		- 85	3 195
Valorisation des instruments financiers (net)	96 307	615	49 413	- 50 468	95 867
Incorporation de frais	- 14 006	0	- 5 683	6 127	- 13 562
Comptes courants créditeurs	117	0			0
<b>TOTAL</b>	<b>1 936 801</b>	<b>46 901</b>	<b>477 036</b>	<b>- 658 244</b>	<b>1 802 377</b>
Dont Long Terme	1 796 490				1 635 522
Dont Court Terme	44 004				70 989
Dont Instruments Financiers	96 307				95 867
	1 936 801				1 802 378

Le solde de la dette titrisée d'Immeo Wohnen est diminuée, dans les comptes consolidés, du solde des obligations rachetées par FDL pour un montant de 53 648 K€ et s'établit à un montant net de 483 476 K€ au 31/12/2011. Les remboursements de la dette titrisée en Allemagne dus au refinancement pour 387 200 K€, aux ventes (69 230 K€) et aux remboursements récurrents (14 300 K€) sont de 470 730 K€ pour l'année 2011.

Les autres principales variations relatives aux emprunts auprès des établissements de crédit (hors dette titrisée) correspondent :

- aux remboursements dus aux ventes : 64 296 K€, dont 32 754 K€ chez FDL, 6 426 K€ chez FDL Régions, 8 218 K€ chez Gewo, 6 346 K€ chez Lyndon et 10 552 K€ chez Kennedy,

- un remboursement partiel des emprunts préexistants à la date d'acquisition, au sein des sociétés autrichiennes, pour un montant global de 31 772 K€,
- aux remboursements récurrents : 7 131 K€,
- à la diminution nette des tirages de lignes de crédit pour 64 000 K€,
- à l'entrée du périmètre Berolinum pour 46 286 K€ (emprunts préexistant dans les structures à la date d'acquisition),
- aux nouveaux emprunts mis en place chez Berolinum pour 32 499 K€, 34 181 K€ chez Immeo Lux, 184 720 K€ chez Immeo Finance Lux, 202 500 K€ chez Immeo Finance Lux 2.

Les frais d'émission d'emprunt de l'exercice 2011 se sont élevés à 5 683 K€ principalement suite au refinancement partiel de la dette titrisée en Allemagne.

Compte tenu du rythme des cessions en Allemagne et des opérations de refinancements, les couvertures financières ont été optimisées au cours de l'exercice 2011 :

- au sein du portefeuille Kennedy, la sur-couverture a été annulée et les optimisations ont entraîné le règlement de soultes : 1 132 K€ en mai 2011 et 2 593 K€ en décembre 2011.
- au sein du portefeuille Lyndon, les restructurations ont entraîné le versement de soultes pour 3 878 K€ en mai et juillet 2011. Le 15/12/2011, suite au refinancement partiel de la dette titrisée, une partie de la couverture a été annulée, générant le versement de soultes à hauteur de 41 900 K€.

Les principales caractéristiques des dettes financières de Foncière Développement Logements au 31 décembre 2011 sont les suivantes :

- Taux moyen : le taux est en baisse (12 bps) soit 3,86 % en 2011 vs 3,98 % en 2010.
- Maturité moyenne : en augmentation d'un peu plus d'un an : 4.4 ans en 2011 (vs 3,3 ans au 31 décembre 2010).

Cette augmentation s'explique par le nouveau refinancement partiel de la dette titrisée Lyndon, mis en place courant décembre 2011. Ce dernier d'un montant initial de 387 M€ avec une maturité moyenne de 9,5 ans vient remplacer des échéances de dette prévues en décembre 2013.

Le cumul des emprunts obligataires et des emprunts bancaires représente un financement global de 1 713 M€ (y compris rachat d'obligations par FDL). Cette dette est principalement à taux variable pour 1 292 M€.

La société Immeo Lux dispose de 16 M€ de crédit hypothécaire non tirés à ce jour, ceux-ci devant être tirés pour venir en substitution d'un autre crédit hypothécaire ayant une maturité début 2013.

FDL dispose également de 113,4 M€ non tirés à ce jour qui se décomposent comme suit :

- 19,4 M€ sur l'emprunt de 2005 (apports Sovaklé – Prédica)
- 17 M€ sur l'emprunt de 2007 (apports Cardif – FDL Régions – Generali – GMF)
- 40 M€ l'emprunt de 2010 (Printemps)
- 37 M€ de l'emprunt 2011 (emprunt Corporate).

### 3.2.4.5.1 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 31/12/11 en M€	Clauses actionnariat	Garanties
Titrisation Lyndon	Variable – Euribor 3 mois	01/12/2006	1 430	15/12/2013	483	Perte de contrôle par FDL	Hypothèques conventionnelles des actifs Immeo
Crédit adossé au portefeuille Kennedy	Variable – Euribor 3 mois	17/11/2005	207	17/11/2015	159	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs Kennedy
Crédit adossé aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF	Variable – Euribor 3 mois	30/11/2007	327	30/11/2013	247	Oui	PPD sur les actifs acquis Hypothèques formalisées ou non formalisées sur les actifs apportés en direct Nantissement sur les titres des SCI refinancés
Wohnbau/ Dümpten (Refinancement Lyndon)	Variable – Euribor 3 mois	08/12/2017	208	14/12/2017	186	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs Wohnbau et Dümpten
KG1-LBBW (Refinancement Lyndon 2011)	Fixe	07./12.12.201	185	14.12.2021 / 14.12.2016	185	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs KG1 et Immeo Grundvermögen
KG2-LBB (Refinancement Lyndon 2011)	Fixe et variable (Euribor 3 mois)	07/12/2011	196	14.12.2021 / 14.12.2019 / 31.05.2019	196	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs KG2 et Immeo Grundvermögen
Crédit adossé aux apports Sovaklé / Prédica	Variable – Euribor 3 mois	21/12/2005	300	31/03/2014	39	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs Sovaklé Nantissement des titres des SCI détenues par FdL Hypothèque conventionnelle sur les actifs Saint cloud et Vincennes
Autres dettes					211		
<b>Total</b>					<b>1 706</b>		

### 3.2.4.5.2 Taux effectif global

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

En France :

Dettes relative aux apports Cardif / FDL Régions / Generali / GMF :	5,40 %
Dettes relative aux apports Sovaklé / Prédica :	3,88 %
Dettes relative aux apports Printemps :	4,02 %

En Allemagne :

Dettes relative à la titrisation d'Immeo Wohnen :	3,85 %
Dettes relative au portefeuille Kennedy :	3,85 %
Dettes relative au portefeuille Wohnbau / Dümpten :	4,13 %
Dettes relative au refinancement Lyndon (KG1-LBBW) :	4,18 %
Dettes relative au refinancement Lyndon (KG2-LBB) :	3,85 %

### 3.2.4.5.3 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 décembre 2011
<b>Dettes Financières à CT/LT</b>				
Emprunts à terme aux Ets de crédit	74 042	940 926	691 151	1 706 119
Emprunts à la clientèle				
Dettes représentées par des titres				
<b>TOTAL</b>	<b>74 042</b>	<b>940 926</b>	<b>691 151</b>	<b>1 706 119</b>

### 3.2.4.6 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 2011.

en K€	au 31/12/2011
Montant enregistré au bilan au titre des exercices précédents	96 307
Entrée de périmètre	615
Étalement de soultes	40
Soultes réglées	- 50 508
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	49 413
<b>TOTAL</b>	<b>95 867</b>

Les principales caractéristiques au 31 décembre 2011 sont les suivantes :

Durée moyenne de la couverture :	4,4 ans
Taux de couverture globale :	113 %
Taux de couverture active :	86 %
Taux de couverture ferme :	74 %

## 3.2.4.6.1 Ventilation du nominal selon la durée restant à courir des instruments dérivés

En K€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31/12/2011
<b>Dettes financières à LT</b>				
<b>Couvertures fermes</b>	<b>40 000</b>	<b>179 482</b>	<b>606 000</b>	<b>825 482</b>
SWAP de taux en EUROS	40 000	179 482	606 000	825 482
SWAP d'inflation en EUROS	-	-	-	-
SWAP d'index en EUROS	-	-	-	-
<b>Couvertures optionnelles</b>	<b>125 000</b>	<b>607 470</b>	<b>144 200</b>	<b>876 670</b>
ACHAT de CAP en EUROS	87 500	493 470	68 600	649 570
VENTE de CAP en EUROS	-	-	-	-
ACHAT de FLOOR en EUROS	-	-	-	-
VENTE de FLOOR en EUROS	37 500	134 000	55 600	227 100
ACHAT DE CALL SWAPTION	-	- 10 000	10 000	-
VENTE DE CALL SWAPTION	-	- 10 000	10 000	-

## 3.2.4.6.2 Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

Encours au 31 décembre 2011 :

En K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts à terme aux établissements de crédit	420 559	1 292 386
Banques créditrices		3 932
Actifs financiers		- 43 211
<b>Passif financier net avant gestion</b>	<b>420 559</b>	<b>1 253 107</b>
Couverture		
<i>Swaps</i>	825 482	- 825 482
<i>Caps</i>	649 570	- 649 570
<b>Total couverture</b>	<b>1 475 052</b>	<b>- 1 475 052</b>
<b>Passif financier net après gestion</b>	<b>1 895 611</b>	<b>- 221 945</b>

Suite aux différents refinancements de la dette Lyndon et aux divers programmes de cessions, Foncière Développement Logements a poursuivi sa stratégie d'optimisation de sa couverture entamée en 2010. Ainsi près de 850 M€ de notionnel de couverture ont été annulés (500 M€ de swap et 360 M€ d'options) alors qu'un peu plus de 90 M€ ont été souscrits (47 M€ de swap et 43 M€ d'options).

La sur couverture de 222 M€ étant uniquement composée d'options sous forme de cap, elle ne représente pas de risque pour le Groupe en cas de variation des taux.

Les caractéristiques des principaux mouvements intervenus sur la période sont les suivants :

- Annulation de 125 M€ de cap à 4,75 % échéance 15/03/2015
- Annulation de 75 M€ de cap à 4,50 % échéance 15/03/2013

- Annulation partielle de 134 M€ de floor à 3,555 % du 15/03/2011 au 15/12/2011
- Annulation de 375 M€ de swap à 3,9645 % échéance 15/03/2017
- Annulation de 50 M€ de swap à 3,8435 % échéance 15/03/2012
- Souscription de 20 M€ de swap à 3,053 % échéance 30/06/2019
- Souscription de 17 M€ de swap à 2,92 % échéance 31/07/2019
- Souscription de 10 M€ de cap à 3,10 % échéance 31/12/2013

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



### 3.2.4.6.3 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 l'endettement net et, la valeur réévaluée de la totalité des actifs du Groupe ;

- ratio de couverture des intérêts (ICR) : il est calculé à partir du compte de résultat consolidé, en divisant le résultat opérationnel courant avant cession des actifs de placement, retraité des dotations et reprises de provisions, par les frais financiers nets.

Les seuils de ces covenants sont homogènes d'une dette à l'autre :

Dette	31/12/2011	
	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/ VEFA	> 125 %	< 65 %

L'ensemble de ces covenants financiers est respecté au 31 décembre 2011.

Les ratios consolidés de Foncière Développement Logements s'établissent au 31/12/2011 à 48 % pour la LTV consolidée contre 52 % au 31/12/2010 (retraitée des actifs sous promesse et des créances sur cessions). L'ICR consolidé, hors marge sur vente, est de 205 % (vs 185 % au 31/12/2010) ; l'ICR consolidé marges incluses est de 224 % au 31/12/2011 (vs 200 % au 31/12/2010).

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.

## 3.2.4.6.4 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 :

En K€	Catégorie en application de IAS 39	Valeur comptable décembre 2010	Valeur comptable décembre 2011	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
<b>Actifs</b>						
Prêts	P&C	0	0			
Dérivés à la juste valeur	AJVPR	0	0			0
Clients et créances rattachées	P&C	108 601	109 317	109 317		
Créances fiscales	P&C	2 549	3 056	3 056		
Autres créances	P&C	113 274	61 854	61 854		
Autres actifs disponibles à la vente	ADV	0	0			
Trésorerie et équivalents	ADV	50 584	43 211	43 211		
		<b>275 008</b>	<b>217 438</b>	<b>217 438</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passifs</b>						
Emprunts obligataires	DACA	928 930	483 476	483 476		
Emprunts et dettes / Ets de crédit	DACA	889 499	1 222 643	1 222 643		
Dérivés à la juste valeur	PJVPR	96 307	95 867			95 867
Dépôts de garantie	DACA	5 037	4 437	4 437		
Dettes fournisseurs	DACA	17 579	17 436	17 436		
Autres dettes	DACA	89 161	55 022	55 022		
		<b>1 097 583</b>	<b>1 395 405</b>	<b>1 299 538</b>	<b>0</b>	<b>95 867</b>

## 3.2.4.7 Provisions pour risques et charges

En K€	31-déc.-10	Augmentations			Diminutions Reprises de provisions		31-déc.-11
		Variation de périmètre	Dotation	Transferts	utilisées	non utilisées	
Provisions pour risques sur immeubles	930	0	134		344	228	492
Provisions pour impôts	5 754	0	0		4 871	800	83
Autres provisions	1 068	0	2 041		746	159	2 204
Provisions pour subventions	374						374
<b>Sous-total Provisions – passifs courants</b>	<b>8 126</b>	<b>0</b>	<b>2 175</b>	<b>0</b>	<b>5 961</b>	<b>1 187</b>	<b>3 153</b>
Provisions médailles du travail	83	0	35		5	0	113
Provisions médailles retraite	33 483	0	349		1 498	286	32 048
<b>Sous-total Provisions – passifs non courants</b>	<b>33 566</b>	<b>0</b>	<b>384</b>	<b>0</b>	<b>1 503</b>	<b>286</b>	<b>32 161</b>
<b>TOTAL</b>	<b>41 692</b>	<b>0</b>	<b>2 559</b>	<b>0</b>	<b>7 464</b>	<b>1 473</b>	<b>35 314</b>

Les provisions pour risques et charges, courantes et non courantes, s'élevaient à 35 314 K€ au 31 décembre 2011 contre 41 692 K€ au 31 décembre 2010.

Les provisions pour risques et charges sont principalement composées de provisions pour engagements de retraite en Allemagne (31 690 K€ contre 33 229 K€ au 31/12/2010).

Les engagements de retraite sont calculés par un expert indépendant. Les principales hypothèses, concernant les avantages au personnel, retenues pour le 31 décembre 2011, en Allemagne, sont :

Hypothèses ID R	2011	2010
Taux d'actualisation	5,13 %	5,17 %
Evolution annuelle des salaires	1,25 %	2,00 %
Taux de charges d'assurances sociales	1,25 %	2,50 %
Turnover	25 ans: 7 %	25 ans: 7 %
	30 ans: 6 %	30 ans: 6 %
	35 ans: 4,5 %	35 ans: 4,5 %
	45 ans: 2,5 %	45 ans: 2,5 %
	50 ans: 1 %	50 ans: 1 %
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié	A l'initiative du salarié

Le Groupe Foncière Développement Logements applique en Allemagne la méthode du Corridor pour 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.

La valeur actuarielle des prestations futures se définit comme étant la valeur actualisée au 31 décembre 2011 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, ...)

Détail du passage des provisions pour indemnités de départ en retraite :

<b>Valeur actuarielle de l'obligation comptabilisée au bilan au titre des prestations accordées (début de période)</b>	<b>33 483</b>
Charge nette de retraite enregistrée au cours de la période	- 1 435
<b>Valeur actuarielle de l'obligation comptabilisée au bilan au titre des prestations accordées (fin de période)</b>	<b>32 048</b>

En K€	France		Allemagne		2010		France		Allemagne		2011	
	IDR	MDT	IDR	MDT	IDR	MDT	IDR	MDT	IDR	MDT	IDR	MDT
Coût des services rendus au cours de l'exercice	13	2	380	393	2	22	4	- 1 497	- 1 475		4	
Coût financier	7	2	1 432	1 439	2	12	3	1 504	1 516		3	
Amortissements des écarts actuariels	168	23	0	168	23	- 35	3	0	- 35		3	
Effets des réductions/liquidations de régime	- 18	- 5	- 2 061	- 2 079	- 5	0	- 6	- 1 018	- 1 018		- 6	
Transferts	- 1	2	0	- 1	2	66	25	0	66		25	
Total impact au compte de résultat	169	24	- 249	- 80	24	65	29	- 1 011	- 946		29	

## 3.2.4.8 Dettes fournisseurs et autres dettes

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Dettes fournisseurs	17 436	17 579
Dépôts de garantie locataires	4 437	5 037
Clients avances et acomptes reçus	118 491	113 112
Dettes d'impôt courant	5 125	5 208
Autres dettes	55 022	89 161
Comptes de régularisation	237	301
<b>TOTAL Autres Passifs Courants</b>	<b>200 748</b>	<b>230 398</b>

Le solde des « clients avances et acomptes reçus » est de 118 491 K€, dont 101 215 K€ ont leur contrepartie à l'actif (appels de charges aux locataires).

Les dépôts de garantie pour 4 437 K€ sont relatifs au patrimoine français.

La dette d'impôt société s'élève à 5 125 K€ et correspond essentiellement à la dette d'impôt en Allemagne (4 902 K€), et aux impôts Batisica pour 192 K€.

Les comptes de régularisation d'un montant de 237 K€ comprennent pour 156 K€ de subventions reçues et non encore virées au compte de résultat sur FDL.

Les autres dettes incluent un montant de 43 668 K€ (contre 81 939 K€ au 31/12/2010) correspondant à une garantie de trésorerie au sein de l'outil de titrisation irlandais. Ce montant a sa contrepartie à l'actif, en « Autres créances », pour le même montant.

## 3.2.5 Notes sur le compte de résultat

## 3.2.5.1 Résultat opérationnel courant

## 3.2.5.1.1 Revenus locatifs

En K€	31/12/2011	31/12/2010	Variations Dec 2011 /Dec 2010	
			Total	Dont variation de périmètre
<b>a) Loyers</b>				
Locations immobilières FDL France	24 214	25 910	- 1 696	
Locations immobilières des SCI	11 188	14 618	- 3 430	
Locations immobilières FDL Régions	3 971	4 356	- 385	
Locations immobilières Lyndon	108 160	137 229	- 29 069	
Locations immobilières Kennedy	19 187	19 375	- 188	
Locations immobilières Gewo Datteln	30 796	7 171	23 625	
Locations immobilières Batisica	577	576	1	
Locations immobilières à Berlin (Berlinum+Immeo Lux)	4 415		4 415	4 415
<b>S/total Loyers</b>	<b>202 508</b>	<b>209 235</b>	<b>- 6 727</b>	<b>4 415</b>
Sous-Total Allemagne	162 558	163 775	- 1 217	
France	39 373	44 884	- 5 511	
Luxembourg	577	576	1	
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>202 508</b>	<b>209 235</b>	<b>- 6 727</b>	<b>4 415</b>

Le chiffre d'affaire au 31 décembre 2011 s'élève à 202 508 K€ contre 209 235 K€ au 31/12/2010.

Cette diminution nette de 6 727 K€ s'explique par une baisse de 11 142 K€ (due aux cessions) dont 5 511 K€ en France et 5 631 K€ en Allemagne. Et en sens inverse, les investissements à Berlin ont généré des loyers pour 4 415 K€ sur le second semestre.

L'analyse à périmètre constant des recettes locatives est présentée dans le rapport de gestion de l'exercice.

Les variations sur Lyndon et Gewo Datteln s'expliquent par le transfert des portefeuilles réalisés au 1er janvier 2011.

### 3.2.5.1.2 Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 26 864 K€ au 31 décembre 2011 et comprennent les charges locatives non récupérées pour 8 677 K€ et les charges sur immeubles pour 18 187 K€ (honoraires de gestion, travaux et frais d'entretien, autres charges).

### 3.2.5.1.3 Charges nettes des créances irrécouvrables

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010
<b>Provisions sur créances douteuses</b>	<b>225</b>	<b>561</b>
Dotations pour dépréciation	- 833	- 900
Reprise de provisions	1 058	1 461
<b>Pertes et autres frais sur créances douteuses et frais de recouvrement</b>	<b>- 2 149</b>	<b>- 2 417</b>
<b>TOTAL</b>	<b>- 1 924</b>	<b>- 1 856</b>

L'impact net des dotations et reprises de provisions de créances douteuses est un produit de 225 K€ au 31 décembre 2011 contre un produit net de 561 K€ au 31 décembre 2010.

Les pertes se sont élevées à 1 762 K€ au 31 décembre 2011 (le solde étant des frais de contentieux et de recouvrement : 387 K€) contre 2 243 K€ au 31 décembre 2010.

### 3.2.5.1.4 Coût de fonctionnement

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010
Revenus de gestion et d'administration	4 565	1 175
Frais liés à l'activité	- 1 149	- 2 184
Frais de structure	- 39 954	- 38 216
<b>Coûts de fonctionnement</b>	<b>- 36 538</b>	<b>- 39 225</b>

Les produits sur prestations de services sont de 4 565 K€ dont 4 427 K€ provenant d'Immeo Wohnen Service GmbH (contre 1 175 K€ au 31/12/2010). En effet, Immeo a développé son secteur de prestations de property management vis-à-vis de tiers : Hanseatic, filiales de FDM (Iris, B&B).

Les frais de structure correspondent principalement à la masse salariale et aux coûts de prestations et services dont les frais de réseaux FDR mentionnés dans les parties liées (3.2.6.5.2)

### 3.2.5.1.5 Amortissements des biens d'exploitation

Il s'agit des dotations aux amortissements des biens d'exploitation correspondant aux amortissements des sièges sociaux.

Les dotations aux amortissements d'immobilisations incorporelles comprennent la dépréciation en totalité du fonds de commerce de property management Logements France pour 1 088 K€.

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010
Dotations aux amortissements incorporels	- 1 235	- 120
Dotations aux amortissements corporels	- 1 062	- 826
<b>TOTAL</b>	<b>- 2 297</b>	<b>- 946</b>

### 3.2.5.1.6 Variation nette des provisions et autres

Le poste variation nette des provisions et autres est principalement constitué de charges exceptionnelles sur immeubles.

### 3.2.5.2 Résultat opérationnel

#### 3.2.5.2.1 Résultat net des immeubles en stock

Ce poste correspond aux cessions de stock au sein de FDL Wohnen, la marge sur cessions réalisée au cours de l'année 2011, sur cette activité de développement est un profit de 427 K€.

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010
Prix de vente	1 710	3 018
Valeur de sortie des immeubles cédés	- 1 250	- 2 552
Frais s/cessions	- 26	
Dot / Reprise de provision pour dépréciation	- 7	179
<b>TOTAL</b>	<b>427</b>	<b>645</b>

#### 3.2.5.2.2 Résultat des cessions d'actifs

Le résultat sur cessions d'actifs non courants se décompose comme suit :

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>272 057</b>	<b>219 855</b>
Prix de vente des cessions d'immobilisations corporelles		2
Prix de vente des immeubles destinés à être cédés	272 057	219 853
Prix de vente des titres cédés		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>- 259 632</b>	<b>- 208 407</b>
Valeur nette comptable des immob incorporelles cédées		
Valeur nette comptable des immob corporelles cédées		- 111
Valeur de sortie des immeubles cédés	- 247 936	- 198 201
Frais sur cessions des immeubles cédés	- 11 696	- 10 095
Valeur de sortie des titres cédés		
<b>TOTAL RÉSULTAT DES CESSIONS</b>	<b>12 425</b>	<b>11 448</b>

Le résultat (net des frais) des cessions des immeubles destinés à être cédés est un produit de 12 425 K€, au 31 décembre 2011, qui se décompose comme suit :

- France : produit de 13 753 K€,
- Allemagne : perte de 1 328 K€.

#### 3.2.5.2.3 Résultat des ajustements de valeurs

La variation de juste valeur des actifs est un produit de 78 718 K€ qui se décompose, selon les pays, de la façon suivante :

- Allemagne : produit de 11 566 K€,
- France : produit de 67 104 K€,
- Luxembourg : produit de 48 K€.

Le tableau ci-dessous donne la décomposition par portefeuille :

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010
FDL	40 507	18 615
FDL Régions	2 106	4 022
SCI Prédica	7 102	8 345
SCI Cardif	9 814	5 420
SCI Générali	7 575	4 999
Batisica	48	- 125
Kennedy	1 098	1 324
FDL Wohnen	- 7 401	376
Lyndon	6 677	13 271
Berolinum	3 757	
Immeo lux	7 435	
<b>TOTAL</b>	<b>78 718</b>	<b>56 247</b>

### 3.2.5.3 Résultat financier

(en k€)	31/12/2011	31/12/2010
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>- 64 619</b>	<b>- 58 781</b>
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	7 289	21 037
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 71 908	- 79 818
<b>Variation de juste valeur</b>	<b>- 49 413</b>	<b>- 13 296</b>
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers		547
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	- 49 413	- 13 843
<b>Actualisation et amortissements des frais d'émission des emprunts</b>	<b>- 6 127</b>	<b>- 3 131</b>
Charges financières d'actualisation et amortissements des frais/emprunts	- 6 127	- 3 131
<b>Autres (provisions)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges nettes des provisions financières	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>- 120 159</b>	<b>- 75 208</b>

Le résultat financier du 31 décembre 2011 comprend une variation négative de juste valeur des instruments dérivés de 49 413 K€, contre une variation négative de 13 843 K€ au 31 décembre 2010.

Par ailleurs, les produits financiers enregistrent, au 31/12/2011, un produit non récurrent

(3 374 K€) résultant du rachat d'obligations relatives à la dette titrisée Lyndon, versus 19 574 K€ au 31 décembre 2010.

Hors ces impacts IFRS et produits non récurrents, le coût de l'endettement financier ressortirait à - 67 993 K€ au 31/12/2011 contre - 78 355 K€ au 31/12/2010, cette moindre charge financière nette étant due à la diminution de la dette et à la baisse des taux.

### 3.2.5.4 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 la filiale française actionnaire de Batisica.

En K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
Batisica (Luxembourg)	- 280	- 58	- 338	30,000 %
Palier Gewo Datteln (Allemagne)	- 386	5 850	5 464	31,225 % et 15,825 %
Palier Kennedy (Allemagne)	- 98	- 1 234	- 1 332	15,825 %
FDL Deutschland (France)	- 580	0	- 580	33,330 %
Palier Immeo Lux		- 1 034	- 1 034	15,825 %
Palier Berolinum		- 481	- 481	15,825 %
Palier Immeo Finances Lux	- 4		- 4	30,000 %
Palier Imméo (Allemagne)	- 1 449	- 3 578	- 5 027	15,825 %
<b>Total</b>	<b>- 2 797</b>	<b>- 535</b>	<b>- 3 332</b>	

#### Impôts exigibles sur les bénéfices :

La charge de 2 797 K€ se rapporte au périmètre allemand pour 1 937 K€, à Batisica pour 280 K€ et à FDL Deutschland pour 580 K€.

Ces charges incluent un impôt non récurrent de 1 402 K€ au sein de Lyndon, concernant les sociétés Wohnbau et Dümpten.

L'impôt enregistré chez Batisica est celui de trois exercices : 100 K€ au titre de 2009, 61 K€ au titre de 2010 et 110 K€ au titre de 2011.

#### Impôts différés :

L'impact net des impôts différés est une charge de 535 K€ (vs une charge de 9 786 K€ au 31 décembre 2010).



Le tableau de la preuve d'impôt en K€ est le suivant :

<b>PREUVE D'IMPÔT</b>	<b>Etranger</b>	<b>France Taux commun</b>	<b>France Secteur SIIC</b>	<b>TOTAL</b>
<b>a) Charges d'impôt</b>				
Impôt exigible de l'exercice	- 2 217	- 580	0	- 2 797
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	- 535	0	0	- 535
<b>Total</b>	<b>- 2 752</b>	<b>- 580</b>	<b>0</b>	<b>- 3 332</b>
<b>b) Preuve d'impôt exigible</b>				
Résultat consolidé net part du groupe	6 632	- 249	93 231	99 614
Charges d'impôt	2 752	580	0	3 332
Résultat de l'ensemble consolidé avant IS	9 384	331	93 231	102 946
Quote-part des intérêts minoritaires	47	0	0	47
<b>Total</b>	<b>9 431</b>	<b>331</b>	<b>93 231</b>	<b>102 993</b>
Résultat des secteurs exonérés (SIIC)		0	- 93 231	- 93 231
Imputation sur les déficits antérieurs sans IDA	0	0	0	0
Réintégrations et déductions fiscales	22 419	1 409	0	23 828
Déficit fiscal de l'exercice sans IDA		0	0	0
Base assujettie	31 850	1 740	0	33 590
Taux de l'impôt	Divers	33,33 %	0,00 %	
Impôts en consolidé au titre de l'exercice	- 2 370	- 580	0	- 2 950
Déficits fiscaux antérieurs utilisés pour réduire les impôts différés		0	0	0
<b>Total</b>	<b>- 2 370</b>	<b>- 580</b>	<b>0</b>	<b>- 2 950</b>
<b>TAUX D'IMPÔT EFFECTIF</b>	<b>25,1 %</b>	<b>175,2 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>2,9 %</b>

### 3.2.6 Autres éléments d'information

#### 3.2.6.1 Société consolidant les éléments financiers de FDL

Les comptes consolidés de FDL sont consolidés en 2011 par mise en équivalence au sein de Foncière des Régions.

#### 3.2.6.2 Frais de personnel

Répartition géographique des frais de personnel :

<b>En K€</b>	<b>31-déc.-11</b>	<b>31-déc.-10</b>
France	5 484	4 809
Allemagne	23 732	22 140
<b>Total</b>	<b>29 216</b>	<b>26 949</b>

#### Actionnariat salarié

Un tiers des salariés du groupe Foncière des Régions bénéficie d'actions gratuites, leur permettant ainsi d'être associés dans la durée aux résultats de l'entreprise. 12 % des salariés attributaires d'actions gratuites en 2011 en recevaient pour la première fois.

#### Effectifs

FDL compte 463 salariés au 31 décembre 2011 contre 454 salariés au 31 décembre 2010. Les effectifs se répartissent de la façon suivante :

- Allemagne : 386 personnes (dont 45 agents d'immeubles) au 31 décembre 2011 contre 378 personnes au 31 décembre 2010 (dont 44 agents d'immeubles),

- France : 76 personnes (dont 17 agents d'immeubles et 6 contrats d'alternance) au 31 décembre 2011 contre 74 personnes au 31 décembre 2010,
- Luxembourg : 1 personne au 31 décembre 2011 contre 2 personnes au 31 décembre 2010.

### 3.2.6.3 Résultat par action et résultat dilué par action

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Résultat net part du Groupe	99 614	120 913
<b>Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action</b>		
Nombre d'actions à l'ouverture	66 263 192	66 263 192
Nombre d'actions annulées		
Augmentation de capital exercice	3 347 812	
Nombre d'actions à la clôture	69 611 004	66 263 192
Nombre d'actions auto détenues	- 28 803	- 1 386 433
<b>Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action</b>	<b>69 582 201</b>	<b>64 876 759</b>
Nombre moyen d'actions en circulation	67 626 085	64 871 969
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la clôture)	1,432 €	1,864 €
Résultat net part du groupe par action dilué (nombre moyen d'actions)	1,473 €	1,864 €

### 3.2.6.4 Engagements hors bilan

#### 3.2.6.4.1 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€)	31/12/2011	31/12/2010
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	3 204	3 279
<b>TOTAL</b>	<b>3 204</b>	<b>3 279</b>

Les dates de départ et d'échéance des nantissements correspondent aux dates d'emprunts auxquels sont adossées ces garanties.

Les nantissements sont résumés dans le tableau ci-dessous :

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		9	0,0 %
Sur immeubles de placement	2 951	3 058	96,5 %
Sur actifs destinés à la vente	252	252	100,0 %
Sur immobilisations financières		-	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 204</b>	<b>3 320</b>	<b>96,5 %</b>

### 3.2.6.4.2 Engagements hors bilan lié aux activités opérationnelles

Dans le cadre de l'opération d'externalisation du property management France, FDL a accordé une garantie d'honoraires de gestion de trois ans à la société reprenneuse de cette activité, tenant compte du plan de vente de 15 à 20 % par an.

Les termes en sont les suivants :

- Honoraires de gestion locative de 6 % HT jusqu'à 110 % des loyers pour le patrimoine existant et honoraires sur travaux de 2 % HT soit pour les trois prochaines années : 2 255 K€ HT en 2012 (année pleine), 1 985 K€ HT en 2013 et 1 683 K€ HT en 2014,
- Honoraires de gestion locative de 4 % HT pour les nouveaux actifs.

### 3.2.6.4.3 Engagements hors bilan lié au périmètre du groupe consolidé

La société n'a pas d'engagement hors bilan lié au périmètre du groupe consolidé.

### 3.2.6.5 Parties liées

#### 3.2.6.5.1 Rémunération des dirigeants

##### 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.

##### Rémunération du directeur général

Le conseil d'administration du 17 février 2011, dans le cadre de l'autonomisation de FDL, a approuvé que Thierry

Le montant réel à distribuer pour l'exercice 2011 sera de 40 K€ en raison d'un nombre moindre de réunions que prévu.

K€	31-déc.-11	31-déc.-10
<b>Dirigeants</b>		
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		
<b>TOTAL</b>		
<b>Administrateurs</b>		
Jetons de présence	40	45

BEAUDEMOULIN, jusqu'alors salarié de Foncière des Régions, soit rattaché directement à FDL. Son contrat de travail sur FDR a pris fin d'un commun accord, sans indemnité. Thierry BEAUDEMOULIN est depuis 1er mars 2011, mandataire social FDL, sans contrat de travail, avec une rémunération fixe de 200 K€ à compter de cette date.

En outre, le conseil d'administration a autorisé, en application des dispositions légales, la mise en place d'une éventuelle indemnité de départ, calculée sur la rémunération globale au jour du départ, d'un montant de 12 mois + 1 mois par année d'ancienneté, plafonné à 24 mois. Cette indemnité, qui serait versée en cas de départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle, serait soumise à des critères de performances cumulatifs proposés par le comité des Rémunérations, qui, en substance, sont les suivants :

- Croissance du Cash Flow courant récurrent par action hors marge sur ventes, depuis le début du mandat sur FDL
- Atteinte des bonus cible sur au moins 2 des 4 derniers exercices précédant la cessation de fonction, les critères d'attribution du bonus cible étant eux-mêmes chaque année revus par le comité des rémunérations.

Le respect de ces critères de performances devra être constaté par le conseil d'administration avant tout versement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de Commerce, la décision relative à cette indemnité de départ a fait l'objet de la procédure des conventions réglementées prévue à l'article L.225-38 du Code de Commerce et a été soumise à l'assemblée générale des actionnaires du 11 avril 2011 sous la forme d'une résolution spécifique.

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.

### 3.2.6.5.2 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.

Les postes des états financiers concernés par ces transactions intra-groupes sont les suivants :

### Avec FDR (société actionnaire) :

FDR a facturé à FDL, suivant la convention de frais de réseau, des honoraires « support » de 1,8 M€ H.T au titre de l'exercice 2011.

Partenaires	Résultat d'exploitation (K€)				Bilan TTC (K€)			
	2011		2010		2011		2010	
	Charges	Produits	Charges	Produits	Actif	Passif	Actif	Passif
FDR	- 2 082		- 2 423		0			- 386

### 3.2.6.5.3 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		Filiales étrangères consolidées TOTAL		Société mère Foncière des Consolidées		Filiales étrangères consolidées TOTAL	Société mère Foncière des Régions consolidées		Filiales étrangères consolidées TOTAL
Conseil Audit et Synthèse :										
(membre du réseau Ernst&Young)										
	2011	203		203						
	2010	195		195						
	% en 2011			21 %						
MAZARS										
	2011	213	12	547	772					
	2010	249	24	544	817					
	% en 2011			79 %						
Lefebvre										
	2011			0						
	2010	18		18						
	% en 2011			0 %						
<b>TOTAL 2011</b>	<b>416</b>	<b>12</b>	<b>547</b>	<b>975</b>						
TOTAL 2010	462	24	544	1 030						

### 3.2.7 Secteurs opérationnels

Les secteurs retenus au titre de l'information sectorielle sont les secteurs géographiques de localisation des activités. Les deux secteurs retenus sont la France et l'Allemagne,

l'activité de Batisica et des sociétés Immeo Finance Lux, sociétés luxembourgeoises portant les opérations en Allemagne et/ou les finançant, ont été incluses dans le secteur allemand.

## 3.2.7.1 Bilan par secteurs opérationnels (modèle Epra)

Au 31 décembre 2011

en K€	France	Allemagne	Consolidé
Immobilisations incorporelles	0	666	666
Immeubles d'exploitation	0	6 437	6 437
Autres immobilisations corporelles	52	2 987	3 039
Immeubles de placement	776 346	2 281 579	3 057 925
Actifs financiers	0	0	0
Impôts différés actifs	0	13 924	13 924
<b>Total actifs non courants</b>	<b>776 398</b>	<b>2 305 593</b>	<b>3 081 991</b>
Actifs destinés à être cédés	123 301	128 994	252 295
Prêts et créances crédit-bail	365	8	373
Stocks et encours	0	7 042	7 042
Créances clients	12 595	96 722	109 317
Créances fiscales	0	3 056	3 056
Autres créances	2 142	59 712	61 854
Charges constatées d'avance	393	949	1 342
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 691	38 520	43 211
<b>Total actifs courants</b>	<b>143 487</b>	<b>335 003</b>	<b>478 490</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>919 885</b>	<b>2 640 596</b>	<b>3 560 481</b>
Emprunts LT portant intérêts	257 946	1 377 576	1 635 522
Instruments financiers	18 013	77 854	95 867
Impôts différés passifs	0	174 200	174 200
Engagement de retraite et autres	471	31 690	32 161
<b>Total passifs non courants</b>	<b>276 430</b>	<b>1 661 320</b>	<b>1 937 750</b>
Dettes fournisseurs	3 177	14 259	17 436
Emprunts CT portant intérêts	4 803	66 186	70 989
Dépôts de garantie des locataires	4 437	0	4 437
Avances et acomptes reçus s/cdes en cours	11 004	107 487	118 491
Provisions court terme	2 920	233	3 153
Impôts courants	31	5 094	5 125
Autres dettes	2 175	52 847	55 022
Comptes de régularisation	193	44	237
<b>Total passifs courants</b>	<b>28 740</b>	<b>246 150</b>	<b>274 890</b>
		0	
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS</b>	<b>305 170</b>	<b>1 907 470</b>	<b>2 212 640</b>

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
<b>Total actifs non courants</b>	<b>826 495</b>	<b>2 325 795</b>	<b>3 152 290</b>
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
<b>Total actifs courants</b>	<b>151 931</b>	<b>318 167</b>	<b>470 098</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>978 426</b>	<b>2 643 962</b>	<b>3 622 388</b>
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
<b>Total passifs non courants</b>	<b>351 711</b>	<b>1 756 555</b>	<b>2 108 266</b>
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
<b>Total passifs courants</b>	<b>52 303</b>	<b>230 225</b>	<b>282 528</b>
		<b>0</b>	
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS</b>	<b>404 014</b>	<b>1 986 780</b>	<b>2 390 794</b>

## 3.2.7.2 Résultat par secteurs opérationnels (Modèle EPRA)

Au 31 décembre 2011 :

<b>K€</b>			
<b>Données consolidées</b>	<b>France</b>	<b>31-déc.-11 Allemagne</b>	<b>Consolidé</b>
REVENUS LOCATIFS	39 373	163 135	202 508
CHARGES LOCATIVES NON RECUPÉRÉES	- 4 509	- 4 168	- 8 677
CHARGES SUR IMMEUBLES	- 2 727	- 15 460	- 18 187
CHARGES NETTES DES CRÉANCES IRRECOUVRABLES	- 299	- 1 625	- 1 924
<b>LOYERS NETS</b>	<b>31 838</b>	<b>141 882</b>	<b>173 720</b>
REVENUS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	22	4 543	4 565
FRAIS LIÉS À L'ACTIVITÉ	- 847	- 302	- 1 149
FRAIS DE STRUCTURE	- 9 420	- 30 534	- 39 954
FRAIS DE DÉVELOPPEMENT	0		0
<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>- 10 245</b>	<b>- 26 293</b>	<b>- 36 538</b>
REVENUS DES AUTRES ACTIVITÉS	0	0	0
DÉPENSES DES AUTRES ACTIVITÉS	0	0	0
<b>RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
AMORTISSEMENTS DES BIENS D'EXPLOITATION	- 1 098	- 1 199	- 2 297
VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES	- 2 400	- 903	- 3 303
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>18 095</b>	<b>113 487</b>	<b>131 582</b>
PRODUITS DE CESSIONS DES IMMEUBLES EN STOCK	0	1 710	1 710
VALEUR NETTE DES IMMEUBLES EN STOCK	0	- 1 283	- 1 283
<b>RÉSULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK</b>	<b>0</b>	<b>427</b>	<b>427</b>
PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIF	133 534	138 523	272 057
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS CÉDÉS	- 119 781	- 139 851	- 259 632
<b>RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIF</b>	<b>13 753</b>	<b>- 1 328</b>	<b>12 425</b>
AJUSTEMENT À LA HAUSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	67 430	23 436	90 866
AJUSTEMENT À LA BAISSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	- 326	- 11 822	- 12 148
<b>RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>67 104</b>	<b>11 614</b>	<b>78 718</b>
<b>RÉSULTAT DE CESSION DES TITRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>98 952</b>	<b>124 200</b>	<b>223 152</b>
RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES			
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 10 837	- 53 782	- 64 619
AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS, DETTES ET CRÉANCES	- 3 176	- 46 237	- 49 413
ACTUALISATION DES DETTES ET CRÉANCES			
VARIATION NETTE DES PROV. FINANCIÈRES ET AUTRES	- 1 224	- 4 903	- 6 127
QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE			0
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>83 715</b>	<b>19 278</b>	<b>102 993</b>
IMPÔTS DIFFÉRÉS		- 535	- 535
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	- 580	- 2 217	- 2 797
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>83 135</b>	<b>16 526</b>	<b>99 661</b>
INTÉRÊTS MINORITAIRES	0	47	47
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE - PART DU GROUPE</b>	<b>83 135</b>	<b>16 479</b>	<b>99 614</b>

Au 31 décembre 2010 :

K€ Données consolidées	31-déc.-10		
	France	Allemagne	Consolidé
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 IRRECOUVRABLES	- 330	- 1 526	- 1 856
<b>LOYERS NETS</b>	<b>36 937</b>	<b>143 739</b>	<b>180 676</b>
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 DÉVELOPPEMENT	0	0	0
<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>- 10 952</b>	<b>- 28 273</b>	<b>- 39 225</b>
REVENUS DES AUTRES ACTIVITÉS	0	0	0
DÉPENSES DES AUTRES ACTIVITÉS	0	0	0
<b>RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
AMORTISSEMENTS DES BIENS D'EXPLOITATION	11	- 957	- 946
VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES	- 787	- 229	- 1 016
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>25 209</b>	<b>114 280</b>	<b>139 489</b>
PRODUITS DE CESSIONS DES IMMEUBLES EN STOCK	0	3 018	3 018
VALEUR NETTE DES IMMEUBLES EN STOCK		- 2373	- 2 373
<b>RÉSULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK</b>	<b>0</b>	<b>645</b>	<b>645</b>
PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIF	138 073	81 782	219 855
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS CÉDÉS	- 125 000	- 83 407	- 208 407
<b>RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIF</b>	<b>13 073</b>	<b>- 1 625</b>	<b>11 448</b>
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
<b>RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>41 400</b>	<b>14 847</b>	<b>56 247</b>
<b>RÉSULTAT DE CESSION DES TITRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>79 682</b>	<b>128 147</b>	<b>207 829</b>
RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES			
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	3 749	- 62 530	- 58 781
AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS, 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
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>83 116</b>	<b>49 505</b>	<b>132 621</b>
IMPÔTS DIFFÉRÉS	- 74	- 9 712	- 9 786
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	- 549	- 1 339	- 1 888
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>82 493</b>	<b>38 454</b>	<b>120 947</b>
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>34</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE – PART DU GROUPE</b>	<b>82 493</b>	<b>38 420</b>	<b>120 913</b>



### 3.2.8 Périmètre de consolidation

Les variations du périmètre de consolidation au 31 décembre 2011 par rapport à celui du 31/12/2010 sont les suivantes :

- l'entrée de périmètre du palier Berolinum,
- la création des sociétés Immeo Lux, et des quatre sociétés Immeo Finance Lux,
- la sortie de la SCI Imefa 21 suite à sa TUP dans FDL.
- transfert de deux filiales t passées du portefeuille Immeo Wohnen GmbH à FDL Wohnen GmbH.

**Type de consolidation :** intégration globale pour toutes ces sociétés

Société concernée	Siège social	% d'intérêts	
		2011	2010
FDL	10, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
FDL Deutschland	46, avenue Foch, 57000 Metz	100,00	100,00
FDL Régions	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
Batisica	Luxembourg	100,00	100,00
Immeo Lux	Luxembourg	100,00	
Immeo Finance Lux	Luxembourg	100,00	
Immeo Finance Lux 2	Luxembourg	99,64	
Immeo Finance Lux 3	Luxembourg	100,00	
Immeo Finance Lux 4	Luxembourg	99,69	
Palier Imméo	Allemagne	100,00	100,00
Palier Kennedy	Allemagne	100,00	100,00
Gewo Datteln	Allemagne	99,64	99,64
GFR Immobilien GmbH	Allemagne	100,00	100,00
Berolinum Companies	Allemagne	100,00	
SCI Imefa 21	30, avenue Kléber, 75116 Paris	0,00	100,00
SCI Iméfa 30	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	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 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

<b>Société concernée</b>	<b>Siège social</b>	<b>% d'intérêts</b>	
		<b>2011</b>	<b>2010</b>
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 2011

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 2011, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une

Courbevoie et Paris-La Défense, le 15 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

**MAZARS**

DENIS GRISON

ODILE COULAUD

image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

#### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2.5.2 « Immeubles de placement » de l'annexe, relative aux règles aux règles et méthodes d'évaluation précise que le patrimoine de Foncière Développement Logement fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par ces experts et nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2011.
- La note 2.5.11 « Instruments dérivés et instrument 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 votre groupe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

#### 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 données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**  
Membre du réseau Ernst & Young

SOPHIE DUVAL

### 3.4 COMPTES SOCIAUX

#### 3.4.1 Bilan social

#### BILAN au 31 Décembre 2011 ( Avant répartition )

#### ACTIF

en euros	Exercice 2011			Exercice 2010 Net
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	0	0		
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	1 088 437	1 088 437	0	1 088 437
Autres				
Immobilisations corporelles :				
Terrains	152 417 166		152 417 166	159 333 800
Constructions	313 281 960	45 315 734	267 966 226	292 003 835
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	196 518	145 198	51 320	37 282
Immobilisations corporelles en cours	2 646 797		2 646 797	716 258
Avances et acomptes				
Immobilisations financières :				
Participations	1 060 892 558	686 366	1 060 206 192	1 063 607 759
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	1		1	1
Prêts	179 105 000		179 105 000	86 830 000
Autres	45 981 000	45 135	45 935 865	87 208 741
<b>Total I</b>	<b>1 755 609 438</b>	<b>47 280 870</b>	<b>1 708 328 568</b>	<b>1 690 826 114</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
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	10 417 290	1 505 416	8 911 874	10 411 962
Autres	14 044 255		14 044 255	19 558 429
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres				
Autres titres	439 261		439 261	462 151
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	3 059 066		3 059 066	15 927 702
Charges constatées d'avance (3)	862 465		862 465	1 070 241
<b>Total II</b>	<b>28 822 337</b>	<b>1 505 416</b>	<b>27 316 922</b>	<b>47 430 485</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3 475 183		3 475 183	4 132 261
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Écarts de conversion Actif (V)				
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 787 906 958</b>	<b>48 786 286</b>	<b>1 739 120 672</b>	<b>1 742 388 859</b>

(1) Droit au bail

**PASSIF**

en euros	Exercice 2011	Exercice 2010
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital [dont versé 662 631 920 K€]	696 110 040	662 631 920
Primes d'émission, de fusion, d'apport	467 928 144	454 223 520
Écarts de réévaluation	3 503 886	3 503 886
Écarts d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale	19 030 043	16 133 064
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		
Autres		
Report à nouveau	1 450 861	1 455 878
Résultat de l'exercice	120 208 098	57 939 581
Subvention d'investissement		
Provisions réglementées	19 531 730	16 446 226
Total I	1 327 762 802	1 212 334 075
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Total I bis	0	0
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	401 959	386 959
Provisions pour charges	2 925 536	1 535 559
Total II	3 327 495	1 922 518
<b>DETTES</b>		
Dettes financières :		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	283 548 232	403 242 486
Emprunts et dettes financières diverses	2 869 917	2 945 882
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6 607 469	7 394 594
Dettes d'exploitation :		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 054 729	3 106 131
Dettes fiscales et sociales	2 064 582	1 866 743
Autres	316 621	77 498
Dettes diverses :		
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	380 255	144 329
Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		
Autres	110 173 996	109 341 664
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	14 574	12 938
Total III	408 030 375	528 132 265
Écarts de conversion Passif (IV)		
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+I bis+II+III+IV)</b>	<b>1 739 120 672</b>	<b>1 742 388 859</b>

(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques

## 3.4.2 Compte de résultat social

## COMPTE DE RÉSULTAT – Exercice 2011

## POSTES

en euros	Exercice 2011	Exercice 2010
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue [biens et services]	27 742 100	29 456 906
Montant net du chiffre d'affaires	27 742 100	29 456 906
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Produits nets partiels sur opérations à long terme		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	6 073 942	7 317 436
Autres produits	4 332	128 571
Total I	33 820 374	36 902 913
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
* Autres achats et charges externes	7 448 369	9 113 712
Impôts, taxes et versement assimilés	2 950 942	2 970 308
Salaires et traitements	3 922 396	3 189 662
Charges sociales	1 587 956	1 453 580
Dotation aux amortissements et aux provisions :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	11 408 083	11 839 297
Sur immobilisations : dotations aux provisions	2 121 714	10 014
Sur actif circulant : dotations aux provisions	350 978	514 465
Pour risques et charges : dotations aux provisions	2 306 726	948 885
Autres charges	262 513	395 800
Total II	32 359 677	30 435 724
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	1 460 697	6 467 189
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice ou perte transférée III		
Pertres ou bénéfice transféré IV		
* Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		

## POSTES

en euros	Exercice 2011	Exercice 2010
Produits financiers :		
De participation	101 695 072	48 620 557
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	8 365 937	970
Autres intérêts et produits assimilés	14 118 509	14 525 476
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 266 807	4 531 949
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	5 214	1 661
Total V	125 451 538	67 680 614
Charges financières :		
Dotations aux amortissements et aux provisions	721 775	372 521
Intérêts et charges assimilées	16 064 816	26 360 346
Différences négatives de change	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
Total VI	16 786 591	26 732 867
2. RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	108 664 948	40 947 747
3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	110 125 644	47 414 936
Produits exceptionnels :		
Sur opérations de gestion	115 352	241 639
Sur opérations en capital	79 382 201	49 572 044
Reprises sur provisions et transferts de charges	244 067	743 673
Total VII	79 741 620	50 557 357
Charges exceptionnelles :		
Sur opérations de gestion	1 103 890	674 870
Sur opérations en capital	65 225 705	35 245 591
Dotations aux amortissements et aux provisions	3 329 571	4 112 251
Total VIII	69 659 167	40 032 712
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	10 082 454	10 524 645
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	239 013 532	155 140 883
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	118 805 435	97 201 302
Bénéfice ou perte	120 208 098	57 939 581

### 3.5 ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 1 739 120 672 euros et dégage un bénéfice de 120 208 098 euros.

#### 3.5.1 Faits marquants de l'exercice

##### 3.5.1.1 Opérations financières

###### 3.5.1.1.1 Refinancement de la dette titrisée allemande

FDL a poursuivi au cours de l'exercice 2011 le traitement de l'échéance 2013 de l'emprunt obligataire d'Immeo Wohnen GmbH. Un refinancement partiel de cette dette a eu lieu fin 2011, au sein des portefeuilles allemands. Dans ce cadre, FDL a accordé trois prêts à ses filiales allemandes et luxembourgeoises :

- Un à Immeo Wohnen GmbH d'un montant maximum de 80 M€ tiré à hauteur de 41,9 M€,
- Un à Batisica d'un montant maximum de 60 M€ tiré à hauteur de 58,4 K€ au 31 décembre 2011,
- Un à Immeo Lux d'un montant maximum de 50 M€, tirés à hauteur de 34,7 M€ puis remboursés en totalité sur l'exercice.

###### 3.5.1.1.2 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 l'emprunt obligataire souscrit par des investisseurs, support de la dette titrisée allemande.

Depuis décembre 2009 FDL procède à des rachats d'obligations sur le marché. Le montant nominal racheté au cours de l'exercice 2011 est de 20,6 M€, pour un prix après décote de 17,2 M€.

Les titres rachetés sont inscrits, à l'actif du bilan, pour leur prix d'achat (nominal net des décotes) diminués des remboursements trimestriels. Le produit des décotes de la transaction n'est inscrit en résultat qu'au fur et à mesure des remboursements d'obligations. En 2011, le produit enregistré à ce titre a été de 9,6 M€.

###### 3.5.1.1.3 Distribution de dividende

La distribution du résultat 2010 était de 69,6 M€, prélevée sur le résultat à hauteur de 56,5 M€ et sur les primes d'émission pour 13,1 M€. Une partie de ce dividende a été réglée en numéraire pour 7,9 M€ (hors frais). Le solde

(60,3 M€) a été réglé en titres FDL par l'émission de 3 347 812 actions à 18 € (nominal de 10 € et prime d'émission de 8 €). Le dividende revenant aux titres auto-détenus pour 1,5 M€ a été positionné en report à nouveau. Le capital social de FDL a donc été augmenté de 33,5 M€ le portant à 696,1 M€ (69 611 004 actions de 10 €). Les primes d'émission ont, quant à elles, été augmentées de 26,8 M€.

###### 3.5.1.1.4 Cessions des titres d'autocontrôle provenant de l'OPAS du 17/11/2009

Suite à l'OPAS du 17/11/2009, FDL avait à son actif 1 360 023 de ses propres titres, évalués au 31/12/2010 à 24,3 M€ (25,6 M€ bruts et 1,3 M€ de provision pour dépréciation).

La cession de ces titres a été réalisée pour un prix unitaire de 18 € soit pour un montant de 24,5 M€.

Le résultat de la cession est une moins-value de 1,1 M€, compensée par la reprise de provision de 1,3 M€, soit un résultat net positif de 0,2 M€.

###### 3.5.1.1.5 Financements non tirés chez FDL

FDL a obtenu en mai 2010 un nouveau financement avec ING et la société Générale (Financement dit « Printemps ») pour un montant de 70 M€. Ce montant devait être tiré au plus tard fin mars 2011, seuls 30 M€ ont été tirés au 31/12/2010. Des avenants au contrat ont repoussé la date maximale de tirage au 29/02/2012. Le solde de cet emprunt au 31/12/2011 demeure donc inchangé par rapport à celui du 31/12/2010.

Par ailleurs, FDL a obtenu le 6/12/2011, un nouvel emprunt de 37 M€ auprès de Natixis. Cet emprunt se présente sous forme de tirages à effectuer entre le 2/01/2012 et le 31/12/2012, cette période pouvant être prolongée de six mois. Cet emprunt est un emprunt « Corporate », adossé au portefeuille d'obligations de la dette titrisée détenu par FDL.

#### 3.5.1.2 Désinvestissement et absorption de filiales

##### 3.5.1.2.1 Désinvestissement

La société FDL a poursuivi en 2011 son activité de transactions immobilières. Les valeurs nettes comptables cédées (y compris SCI d'attribution) se sont élevées à 26,3 M€ en 2011. En effet, 204 logements ont été vendus pour un montant de 44,9 M€, générant une plus-value nette de frais de 17,2 M€.

##### 3.5.1.2.2 Opérations de transmissions universelles de patrimoines (TUP)

La SCI Imefa 21 dont l'immeuble a été vendu en bloc en avril 2011 a été tupée dans FDL, le 31 août 2011 (suite aux procès-verbaux des décisions de l'associé unique en date du 19/07/2011), générant un boni de fusion de 1,9 M€.



### 3.5.1.3 Autonomisation de la société

L'autonomisation de FDL s'est poursuivie avec la reprise de la gestion des assurances, des fonctions financières et corporate. Cette autonomisation s'est accompagnée d'une réduction de 300 K€ des honoraires de frais de réseau facturés par FDR (1,8 M€ en 2011 vs 2,1 M€ en 2010)

#### 3.5.1.4 Événements post-clôture

Transfert du fonds de commerce « property management »

Un term-sheet a été signé avec la société Quadral pour reprendre le fonds de commerce « property management » France de FDL. Il s'agit du transfert de 32 personnes en CDI et 2 CDD, dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2012.

Une société spécifique sera créée en 2012 afin de porter ce transfert.

Dans cette perspective les éléments suivants ont été provisionnés dans les comptes annuels 2011 :

- La dépréciation à 100 % du fonds de commerce « property management » qui figurait à l'actif de FDL pour 1 088 K€,
- Une provision pour risques et charges de 2 015 K€ comprenant :
  - une indemnité de transfert octroyée à Quadral de 950 K€,
  - le passif social et autres : 1 065 K€.

### 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,

#### Les immobilisations sont comptabilisées par composants

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 %
<b>Durées d'amortissements</b>	<b>80 ans</b>	<b>40 ans</b>	<b>25 ans</b>	<b>15 ans</b>
Locaux d'activité	50 %	15 %	25 %	10 %
<b>Durées d'amortissements</b>	<b>40 ans</b>	<b>25 ans</b>	<b>20 ans</b>	<b>10 ans</b>
Bureau	60 %	15 %	15 %	10 %
<b>Durées d'amortissements</b>	<b>60 ans</b>	<b>30 ans</b>	<b>20 ans</b>	<b>10 ans</b>

- 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 :

- Le fonds de commerce de l'activité property management, acquis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour 1 088 K€, déprécié à 100 % en 2011.

#### 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.

Les immeubles anciens sont amortis de façon prospective :

- Sur 80 ans pour la structure,

- Sur les durées définies dans le tableau ci-dessus pour les composants, après application d'un coefficient de vétusté individualisé, pour chaque composant, réduisant d'autant la durée à amortir.

Pour les immeubles logements, il ressort pour les quatre composants les taux de vétusté suivants :

	Avant 2007	Depuis 2007
• Gros Œuvre	6,25 %	5 %
• Toitures, façades et menuiserie extérieures	32,50 %	10 %
• Installations générales et techniques	34,00 %	5 %
• Agencements	31,67 %	10 %

Pour le patrimoine historique, un coefficient de vétusté a été déterminé par actif.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

### Dépréciation des immobilisations corporelles

A chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'une immobilisation corporelle a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant. Cette analyse est faite semestriellement.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

Afin de simplifier la gestion des variations conjoncturelles de valeurs d'expertises sur les comptes sociaux, un seuil et/ou une durée ont été définis à partir desquels la dépréciation devient effective :

#### Situations envisagées

	Année 1	Année 2	Année 3
Dépréciation < 10 % pendant 2 ans et Valeur d'Expertise en Année 3 redevient supérieure à la VNC.	0	0	0
Dépréciation < 10 % pendant 3 ans (structurelle)	0	0	Dépréciation
Dépréciation < 10 % pendant 2 ans et > 10 % l'année 3	0	0	Dépréciation
Dépréciation > 10 % la 1 <sup>ère</sup> année, et inférieure à 10 % la 2 <sup>ème</sup> année et 3 <sup>ème</sup> année.	Dépréciation	Ajustement Dépréciation	Ajustement Dépréciation

Outre les seuils de déclenchement présentés ci-dessus, toute dépréciation d'un actif inférieure à 150 K€ ne donnera pas lieu à comptabilisation.

déterminée notamment en fonction de l'actif net réestimé à partir des plus ou moins values latentes sur les actifs immobiliers détenus, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir.

### 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.

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'acquisition des titres immobilisés font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans en linéaire.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage pour la société. Elle est

#### 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

Les actions propres acquises dans le cadre du contrat de liquidité géré par Exane BNP Paribas représentent 28 803 titres au 31 décembre 2011 pour un prix d'achat de 520 K€.

### 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 cette politique de couverture, le service trésorerie est autorisé 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.

Frais d'émission d'emprunt :

Au cours de l'exercice 2011, des frais ont été réglés :

- 75 K€ suite à l'avenant de l'emprunt adossé aux apports Printemps,
- 323 K€ suite à la mise en place de l'emprunt Natixis.

### 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 étant défini comme « 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 ».

Les indemnités de départ à la retraite et médailles du travail sont comptabilisées conformément à la recommandation de la CNC n°2003-R01. La provision pour indemnités de départ et médailles du travail ont été calculée salarié par salarié selon une méthode actuarielle tenant compte de l'âge du départ en retraite, de la mortalité, de l'ancienneté et de la rotation du personnel. Le taux d'actualisation retenu est de 4 %.

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Taux d'actualisation	4,00 %	3,60 %
Taux annuel d'inflation		
Evolution annuelle des salaires		
Cadres	4 %	4 %
Non cadres	3 %	3 %
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	47,56 %	48,17 %
Table de mortalité	TGF05 /TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover	6,33 % (20 ans)	7,55 % (20 ans)
	6,33 % (30 ans)	7,55 % (30 ans)
	6,33 % (40 ans)	7,55 % (40 ans)
	0 % (50 ans)	0 % (50 ans)
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié	A l'initiative du salarié

Les provisions pour indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées en risques et charges au passif du bilan pour un montant de 344 K€. Ces provisions concernent l'ensemble des salariés y compris les gardiens d'immeubles.

### 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 redevances 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

En K€	Valeur 31/12/2010	Acquisitions Augmentations	mises en exploitation	Diminutions Cessions	Valeur 31/12/2011
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 146</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 58</b>	<b>1 088</b>
Logiciels <sup>(1)</sup>	58			- 58	0
Autres <sup>(1)</sup>	1 088				1 088
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>494 650</b>	<b>6 050</b>	<b>- 53</b>	<b>- 32 105</b>	<b>468 542</b>
Terrains <sup>(2)</sup>	159 334			- 6 917	152 417
Constructions <sup>(2)</sup>	334 428		4 042	- 25 188	313 282
Autres immobilisations corporelles	172		24		196
Immobilisations en cours <sup>(3)</sup>	716	6 050	- 4 119		2 647
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 238 923</b>	<b>129 665</b>	<b>53</b>	<b>- 82 661</b>	<b>1 285 979</b>
Titres de participation <sup>(4)</sup>	1 054 725			- 1 893	1 052 832
Titres des SCI d'Attributions <sup>(5)</sup>	8 882		53	- 875	8 061
Autres titres immobilisés <sup>(6)</sup>	61 733	26 565		- 45 307	42 991
Créances rattachées à des participations	0				0
Prêts <sup>(7)</sup>	86 830	100 275		- 8 000	179 105
Intérêts à recevoir <sup>(7)</sup>	413	2 137		- 413	2 137
Autres prêts	71	43		- 27	87
Cautions versées	18				18
Fond de roulement	226	2			228
Actions propres (contrat de liquidité) <sup>(8)</sup>	467	642		- 589	520
Actions propres (Opas) <sup>(9)</sup>	25 557			- 25 557	0
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>1 734 719</b>	<b>135 714</b>	<b>0</b>	<b>- 114 824</b>	<b>1 755 609</b>

#### Variations des valeurs brutes

(1) Les immobilisations incorporelles sont composées uniquement du fonds de commerce « property management ». Les logiciels ont été mis au rebut en cours d'exercice.

(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, 196 logements ont été vendus en 2011 pour un montant de 43 515 K€. Sur les 196 logements vendus, aucune vente en « bloc » n'a été réalisée sur l'exercice.

(3) Les immobilisations en cours correspondent aux travaux de valorisation du patrimoine ou grosses réparations pratiqués sur les actifs immobiliers en 2011 (6 050 K€).

Un montant de 4 042 K€ de travaux, achevés au 31 décembre 2011, a été transféré dans le poste « constructions », 24 K€ en immobilisations corporelles et 53 K€ de travaux achevés ont été transférés dans le poste « SCI d'attributions ».

(4) La diminution des titres de participations correspond à la TUP de la SCI Imefa 21, réalisée le 31 août 2011 générant une diminution du poste de 2 193 K€.

(5) En 2011, il a été cédé 8 logements dans deux des SCI d'attribution pour un prix de vente de 1 431 K€ (842 K€ de valeur de bilan), les autres diminutions correspondent à des sorties de composants.

(6) En 2011, dans le cadre de la titrisation de la dette Lyndon en Allemagne, FDL a procédé au rachat de 20 643 K€ d'obligations (en nominal) pour un prix de 17 222 K€. Les diminutions correspondent aux remboursements et cessions de l'exercice, un produit financier de 9 558 K€ a été enregistré en 2011 contre 4 673 K€ en 2010.

(7) 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 2011. Un second prêt a été mis en place le 14 décembre 2010 pour un montant maximal de 80 000 K€ :

- dont 3 000 K€ tirés en 2010 et remboursés en 2011

- un nouveau tirage de 41 900 K€ en décembre 2011.

Il est rémunéré à l'Euribor 3mois + 2,60.

- 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. Un remboursement de 5 000 K€ a été enregistré en 2011, l'encours est donc de 48 830 K€ au 31 décembre 2011. Il est rémunéré au taux de 8 %, un produit à recevoir de 836 K€ est constaté au 31 décembre 2011.
- Un prêt de 60 000 K€ a été accordé à Batisica le 1<sup>er</sup> juin 2011 dans le cadre de la restructuration en Allemagne dont 58 375 K€ ont été tirés en 2011. Il est rémunéré au taux de 4 %, un produit à recevoir de 1 088 K€ est constaté au 31 décembre 2011.
- Un prêt de 50 000 K€ a été accordé à Immeo Lux, le 2 mai 2011 dans le cadre de la restructuration en Allemagne dont 34 750 K€ ont été tirés puis remboursés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011. Il a été rémunéré au taux de 3,5 %.

(8) Les actions propres acquises dans le cadre du contrat de liquidité géré par Exane BNP Paribas représentent un total de 28 803 titres au 31 décembre 2011. Il a été acquis 35 490 titres au cours de l'exercice 2011 pour un montant de 642 K€ et cédé 33 097 titres pour un montant de 589 K€.

(9) La cession totale des actions propres provenant de l'OPAS a été réalisée en 2011 pour un prix unitaire de 18 € soit pour un montant de 24 480 K€. Le résultat de la cession est une moins-value de 1 077 K€ (24 480 – 25 557), compensée par la reprise de provision de 1 281 K€, soit un résultat net positif de 204 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**					
<b>Filiales (détenues à + 50 %)</b>						<b>1 003 404</b>	<b>984 947</b>	<b>179</b>	<b>-</b>			<b>98 854</b>
FDL Deutschland Metz (57)		492 355 771	209 246	438 556	100,00 %	682 422	670 462			-	27 922	54 402
FDL Régions	Paris (75)	499 312 932	58 505	- 6 991	100,00 %	59 244	58 643			4 061	516	
IMEFA 21	Paris (75)	351 978 473								111		10
IMEFA 65	Paris (75)	401 378 542	2	938	100,00 %	3 161	2 968			133	683	1 160
IMEFA 71	Paris (75)	402 865 950	180	3 821	100,00 %	5 416	5 192			348	71	
IMEFA 75	Paris (75)	402 864 581	278	461	100,00 %	1 735	1 616			197	3 147	
IMEFA 90	Paris (75)	411 854 318	715	1 267	100,00 %	1 859	1 732			217	2 519	910
IMEFA 97	Paris (75)	415 374 248	887	1 346	100,00 %	2 052	1 912			218	2 145	
IMEFA 98	Paris (75)	415 373 877	813	- 76	100,00 %	1 308	1 219			141	1 485	
Fed, MALR,	Paris (75)	394 382 816	544	1 707	100,00 %	1 990	1 856			170	2 315	1 300
BAG, Courb	Paris (75)	402 765 226	712	4 279	100,00 %	6 835	6 522			263	4 664	3 000
IMEFA 59	Paris (75)	399 179 597	744	3 369	100,00 %	7 948	7 610			204	5 675	8 780
IMEFA 93	Paris (75)	415 373 299	1 148	1 696	100,00 %	4 971	4 763			120	1 659	4 331
IMEFA 86	Paris (75)	411 855 083	78	4 988	100,00 %	6 905	6 637			151	9 290	5 600
IMEFA 88	Paris (75)	411 854 565	318	1 871	100,00 %	2 663	2 481			119	1 301	2 400
IMEFA 30	Paris (75)	381 619 253	530	983	100,00 %	1 615	1 504			100	525	
IMEFA 46	Paris (75)	395 306 269	7 200	126	100,00 %	17 864	17 859			786	435	380
IMEFA 95	Paris (75)	415 370 634	4 770	381	100,00 %	10 724	10 707	179		487	182	
Suresnes 2	Paris (75)	414 858 910	4 121	24	100,00 %	8 677	8 558			180	482	2 849
Abbé Carton	Paris (75)	433 849 254	3 013	-	100,00 %	5 086	5 018			254	96	148
Abbé Groult	Paris (75)	433 849 585	2 556	-	100,00 %	4 371	4 313			223	44	77
SCI Duranton	Paris (75)	433 849 460	2 855	-	100,00 %	4 341	4 285			215	83	126
SCI Gutenberg	Paris (75)	433 860 327	2 946	-	100,00 %	4 757	4 694			236	118	89
SCI Le Chesnay	Paris (75)	438 242 547	11 336	-	100,00 %	16 365	16 152			344	1 440	2 385
SCI Maisons 1	Paris (75)	422 766 923	6 503	18	100,00 %	10 704	10 562			198	691	4 197
SCI Montrouge 2	Paris (75)	419 053 988	3 175	11	100,00 %	5 872	5 793			97	2 569	1 302
SCI Montrouge 3	Paris (75)	420 132 847	5 975	27	100,00 %	11 548	11 392			204	3 562	3 000
SCI Rueil 1	Paris (75)	422 766 550	12 998	53	100,00 %	22 219	21 923			1 236	574	667
SCI St Maurice 2	Paris (75)	414 858 472	5 485	22	100,00 %	10 508	10 366			531	175	238
SCI St Jacques	Paris (75)	410 623 797	24 928	17	100,00 %	41 952	41 753			1 957	1 179	745
SCI Dulud	Paris (75)	399 215 029	30 501	-	100,00 %	38 291	36 453			1 845	805	758
												98 854
<b>Participations (détenues entre 9 et 50 %)</b>						<b>49 427</b>	<b>49 427</b>	<b>12 460</b>	<b>-</b>			<b>2 841</b>
Batisica	Luxembourg				9,03 %	49 427	49 427	12 460		712	1 912	2 841

\* 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 31/12/2010	Dotations	Diminutions		Valeur au 31/12/2011
			Cessions	Reprises	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>58</b>	<b>1 088</b>	<b>- 58</b>	<b>0</b>	<b>1 088</b>
Logiciels <sup>(1)</sup>	58		- 58		
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	0	1 088	0		1 088
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>42 558</b>	<b>11 387</b>	<b>- 4 344</b>	<b>- 4 141</b>	<b>45 460</b>
Terrains					
Constructions <sup>(2)</sup>	34 404	10 343	- 4 344		40 403
Provision constructions <sup>(3)</sup>	8 020	1 033		- 4 141	4 912
Autres immobilisations corporelles <sup>(4)</sup>	134	10			144
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 277</b>	<b>721</b>	<b>0</b>	<b>- 1 267</b>	<b>731</b>
Titres de participations <sup>(5)</sup>	0	686	0		686
Titres de placement					0
Prêts					0
Autres immobilisations financières <sup>(6)</sup>	1 277	35		- 1 267	45
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>43 893</b>	<b>13 196</b>	<b>- 4 402</b>	<b>- 5 408</b>	<b>47 280</b>

(1) Les logiciels sont amortis suivant le mode linéaire sur une durée de 3 ans, ils ont été mis au rebut en 2011.

(2) Les dotations aux amortissements pour l'exercice 2011 s'élèvent à 10 343 K€ contre 11 444 K€ en 2010. Les dotations 2011 sont impactées par les cessions réalisées en 2011 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 quatre biens immobiliers et leur valeur d'expertise au 31 décembre 2011. Trois immeubles sont dépréciés de manière significative et représentent 87 % 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 s'élèvent à 686 K€ et se décomposent comme suit :

- Suresnes 2 200 K€
- Le Chesnay 1 486 K€

(6) Les actions propres détenues via le contrat de liquidité auprès d'Exane BNP Paribas, s'élèvent à 520 K€ et ont été dépréciées à hauteur de 45 K€ pour être valorisées à 475 K€, valeur de marché au 31 décembre 2011. Les actions propres acquises dans le cadre de l'OPAS ont été cédées en totalité, entraînant la reprise de provision pour dépréciation qui avait été constituée en 2010 pour 1 281 K€.



## 3.5.3.2 Actif circulant

## Ventilation des créances par échéances

En K€	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un 1an
<b>Créances clients <sup>(1)</sup></b>	<b>10 417</b>	<b>10 417</b>	
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	8 868	8 868	
Créances douteuses	1 550	1 550	
<b>Autres créances :</b>	<b>14 044</b>	<b>14 044</b>	<b>0</b>
Fournisseurs avances et acomptes	158	158	
Personnel et comptes rattachés	18	18	
Créances de TVA sur l'Etat	176	176	
Autres créances sur l'Etat	0	0	
Groupes et associés <sup>(2)</sup>	12 639	12 639	
Débiteurs divers <sup>(3)</sup>	1 053	1 053	
Produits à recevoir	0	0	
<b>TOTAL</b>	<b>24 462</b>	<b>24 462</b>	<b>0</b>

(1) Au 31 décembre 2011, les clients douteux représentent 1 550 K€ pour une provision de 1 505 K€.

(2) Les comptes courants actifs correspondent à des avances de trésorerie faites à Batisica pour 12 460 K€ et à Imefa 95 pour 179 K€. Ces avances sont 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 31-12-2011		Au 31-12-2010
	Montant brut au bilan	Valeur de marché	Montant brut au bilan
<b>CDN</b>	0		0
<b>SICAV</b>	439	439	462
<b>TOTAL</b>	<b>439</b>	<b>439</b>	<b>462</b>

Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2011, 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 31/12/2011	Valeur brute au bilan au 31/12/2010
<b>Participation, dividende à recevoir</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Prêts, intérêts à recevoir</b>	<b>2 137</b>	<b>467</b>
<b>Créances clients et comptes rattachés <sup>(1)</sup></b>	<b>8 374</b>	<b>9 687</b>
- Clients, factures à établir	8 374	9 687
<b>Autres créances :</b>	<b>18</b>	<b>26</b>
- Fournisseurs, avoir à recevoir	0	0
- Etat, produits à recevoir	0	0
- Organismes sociaux	18	26
- Assurances à recevoir	0	0
- Autres		
- Disponibilités, intérêts à recevoir		
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>862</b>	<b>1 070</b>
- Charges constatées d'avance <sup>(2)</sup>	862	1 070
<b>Charges à répartir</b>	<b>3 475</b>	<b>4 132</b>
- Frais d'émission d'emprunts <sup>(3)</sup>	3 475	4 132
<b>Total</b>	<b>14 866</b>	<b>15 382</b>

(1) Les créances clients correspondent principalement :

- aux charges locatives à récupérer auprès des locataires (7 570 K€). Ces charges trouvent leur contrepartie au passif du bilan, dans le poste « Avances et acomptes reçus »
- à la prestation support à refacturer à l'Allemagne (800 K€)

(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 2011 est de 198 K€.

(3) Les variations des charges à répartir correspondent :

- Pour 75 K€ aux frais de mise en place de l'avenant de l'emprunt souscrit le 12 mai 2010 auprès de la SG et ING
- Pour 323 K€ aux frais de mise en place de l'emprunt « corporate » auprès de Natixis
- Pour 1 055 K€ aux amortissements de l'exercice.

**3.5.3.3 Capitaux propres**

En K€	31/12/2010	Affectation résultat 2010	Autres variation de l'exercice 2011	31/12/2011
Capital social <sup>(1)</sup>	662 632	-	33 478	696 110
Prime d'émission <sup>(1)</sup>	454 224	- 13 078	26 782	467 928
Écart de réévaluation	3 504	-	-	3 504
Réserve légale	16 133	2 897	-	19 030
Réserve diverse	- 0	-	-	0
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	1 456	- 1 456	1 451	1 451
Amortissements dérogatoires <sup>(2)</sup>	16 446		3 086	19 532
Résultat	57 940	- 57 940	120 208	120 208
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 212 334</b>	<b>- 69 576</b>	<b>185 005</b>	<b>1 327 763</b>

(1) La distribution du résultat 2010 était de 69 576 K€, prélevée sur le résultat à hauteur de 56 498 K€ et sur les primes d'émission pour 13 078 K€. Une partie de ce dividende a été réglée en numéraire pour 7 863 K€. Le solde (60 260 K€) a été réglé en titres FDL par l'émission de 3 347 812 actions à

18 € (nominal de 10 € et prime d'émission de 8 €). Le dividende revenant aux titres auto-détenus pour 1 451 K€ a été positionné en report à nouveau. Le capital social de FDL a donc été augmenté de 33 478 K€ le portant à 696 110 K€ (69 611 004 actions de 10 €). Les primes d'émission ont, quant à elles, été augmentées de 26 782 K€.

(2) Les amortissements dérogatoires, portent sur :

- Les titres de SCI d'attribution pour 1 074 K€
- Les frais sur titres de participations (suivant loi finance 2007) 18 458 K€

Ces frais sont amortis sur 5 ans en linéaire.

### 3.5.3.4 Provisions

En K€	31/12/2010	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2011	Dont reprises non utilisées
<b>Provisions pour risques</b>	<b>387</b>	<b>2 030</b>	<b>0</b>	<b>2 417</b>	<b>0</b>
Provisions pour litiges	13	15		28	0
Autres provisions pour risques <sup>(1)</sup>	374			374	
Autres provisions pour risques <sup>(2)</sup>		2 015		2 015	0
<b>Provisions pour charges</b>	<b>1 536</b>	<b>277</b>	<b>- 902</b>	<b>911</b>	<b>102</b>
Provisions pour pensions et obligations similaires <sup>(3)</sup>	317	143	- 6	454	0
Provisions pour charges locatives <sup>(4)</sup>	707		- 707	0	0
Provisions pour grosses réparations <sup>(5)</sup>	512	134	- 189	457	102
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 923</b>	<b>2 307</b>	<b>- 902</b>	<b>3 328</b>	<b>102</b>

(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<sup>e</sup> par année.

(2) Dans le cadre du transfert du fonds de commerce « property management », une provision pour risques et charges de 2 015 K€ a été dotée et correspond :

- à une indemnité de transfert octroyée à Quadral pour 950 K€,
- au passif social et autres : 1 065 K€.

(3) La dotation pour provision pour Indemnités de Fin de Carrière et pour Médaille du Travail, concerne principalement les nouveaux salariés de FDL.

(4) 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 de l'exercice 2011 ont donné lieu à une charge sur exercices antérieurs de 860 K€ et à la reprise totale de la provision existante.

(5) 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 87 K€, il reste des logements à traiter au 31 décembre 2011 dont le coût est évalué 73 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 384 K€, en augmentation de 134 K€ suite à l'actualisation du coût estimé au 31 décembre 2010, principalement sur le désamiantage.

## 3.5.3.5 Dettes

En K€	2010	2011			
	Montant brut	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit : <sup>(1)</sup>					
- à deux ans maximum à l'origine	25 665	3 576	3 576		
- à plus de deux ans à l'origine	377 578	279 972	579	249 393	30 000
Emprunts et dettes financières diverses <sup>(2)</sup>	2 946	2 870	2 870		
Fournisseurs et comptes rattachés <sup>(3)</sup>	3 106	2 055	2 055		
Personnel et comptes rattachés	358	466	466		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 067	1 323	1 323		
Impôt sur les bénéfices	0	0	0		
Taxe sur la valeur ajoutée	251	45	45		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	190	230	230		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	144	380	380		
Groupe et associés <sup>(4)</sup>	109 385	110 174	110 174		
Autres dettes <sup>(5)</sup>	7 442	6 938	6 938		
<b>TOTAL</b>	<b>528 133</b>	<b>408 030</b>	<b>128 637</b>	<b>249 393</b>	<b>30 000</b>

**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 suretés hypothécaires : ce ratio mesure la part de l'endettement bénéficiant de suretés inscrites au bénéfice des banques, il doit dépasser 57,5 %.

En K€	31/12/2010	Augmentations de l'exercice	Remboursements de l'exercice	31/12/2011
Emprunts	377 578		97 606	279 972
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>377 578</b>	<b>0</b>	<b>97 606</b>	<b>279 972</b>

Les remboursements se décomposent en :

- Remboursements pour 33 606 K€ dont 32 754 K€ liés aux ventes,
- Remboursement total des tirages de lignes de crédit pour 64 000 K€.

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 2011, le total de ces remboursements s'est élevé à 32 754 K€.

1.2) **Les emprunts auprès des établissements de crédit (à moins de deux ans à l'origine)**

Ils correspondent aux :

- Banques créditrices 3 406 K€
- Intérêts courus 170 K€

(2) **Les autres dettes financières** correspondent aux dépôts de garantie des locataires (2 870 K€)(3) **Les dettes fournisseurs** correspondent principalement à des factures non parvenues pour 1 973 K€ (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 110 174 K€ :

- FDL Régions 13 232 K€
- SCI Cardiff 33 296 K€
- SCI Imefa 51 293 K€
- FDL Deutschland 5 595 K€
- SCI Generali 6 758 K€

(5) **Les autres dettes** sont principalement composées des provisions pour charges appelées auprès des locataires pour 6 800 K€ qui trouvent leur contrepartie à l'actif du bilan dans le poste « clients ».

## 3.5.3.6 comptes de charges à payer

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	171	168
Dettes fournisseurs et comptes rattachés <sup>(2)</sup>	1 972	2 837
Dettes fiscales & sociales <sup>(3)</sup>	2 065	1 867
Autres dettes <sup>(4)</sup>	6 800	7 257
<b>TOTAL</b>	<b>11 008</b>	<b>12 129</b>

(1) Il s'agit des Intérêts courus sur les lignes de crédit et les découverts bancaires.

(2) Les factures non parvenues sont réparties comme suit :

- Des refacturations de coûts des locaux GFR Kleber 278 K€
- Des refacturations de coûts des locaux GFR Property 79 K€
- Des honoraires commissaires aux comptes 240 K€
- Des honoraires divers (charges s/immeubles, expertises, communication...) 1 375 K€

(3) Les dettes fiscales et sociales se détaillent comme suit :

- Personnel et comptes rattachés 1 323 K€
- Sécurité sociale et organismes sociaux 467 K€
- Etat et collectivités 275 K€

(4) Les autres dettes correspondent uniquement aux appels d'acomptes sur charges émis auprès des locataires et aux soldes de charges pour 6 800 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 31/12/2011	Au 31/12/2010
<b>Recettes locatives <sup>(1)</sup></b>	<b>24 727</b>	<b>26 138</b>
- dont Activité Logement	20 142	21 550
- Dont Activité Tertiaire	4 585	4 588
<b>Produits annexes <sup>(2)</sup></b>	<b>3 015</b>	<b>3 319</b>
<b>TOTAL</b>	<b>27 742</b>	<b>29 457</b>

Les recettes locatives sont en baisse par rapport à 2010 du fait des ventes réalisées au cours de l'année 2011 (204 logements). Cependant, en sens inverse, cette baisse a été impactée par une politique de renégociation de baux avec un niveau de loyer à la hausse.

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.

#### 3.5.4.2 Reprises de provisions et transferts de charges

Les reprises de provisions se sont élevées à 5 575 K€ (contre 6 641 K€ en 2010) dont 4 141 K€ de reprises de provisions sur dépréciations d'immeubles (vs 5 419 K€ en 2010). Ces reprises sont en partie dues à l'évolution positive du marché immobilier en 2011.

Par ailleurs les transferts de charges s'élèvent fin 2011 à 499 K€ (détail ci-dessous) vs 676 K€ en 2010.

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Travaux		
Indemnités d'assurance	61	106
Salaires & charges gardiens refacturables	438	535
Remboursement Impôts fonciers sur cessions ou dégrèvement	0	35
<b>TOTAL Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>499</b>	<b>676</b>

## 3.5.4.3 Charges d'exploitation

En K€	31/12/2011	31/12/2010
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>7 448</b>	<b>9 113</b>
Contrats de sous-traitance <sup>(1)</sup>	2 339	2 932
Locations et charges locatives non refacturées <sup>(2)</sup>	1 344	851
Entretien et réparations	1 570	1 555
Rémunération d'intermédiaire et honoraires <sup>(3)</sup>	1 449	2 998
Autres charges externes	746	777
<b>Impôts et taxes</b>	<b>2 951</b>	<b>2 970</b>
Taxes foncières	1 873	1 846
Autres impôts et taxes	1 078	1 124
<b>Frais de personnel <sup>(4)</sup></b>	<b>5 509</b>	<b>4 643</b>
<b>Dotations aux amortissements et provisions (4.4)</b>	<b>16 187</b>	<b>13 312</b>
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>263</b>	<b>396</b>
<b>TOTAL</b>	<b>32 358</b>	<b>30 434</b>

(1) Les contrats de sous-traitance correspondent principalement à la facturation des honoraires supports par Foncière Des Régions pour 1 800 K€ (H.T augmenté de la TVA non récupérée), vs 2 100 K€ en 2010.

(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 490 K€ TTC hors charge pour l'exercice 2011.

(3) La variation de ce poste est principalement impacté par la baisse significative des honoraires versés en 2011 aux brokers pour le rachat des obligations de la dette titrisée Lyndon (149 K€, contre 791 K€ en 2010).

(4) L'augmentation des frais de personnel s'explique par la poursuite des transferts de personnel réalisés début 2011.

## 3.5.4.4 Dotations aux amortissements et aux provisions

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Dotations aux amortissements sur immobilisations <sup>(1)</sup>	11 408	11 839
Dotations aux provisions sur immobilisations <sup>(2)</sup>	2 122	10
Dotations aux provisions sur actifs circulants	351	514
Provisions pour risques et charges	2 307	949
<b>TOTAL</b>	<b>16 188</b>	<b>13 312</b>

(1) Les dotations aux amortissements baissent du fait des cessions réalisées.

(2) La hausse des dotations aux provisions sur immobilisations est due d'une part à la provision du fonds de commerce « property management » pour 1 088 K€ et à une dotation pour dépréciation des immeubles de 1 033 K€.

## 3.5.4.5 Résultat financier

En K€	31/12/2011	31/12/2010
<b>Financement</b>	<b>6 698</b>	<b>- 5 530</b>
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie <sup>(1)</sup>	20 316	10 164
Charges d'intérêts sur opérations de financement <sup>(2)</sup>	- 13 618	- 15 694
<b>Revenus des placements</b>	<b>101 422</b>	<b>42 318</b>
<b>Autres placement</b>	<b>40</b>	<b>5</b>
Produits financiers	40	5
Charges financières		
<b>Groupe</b>	<b>101 382</b>	<b>42 313</b>
Produits financiers sur Comptes Courant <sup>(3)</sup>	269	499
Boni de fusion <sup>(4)</sup>	1 865	3 860
Charges financières sur Comptes Courant <sup>(5)</sup>	- 2 447	- 1 354
Mali de fusion	0	- 9 313
Dividendes	101 695	48 621
<b>Autres (provisions)</b>	<b>545</b>	<b>4 159</b>
Résultats nets des provisions financières <sup>(6)</sup>	545	4 159
<b>TOTAL</b>	<b>108 665</b>	<b>40 947</b>

(1) Les produits de financement comprennent en particulier :

- La refacturation à FDL Régions des instruments de couverture la concernant pour 1 023 K€,
- Les produits relatifs aux décotes sur les obligations rachetées pour 9 558 K€ (vs 4 673 K€ en 2010),
- Les intérêts relatifs aux prêts allemands pour 8 365 K€ (vs 3 322 K€ en 2010),
- Les intérêts relatifs aux obligations en portefeuille pour 1 360 K€.

(2) Les charges d'intérêts correspondent principalement à 7 027 K€ d'intérêts sur emprunts et 3 988 K€ de charges sur instruments de couverture.

(3) Les produits financiers rémunèrent des avances en comptes courants accordés à six SCI Imefa pour 60 K€ et à Batisica pour 209 K€.

(4) Le boni de fusion concerne la TUP de la SCI Imefa 21 dans FDL le 31 aout 2011.

(5) Les charges financières sur les comptes courants concernent l'ensemble des filiales et sont réparties comme suit :

- Sur FDL Régions 293 K€
- Sur les SCI ex-CARDIF 720 K€
- Sur les SCI Imefa 917 K€
- Sur FDL Deutschland 358 K€
- Sur SCI Generali 138 K€
- Sur Batisica 21 K€

(6) Le résultat net sur les provisions financières correspond d'une part à la moins-value constatée au 31 décembre 2011 sur les titres de participation pour 686 K€, et d'autre part à l'ajustement de la provision sur actions propres qui est une reprise nette de 1 231 K€.



## 3.5.4.6 Résultat exceptionnel

En K€	31/12/2011	31/12/2010
<b>Résultat sur opérations en capital <sup>(1)</sup></b>	<b>14 157</b>	<b>14 326</b>
Résultat de cession des immobilisations corporelles	15 755	14 807
Résultat de cession des immobilisations financières	- 147	976
Honoraires sur cessions d'immobilisations	- 1 422	- 1 457
Charges exceptionnelles sur opérations abandonnées	- 29	
<b>Résultat sur opérations de gestion</b>	<b>- 989</b>	<b>- 433</b>
Produits exceptionnels de gestion courante	115	242
Charges exceptionnelles de gestion courante	- 1 104	- 675
<b>Provisions &amp; amortissements exceptionnels</b>	<b>- 3 086</b>	<b>- 3 368</b>
Reprises & transferts de charges	244	744
Dotations <sup>(2)</sup>	- 3 330	- 4 112
<b>Total</b>	<b>10 082</b>	<b>10 525</b>

(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	43 515	1 422	25 471	16 622
Sorties de composants			2 289	- 2 289
SCI d'Attribution	1 431		842	589
Sorties de composants			33	- 33
Actions propres	25 093		26 146	- 1 053
Autres immobilisations financières	9 343		8 993	350
<b>Total</b>	<b>79 382</b>	<b>1 422</b>	<b>63 774</b>	<b>14 186</b>

(2) Les dotations exceptionnelles correspondent :

- Aux amortissements dérogatoires des titres de SCI d'attribution pour 198 K€,
- aux amortissements des frais sur titres de participation pour 3 132 K€.

## 3.5.4.7 Impôt sur les bénéfices

Au titre de l'exercice 2011, la société n'est redevable d'aucun impôt sur les sociétés :

- Elle est non imposable sur le résultat du secteur soumis au régime SIIC souscrit en 2006,
- Elle est déficitaire sur le secteur imposable.

Ce régime permet l'exonération :

- Des revenus provenant de la location d'immeuble,
- Des plus-values réalisées sur la cession d'immeubles à des entreprises non liées,
- Des dividendes provenant de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions 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	dette adossée	Valeur "bloc" des actifs expertisés au 31/12/2011
Prédica	Jardin Royal St Cloud	Hypothèques conventionnelles non inscrites +del assurances+cession dailly contrat de couverture	CALYON 290MEur Tr A et Tr B avenant du 22/10/07	8 680 000
Prédica	Montreuil Vincennes	Hypothèques conventionnelles non inscrites +del assurances+cession dailly contrat de couverture	CALYON 290MEur Tr A et Tr B avenant du 22/10/07	4 131 000
Prédica	SCI Imefa et autres SCI	nantissement 100 % parts SCI +cession dailly des cptes courants et des contrats de couverture	CALYON 290MEur Tr A et Tr B avenant du 22/10/07	46 982 000
Sovaklé	Actifs de Logements	Hypothèques conventionnelles non inscrites +del assurances+cession dailly contrat de couverture	CALYON 290MEur Tr A et Tr B avenant du 22/10/07	157 037 000
Generali	Chomel,Pichon,Anatole de la Forge,Perronet,Charles de Gaulle	PPD +del assurances	HSBC 30/11/07	103 450 000
Generali	Niel,Marcadet, Vanves	Hypothèques NI+del assurances+ nantissement parts SCI Générali apportées	HSBC 30/11/07	36 190 000
Generali	Leclerc, St Jacques, Dulud	Nantissement parts SCI Générali apportées	HSBC 30/11/07	94 020 000
GMF	Croix Rousse, Ponthieu	Hypothèques NI+del assurances	HSBC 30/11/07	17 430 000
GMF	Lourmel, de Gaulle, Leclerc	PPD +del assurances	HSBC 30/11/07	89 700 000
Orangerie	Actifs de Logements	Nantissement 100 % parts SCI Orangerie+del assurances	HSBC 30/11/07	90 251 000
Coutras	1 actif	Hypothèques NI+del assurances	HSBC 30/11/07	4 460 000
Panama	Suez Pasteur	Hypothèques NI+del assurances	HSBC 30/11/07	16 750 000
Printemps	Actifs de Logements	Nantissement 100 % parts SCI Printemps+del assurances	SG / ING 12/05/10	30 870 000
Pintemps	Actifs de Logements	Hypothèques NI+del assurances	SG / ING 12/05/10	100 054 000
<b>Total valeur "bloc" des actifs hypothéqués et/ou avec PPD</b>				<b>537 882 000</b>
<b>Total de la valeur "bloc" des actifs portés par des sociétés dont les titres sont nantis</b>				<b>262 123 000</b>

Il reste un disponible de 19,4 M€ sur la tranche B de l'emprunt de 2005, un disponible de 17 M€ sur la tranche D de l'emprunt de fin 2007, un disponible de 40 M€ sur l'emprunt de mai 2010, et la totalité de l'emprunt 2011 soit 37 M€, ce qui fait un total de 113,4 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).

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 %	60 000 000	- 2 805 038
07/12/2007	17/11/2015	swap	NATIXIS	4,5600 %	23 699 327	- 2 952 635
31/12/2009	31/12/2012	swap	HSBC	3,7000 %	40 000 000	- 1 066 176
31/12/2009	30/12/2016	swap	HSBC	3,8125 %	22 250 000	- 2 503 926
31/03/2006	31/12/2012	cap	CA-CIB	4,5000 %	70 000 000	- 270 819
30/09/2010	31/12/2019	tunnel - cap	CIC-EST	4,0000 %	42 100 000	664 246
30/09/2010	31/12/2019	tunnel - floor	CIC-EST	3,4500 %	42 100 000	- 5 834 179
31/03/2010	31/12/2015	tunnel - cap	HSBC	4,0000 %	37 500 000	96 494
31/03/2010	31/12/2015	tunnel - floor	HSBC	3,5000 %	37 500 000	- 3 341 199

### 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.

### 3.5.5.1.3 Externalisation du « property management » France

Dans le cadre de l'opération d'externalisation du property management France, FDL a accordé une garantie

d'honoraires de gestion de trois ans à la société reprenneuse de cette activité, tenant compte du plan de vente de 15 à 20 % par an.

Les termes en sont les suivants :

- Honoraires de gestion locative de 6 % HT plafonnés à 110 % des loyers pour le patrimoine existant et honoraires sur travaux de 2 % HT soit pour les trois prochaines années : 2 255 K€ HT en 2012 (année pleine), 1 985 K€ HT en 2013 et 1 683 K€ HT en 2014.
- Honoraires de gestion locative de 4 % HT pour les nouveaux actifs.

### 3.5.5.2 Formation professionnelle

Le volume d'heures de formation cumulé, correspondant aux droits acquis au titre du « DIF » s'élève à 5 419 heures au 31 décembre 2011. En 2011, 539 heures DIF ont été utilisées.

### 3.5.5.3 Consolidation

#### Société consolidante

Les comptes de FDL sont consolidés par mise en équivalence dans le périmètre de consolidation du groupe FONCIÈRE DES REGIONS.

**Éléments concernant les entreprises liées**

en K€	Montant
<b>Créances</b>	<b>12 709</b>
Comptes courants	12 639
Fournisseurs débiteurs	70
<b>Dettes</b>	<b>110 533</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	359
Comptes courants	110 174
<b>Charges</b>	<b>4 862</b>
Charges d'exploitation	2 415
Charges financières – intérêts et charges assimilées	2 447
<b>Produits</b>	<b>12 403</b>
Contrats de prestations fournies	3 015
Produits financiers – intérêts et produits assimilés	9 388

Les transactions significatives en charges d'exploitation entre les parties liées s'élèvent à 2 202 K€ HT qui correspondent :

- Aux frais de réseau avec FDR (société actionnaire) pour 1,8 M€ H.T
- Aux frais de location du siège social avec GFR Kléber (société sœur) pour 402 K€ H.T et hors charge.

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 2 208 K€ aux filiales françaises et 807 K€ à la filiale Immeo (Allemagne).

Les produits financiers avec les entreprises liées correspondent principalement aux produits des prêts accordés à Batisica et aux filiales allemandes.

**3.5.5.4 Effectif moyen au cours de l'exercice**

	2011	2010
Cadres	30	26
Agents de maîtrise et employés	25	25
Contrats de qualification	4	2
Gardiens d'immeubles	12	14
	<b>71</b>	<b>67</b>

**3.5.5.5 Rémunérations allouées aux organes de direction**

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.

Rémunération du directeur général

Le conseil d'administration du 17 février 2011, dans le cadre de l'autonomisation de FDL, a approuvé que Thierry BEAUDEMOULIN, jusqu'alors salarié de Foncière des Régions, soit rattaché directement à FDL. Son contrat de travail sur FDR a pris fin d'un commun accord, sans indemnité. Thierry BEAUDEMOULIN est depuis 1er mars 2011, mandataire social FDL, sans contrat de travail, avec une rémunération fixe de 200 K€ à compter de cette date.

En outre, le conseil d'administration a autorisé, en application des dispositions légales, la mise en place d'une éventuelle indemnité de départ, calculée sur la rémunération globale au jour du départ, d'un montant de 12 mois + 1 mois par année d'ancienneté, plafonné à 24 mois. Cette indemnité, qui serait versée en cas de départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle, serait soumise à des critères de performances cumulatifs proposés par le comité des Rémunérations, qui, en substance, sont les suivants :

- Croissance du Cash Flow courant récurrent par action hors marge sur ventes, depuis le début du mandat sur FDL
- Atteinte des bonus cible sur au moins 2 des 4 derniers exercices précédant la cessation de fonction, les critères d'attribution du bonus cible étant eux-mêmes chaque année revus par le comité des rémunérations.

Le respect de ces critères de performances devra être constaté par le conseil d'administration avant tout versement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de Commerce, la décision relative à cette indemnité de départ a fait l'objet de la procédure des conventions réglementées prévue à l'article L.225-38 du Code de Commerce et a été soumise à l'assemblée générale des actionnaires du 11 avril 2011 sous la forme d'une résolution spécifique.

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 2011 est de 40 K€ en raison d'un nombre moindre de réunions.

### 3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2011 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 oeuvre 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, des procédures d'évaluation par des experts immobiliers

Fait à Paris-La-Défense et à Courbevoie, le 15 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

*MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG*

**MAZARS**

indépendants selon les modalités décrites dans la note 2.2 de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans cette même note, la société peut être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier, dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Nous avons vérifié la correcte mise en oeuvre de ce traitement comptable.

- Les titres de participation figurant à l'actif du bilan de votre société sont évalués selon les modalités présentées dans la note 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.

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 ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Sophie Duval

Denis Grison

Odile Coulaud

### 3.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL (NEUVIÈME RÉOLUTION)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente

assemblée, 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 d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

*Fait à Paris – La Défense et Courbevoie, le 15 mars 2012*

Les commissaires aux comptes

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

**MAZARS**

SOPHIE DUVAL

DENIS GRISON

ODILE COULAUD

### 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, dix-septième, dix-huitième résolutions)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières, avec maintien ou suppression 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, avec faculté de subdélégation, 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 d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société ou, conformément à l'article L.228-93 du Code de commerce, de toute société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription (onzième résolution),
- émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société, ou, conformément à l'article L.228-93 du Code de commerce, de toute société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public (douzième résolution),
- émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société, ou, conformément à l'article L.228-93 du Code de commerce, de toute société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, avec

suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite de 20 % du capital social par an (treizième résolution),

- émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (dix-huitième résolution),
- de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois, le pouvoir de fixer les modalités d'une émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (dix-septième résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder un montant de € 250 000 000 au titre de la onzième résolution et de € 50 000 000 au titre des douzième à quatorzième résolutions et des dix-septième à dix-huitième résolutions, étant précisé que le montant maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder €250 000 000 au titre des onzième à quatorzième résolutions et des dix-septième à dix-huitième résolutions.

Le montant nominal global de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis ne pourra excéder € 1.000.000.000 au titre des onzième à quatorzième résolutions et des dix-septième à dix-huitième résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux onzième, douzième et treizième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la quatorzième résolution.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre des douzième et treizième résolutions.



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, dix-septième et dix-huitième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit

préférentiel de souscription qui vous est faite dans les douzième, treizième et dix-huitième résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital et en cas d'émissions d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

*Courbevoie et Paris-La Défense , le 15 mars 2012*

#### Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
*Membre du réseau Ernst & Young*

DENIS GRISON

ODILE COULAUD

SOPHIE DUVAL

### 3.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ET DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE

(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 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de votre société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux adhérents à un plan d'épargne de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code de travail et pour un montant maximum de 10 000 000 €, opération sur laquelle vous êtes amenés à vous prononcer.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois la compétence pour décider une émission et de supprimer

vos droits préférentiels de souscription aux actions et valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription 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 estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation du capital serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration.

*Fait à Paris – La Défense et à Courbevoie, le 15 mars 2012*

Les Commissaires aux Comptes

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**  
MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

**MAZARS**

Sophie Duval

Denis Grison

Odile Coulaud

### 3.10 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 5 AVRIL 2012.

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale mixte à l'effet de vous soumettre des projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué par ailleurs.

#### I. À titre ordinaire

Les 1<sup>ère</sup> à 8<sup>ème</sup> résolutions concernent les résolutions de la compétence de l'assemblée générale ordinaire.

##### 1. Approbation des comptes annuels et dividende (1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> résolutions)

Les projets des 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> résolutions relatifs à l'approbation des comptes consolidés et sociaux, à l'affectation du résultat et à la distribution d'un dividende sont commentés dans le rapport de gestion du conseil d'administration, inséré dans le Document de Référence de la société, qui a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers et est mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

Proposition de distribution de dividende au titre de l'exercice 2011

Au titre de 2011, il sera proposé à l'Assemblée Générale de procéder à la distribution d'une somme de 73 091 554,20 euros soit un dividende de 1,05 euros par action, aux 69 611 004 actions composant le capital au 31 décembre 2011.

##### 2. Approbation des engagements visés à l'article L.225-38 du Code de commerce (4<sup>ème</sup> résolution)

La 4<sup>ème</sup> résolution que nous vous proposons vise l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L.225-38 du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le Rapport des Commissaires aux comptes relatifs aux conventions réglementées, situé dans la partie 2 du présent Document de Référence intitulée « Contrôle de la société ».

##### 3. Ratification de la cooptation de FDR 3 en qualité d'administrateur (5<sup>ème</sup> résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la 5<sup>ème</sup> résolution, de ratifier la cooptation de la société FDR 3 en qualité d'administrateur pour la durée restant à courir du mandat de la SAS Coëtlosquet, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Cette cooptation a été approuvée par le conseil d'administration du 13 février 2012.

FDR 3 est une société par Actions Simplifiée du groupe Foncière des Régions, Immatriculée au R.C.S. METZ sous le numéro 498 552 793, également membre du conseil de surveillance de la société Foncière Europe Logistique. Son représentant permanent est Monsieur Olivier ESTEVE.

Ce dernier, âgé de 47 ans, est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics (ESTP) et a occupé entre 1990 et 2001 divers postes au sein du groupe Bouygues en tant que responsable Commercial, puis directeur du Développement de la filiale d'entreprise générale SB-Ballestrero. Il entre chez Foncière des Régions en septembre 2002 en qualité de directeur Immobilier en charge des Grands Projets de Développement Tertiaire et était jusqu'au 31 janvier 2011 Membre du Directoire puis directeur Général Délégué de Foncière des Régions depuis cette dernière date.

##### 4. Renouvellement des mandats d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant (6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> résolutions)

L'assemblée générale annuelle du 11 avril 2006 avait nommé le cabinet Mazars en qualité de commissaire aux comptes titulaire et M. Cyrille Brouard en qualité de commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer, en 2012, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il est proposé au titre des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> résolutions, de renouveler ces mandats pour une durée de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer, en 2018, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Ces propositions et les projets de résolutions y afférents ont été votés en séance du conseil d'administration le 13 février 2012 conformément à l'article L.225-228 du Code de commerce, Le renouvellement de ces mandats a été recommandé par le comité d'audit de la société le 8 février 2012.

Le cabinet Mazars est mondialement connu pour son expertise à auditer des groupes internationaux. Il continuera à être représenté par Denis Grison & Odile Coulaud jusqu'à l'atteinte de la limite fixée par l'article L. 822-14 du Code de commerce et une rotation sera effectuée au profit d'un autre associé du cabinet à l'issue de cette période.

## 5. Autorisation au conseil d'administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (8<sup>ème</sup> résolution)

Au titre de la 8<sup>ème</sup> résolution, il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10 % du capital social de la société ;
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 50 € par action (hors frais d'acquisition) ;
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 200 000 000 €, à savoir 5,75 % du capital social au 5 avril 2012 ;
- la mise en œuvre de ce programme pourrait survenir en période d'offre publique.

Les utilisations éventuelles de ce programme de rachat d'actions précisées dans la résolution se résument à :

- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, à l'attribution d'actions de la société ;
- la conservation des actions et leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- l'annulation totale ou partielle des actions par voie de réduction du capital social, sous réserve de l'adoption de la 9<sup>ème</sup> résolution ;
- l'animation d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance ;
- et toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

Cette autorisation serait donnée au conseil d'administration pour une période de 18 mois à compter de la présente assemblée et met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011.

La société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-1 du Règlement AMF.

## II. À titre extraordinaire

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, est appelée à renouveler certaines délégations financières conférées au conseil d'administration et à autoriser votre conseil d'administration, dans les limites et conditions fixées par l'assemblée générale, à décider l'émission d'actions et /

ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société.

Le conseil d'administration souhaite, en effet, continuer à disposer des moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés pour y placer des actions, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

En conséquence, le conseil d'administration demande à l'assemblée générale, en sa forme extraordinaire, en utilisant le dispositif légal de la délégation globale de compétence, par le vote des 11<sup>ème</sup> à 13<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> résolutions, de lui donner une délégation, d'une durée de vingt-six mois, de décider l'émission (i) avec droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 250.000.000 euros, (ii) par offre au public (avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires), d'actions et de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 50.000.000 euros.

La 14<sup>ème</sup> résolution a pour objet d'autoriser d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital.

La 9<sup>ème</sup> résolution a pour objet d'autoriser le conseil d'administration à réduire le capital social de la société par annulation d'actions de la société acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société.

La 10<sup>ème</sup> résolution concerne la modification de la durée des mandats des administrateurs, il est proposé aux actionnaires de réduire la durée de ces mandats à quatre années au lieu de six ans jusqu'à présent.

En vous proposant de lui conférer ces délégations, le conseil d'administration tient à vous éclairer, pour répondre aux exigences des textes légaux et réglementaires, sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

### 1. Autorisation au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (9<sup>ème</sup> résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 8<sup>ème</sup> résolution, il vous est proposé, au titre de la 9<sup>ème</sup> résolution, d'autoriser le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la 8<sup>ème</sup> résolution, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Les actions ne peuvent être, selon la loi, annulées que dans la limite de 10 % du capital de la société par période de vingt-quatre mois.

En conséquence, vous serez amenés à autoriser le conseil d'administration à réduire corrélativement le capital social.

Cette autorisation consentie pour une durée de 18 mois, met fin, avec effet immédiat, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011.

## **2. Modification de l'article 11-3 des statuts relatif à la durée du mandat d'administrateur (10<sup>ème</sup> résolution)**

En application des recommandations du Code Afep Medef sur la durée des mandats des administrateurs, il est proposé aux actionnaires de réduire la durée de ces mandats à quatre années au lieu de six ans jusqu'à présent.

## **3. Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (11<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous est proposé, au titre de la 11<sup>ème</sup> résolution, de déléguer au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à souscrire soit en espèce, soit par compensation avec des créances sur la société.

Le conseil d'administration pourra utiliser cette délégation afin de disposer au moment opportun des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par des valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société par tous moyens – votre décision emporterait renonciation par les actionnaires à la souscription des actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit. Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à 250 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les augmentations de capital réalisées en vertu des 12<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> résolutions et des 17<sup>ème</sup> à 18<sup>ème</sup> résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises ne pourra excéder un montant total de 1 000 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières réalisées en vertu des 12<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> résolutions et des 17<sup>ème</sup> à 18<sup>ème</sup> résolutions.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le conseil d'administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation en respectant les règles légales et réglementaires. Les actionnaires auraient,

proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, met fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011.

## **4. Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public, des actions et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (12<sup>ème</sup> résolution)**

Votre conseil d'administration vous demande, par le vote de la 12<sup>ème</sup> résolution, de lui déléguer votre compétence en matière d'émission par offre au public, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, des actions et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour la même durée de vingt-six mois et dans les mêmes conditions que celles prévues par la 11<sup>ème</sup> résolution, mais sous réserve des spécificités énoncées aux points ci-après.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ou aux valeurs mobilières.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourra excéder 50 000 000 €, et s'imputerait sur le plafond nominal global fixé à la 11<sup>ème</sup> résolution. Ce montant constituerait en outre un plafond global pour les augmentations de capital réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription en vertu des 13 à 14<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> à 18<sup>ème</sup> résolutions.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder 1 000 000 000 € plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 11<sup>ème</sup> résolution.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le conseil d'administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, met fin avec effet immédiat à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011.

**5. Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (13<sup>ème</sup> résolution)**

Dans le cadre de la 13<sup>ème</sup> résolution, vous serez amenés à vous prononcer sur la délégation à donner au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par voie d'offre visée à l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier (c'est-à-dire une offre qui s'adresse exclusivement aux personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers ou à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs, sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre), d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourra excéder 50 000 000 €, et s'imputerait sur le plafond nominal global fixé à la 11<sup>ème</sup> résolution ainsi que sur le montant nominal maximal fixé à la 12<sup>ème</sup> résolution.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder 1 000 000 000] €, plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 11<sup>ème</sup> résolution.

Le prix de souscription des titres à émettre serait déterminé par le conseil d'administration lorsqu'il mettra en œuvre, le cas échéant, la présente délégation.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, met fin avec effet immédiat à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011.

**6. Autorisation au conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre (14<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous est proposé, dans le cadre de la 14<sup>ème</sup> résolution, d'autoriser le conseil d'administration à décider, en cas d'augmentation de capital réalisée en vertu des 11<sup>ème</sup> à 13<sup>ème</sup> résolutions, à augmenter le nombre de titres et/ou de valeurs mobilières à émettre au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans la limite du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, met fin avec effet immédiat à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011.

**7. Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (15<sup>ème</sup> résolution)**

Vous serez amenés, au titre de la 15<sup>ème</sup> résolution, à vous prononcer sur l'autorisation à donner au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée pour une durée de vingt-six mois, permettrait à votre conseil d'administration de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum de 10.000.000 euros, (hors ajustements pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions). Ce plafond est fixé de façon autonome et distinct des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 11<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> résolutions et 17<sup>ème</sup> à 18<sup>ème</sup> résolutions .

Il serait conféré au conseil d'administration tous pouvoirs pour, notamment, déterminer la nature et le montant des sommes à incorporer, de même que le ou les procédés de réalisation de l'augmentation, (élévation du nominal des actions préexistantes et/ou attribution gratuite d'actions), pour constater la réalisation de chaque augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, ainsi que pour procéder à tous ajustements requis par la loi.

Cette délégation consentie pour une durée de 26 mois, met fin, avec effet immédiat, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011.

**8. Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérents à un plan d'épargne d'entreprise (16<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous sera demandé, au titre de la 16<sup>ème</sup> résolution, de déléguer au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, dans la limite d'un montant nominal maximal de 10 000 000 €, réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économiques liés à la société,

Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'assemblée générale.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit desdits adhérents.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seront fixés par le conseil d'administration étant entendu que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Cette délégation consentie pour une durée de 26 mois, met fin, avec effet immédiat, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011.

**9. Délégation de pouvoirs au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (17<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous est proposé, au titre de la 17<sup>ème</sup> résolution, de déléguer au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, le pouvoir pour procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer les apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, dès lors le montant nominal maximum des augmentations de capital en résultant ne dépasse pas 10 % du capital de la société (tel qu'existant à la date d'utilisation par le conseil d'administration).

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Le conseil d'administration sera amené à statuer sur le rapport du ou des commissaire(s) aux apports, qui seraient désignés, et à évaluer les apports et l'octroi d'avantages particuliers. A cette occasion, il lui sera également demandé de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et de déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourra excéder 250 000 000 €, et s'imputera sur le plafond nominal global fixé à la 11<sup>ème</sup> résolution ainsi que sur le montant nominal maximal fixé à la 12<sup>ème</sup> résolution.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder 1 000 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 11<sup>ème</sup> résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, met fin avec effet immédiat à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011.

**10. Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société (18<sup>ème</sup> résolution)**

Vous serez également amenés à vous prononcer, dans le cadre de la 18<sup>ème</sup> résolution, sur la délégation à donner au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital, existants ou à émettre, en rémunération de titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur un marché réglementé.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de cette délégation serait fixé à 50 000 000 € et s'imputera sur le plafond nominal global fixé à la 11<sup>ème</sup> résolution ainsi que sur le montant nominal maximal fixé à la 12<sup>ème</sup> résolution.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 11<sup>ème</sup> résolution.

Cette délégation est consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée.

**11. Pouvoirs pour formalités (19<sup>ème</sup> résolution)**

La 19<sup>ème</sup> résolution est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'assemblée.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, une mesure opportune et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le conseil d'administration

**Projet de résolutions****À TITRE ORDINAIRE**

1. Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2011 – Quitus.
2. Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2011.
3. Affectation du résultat – Dotation à la réserve légale – Distribution de dividendes.
4. Approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.
5. Ratification de la cooptation de FDR 3 en qualité d'administrateur.
6. Renouvellement du mandat d'un commissaire aux comptes titulaire.
7. Renouvellement du mandat d'un commissaire aux comptes suppléant.
8. 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**

9. Autorisation à consentir au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la société pour une période de 18 mois.
10. Modification de l'article 11. 3 des statuts relatif à la durée du mandat d'administrateur.
11. Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
12. Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public, des actions et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
13. Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression de droit préférentiel de souscription des actionnaires
14. Autorisation à donner au conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres émettre

15. Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes
16. Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérents à un plan d'épargne d'entreprise.
17. Délégation de pouvoirs au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital
18. Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société
19. Pouvoirs

**À TITRE ORDINAIRE****Première résolution****Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011 – 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 2011 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 120 208 097,83 €.

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 2011**

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 2011, 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 2011 qui s'établit à 99 661 K€ dont 99 614 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 120 208 097,83 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 augmenté du report à nouveau antérieur de 1 450 860,60€ formant un résultat distribuable de 121 658 958,43€ décide, sur proposition du conseil d'administration, d'affecter le résultat comme suit :

• Dotation à la réserve légale (5 % du bénéfice)	6 010 404,89 €
• Distribution d'un dividende de 1,05 € par action aux 69 611 004 actions composant le capital prélevé intégralement sur le bénéfice	73 091 554,20 €
• Report à nouveau	42 556 999,34 €
<b>Total:</b>	<b>121 658 958,43 €</b>

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 ».

La partie de ce dividende prélevée sur les bénéficiaires exonérés d'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre pas droit à l'abattement de 40 % conformément à l'article 158-3° du code général des impôts.

Ce dividende sera mis en paiement à compter du 27 avril 2012.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code Général des Impôts s'élève à 73 091 554,20€.

Conformément à la loi, l'assemblée générale constate que le dividende distribué au titre des trois exercices précédents et l'avoir fiscal correspondant, ont été les suivants :

Exercice	Nombre d'actions	Dividende net versé	Dividende ouvrant droit à abattement de 40 % pour les personnes physiques
2010	66 263 192	1,05 €	0,853 €
2009	60 010 336	1,05 €	0,288 €
2008	60 010 336	1,05 €	0,515 €

### Quatrième 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 2011.

### Cinquième résolution

#### Ratification de la cooptation de FDR 3, en qualité d'administrateur

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, ratifie la décision prise par le conseil d'administration du 13 février 2012 de coopter la société FDR 3, en remplacement de la société SAS Coëtlosquet, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

## Sixième résolution

### Renouvellement du mandat d'un commissaire aux comptes titulaire

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat du cabinet Mazars, Commissaire aux comptes titulaire, arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat du cabinet Mazars en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## Septième résolution

### Renouvellement du mandat d'un commissaire aux comptes suppléant

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de M. Cyrille Brouard commissaire aux comptes suppléant arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de M. Cyrille Brouard, en qualité de commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## 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 11 avril 2011.

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

### Neuvième 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 des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

- met fin avec effet immédiat à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011 ;
- autorise le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale, les actions acquises par la société au titre de la mise en

œuvre de l'autorisation donnée à la huitième résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10 % du capital social de la société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée ; et

- autorise le conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Primes d'émission » ou sur tout poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts de la société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

## Dixième résolution

### Modification de l'article 11- 3 des statuts relatif à la durée du mandat d'administrateur

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 l'article 11-3 des statuts, sa rédaction sera désormais la suivante :

#### • ARTICLE 11 – Composition du conseil d'administration

.....

3. La durée des fonctions des administrateurs est de quatre (4) ans renouvelables ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. ...

## Onzième résolution

### Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du

conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011 ;
- délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 250 millions d'euros (250.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ; étant précisé que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution, des 12<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> résolutions et des 17<sup>ème</sup> à 18<sup>ème</sup> résolutions ne pourra excéder deux cent cinquante millions d'euros (250.000.000€), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme autres que celle visées par les 15<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> résolution ;
- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de un milliard d'euros (1 000.000.000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, des 12<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> résolutions et des 17<sup>ème</sup> à 18<sup>ème</sup> résolutions, ne pourra excéder le montant total de un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le conseil d'administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

L'assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;

- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

## Douzième résolution

### **Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public, des actions et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011 ;

- délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder cinquante millions d'euros (50.000.000 €). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ou autres titres de capital supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la société, conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux éventuelles stipulations contractuelles applicables. Il est précisé (i) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution, des 13 à 14<sup>ème</sup> résolutions et des 17<sup>ème</sup> à 18<sup>ème</sup> résolutions ne pourra excéder cinquante millions d'euros (50 000.000 €) et (ii) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution, de la 11<sup>ème</sup> résolution, des 13 à 14<sup>ème</sup> résolutions et des 17<sup>ème</sup> à 18<sup>ème</sup> résolutions ne pourra excéder deux cinquante millions d'euros (250.000.000 €), plafond global de l'ensemble de ces augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 11<sup>ème</sup> résolution ;
- décide en outre que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder cinquante millions d'euros (50.000.000 €), ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Il est précisé que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation, de la 11<sup>ème</sup>, des 13 à 15<sup>ème</sup> résolutions et des 17<sup>ème</sup> à 18<sup>ème</sup> résolutions, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000.000.000€), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, qui seront, le cas échéant, émises en vertu de la présente délégation de compétence, pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée indéterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes autres unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, étant précisé que lesdits titres de créances pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement.

L'assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation. Toutefois, le conseil d'administration, en application de l'article L. 225-135, 5<sup>ème</sup> alinéa, du Code de commerce, aura la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Foncière Développement Logements sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la société émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou d'autres valeurs mobilières, le conseil d'administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le conseil d'administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts 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.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la société auquel les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés ;
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis ;
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément avec les dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, les stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;
- le cas échéant, fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement et/ou de remboursement anticipé des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, le cas échéant avec une prime fixe ou variable ;

- s'il y a lieu, décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

### Treizième résolution

#### **Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce et de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier :

- délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou

plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société existants ou à émettre. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;

- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder cinquante millions d'euros (50.000.000 €). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ou autres titres de capital supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la société, conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux éventuelles stipulations contractuelles applicables. Il est précisé (i) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 12, 14, 17 et 18ème résolutions ne pourra excéder cinquante millions d'euros (50.000.000 €) et (ii) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 11ème, 12ème, 14ème, 17ème et 18ème résolutions ne pourra excéder deux cinquante millions d'euros (250.000.000€), plafond global de l'ensemble de ces augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 11ème résolution ;
- décide en outre que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000.000.000 €), ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Il est précisé que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation et des 11, 12, 14, 17 et 18ème résolutions, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000.000.000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, qui seront, le cas échéant, émises en vertu de la présente délégation de compétence, pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée indéterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes autres unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, étant précisé que lesdits titres de créances pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement.

L'assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation. Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation seront exclusivement adressées aux (i) personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers, (ii) aux investisseurs qualifiés et/ou (iii) à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D. 411-4 du Code monétaire et financier sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation sont limitées à 20 % du capital par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le conseil d'administration vérifiera si le plafond de 20 % précité n'a pas été atteint au cours des douze (12) mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des éventuelles modifications du capital de la société affectant le dénominateur.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Foncière Développement Logements sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la société émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission

d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le conseil d'administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts 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.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la société auquel les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de la présente délégation et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;
- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés ;
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis ;
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;

- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément avec les dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, les stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;
- le cas échéant, fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement et/ou de remboursement anticipé des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, le cas échéant avec une prime fixe ou variable ;
- s'il y a lieu, décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.



#### Quatorzième résolution

##### **Autorisation à donner au conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011 ;
- autorise le conseil d'administration à décider, pour chacune des émissions décidées en application des 11ème à 13ème résolutions, d'augmenter le nombre de titres de capital et/ou de valeurs mobilières à émettre dans les conditions prévues par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans la limite du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale.

#### Quinzième résolution

##### **Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration

- met fin, avec effet immédiat, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011 ;
- délègue au conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribués gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de dix millions d'euros (10.000.000€), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distinct des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 11ème à 14ème et 17ème à 18ème résolutions ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée ;
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et
- décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées ;
  - fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
  - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société ;
  - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
  - accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
  - modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

## Seizième Résolution

### Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne d'entreprise

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011 ;
- délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite d'un montant nominal maximal de dix millions euros (10 000 000 €) réservées aux adhérents à un plan d'épargne de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail. Il est toutefois précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 11<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> résolutions et 17<sup>ème</sup> à 18<sup>ème</sup> résolutions ;
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société émises en application de la présente autorisation ;
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 et L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'assemblée générale autorise expressément le conseil d'administration à supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, *inter alia*, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le conseil d'administration pourra également substituer tout ou

partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et

- décide que le conseil d'administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ;
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne Groupe ou la modification de plans existants ;
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

## Dix-septième résolution

### **Délégation de pouvoirs au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 et aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 11 avril 2011 ;
- délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, le pouvoir pour décider, sur le rapport des commissaires aux apports mentionné aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la société susceptibles 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). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la société. Il est précisé (i) que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation et des 12<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> résolutions ne pourra excéder cinquante millions d'euros (50 000.000 €) et (ii) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 11<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> résolutions ne pourra excéder deux cent cinquante millions] d'euros (250.000.000€), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 11<sup>ème</sup> résolution ; et

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances pouvant être émis au titre de la présente résolution et de la onzième résolution. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Il est précisé que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation et des 11<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> résolutions, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital de la société auquel les valeurs mobilières qui seraient émises au profit des porteurs de titres de capital ou valeurs mobilières objets des apports en nature sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports ;
- 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 ;
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- 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 valeurs mobilières 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 ;
- 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 ;
- 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

- 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 Euronext Paris de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

### Dix-huitième résolution

#### **Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société.**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-148 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 du Code de commerce et décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et autres titres de capital et valeurs mobilières à émettre ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder cinquante millions d'euros (50 000 000 €). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la société. Il est précisé (i) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en

vertu de la présente résolution et des 11<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> résolutions ne pourra excéder cinquante millions d'euros (50 000 000 €) et (ii) que le montant nominal maximal de l'ensemble des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolutions et des 11<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> résolutions ne pourra excéder deux cinquante millions d'euros (250.000.000 €), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 11<sup>ème</sup> résolution ; et

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €). Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Il est précisé que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation et des 11<sup>ème</sup> à 14<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> résolutions, ne pourra excéder 1 000 000 000 d'euros, plafond global de l'ensemble des titres de créances.

L'assemblée prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la société auquel les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet 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 ;
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capital nouveaux et, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la société ;
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- 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 ;

- 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 social après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour

parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société

### **Dix-neuvième résolution**

#### **Pouvoirs**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales mixtes ordinaires et extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations à l'effet de remplir toutes les formalités légales.



---

## 4 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

---

<b>4.1</b>	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX CONCERNANT FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL	212
<b>4.2</b>	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL	214
<b>4.3</b>	GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES JURIDIQUES	221
<b>4.4</b>	RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS	221
<b>4.5</b>	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	225

## 4.1 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX CONCERNANT FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL

### 4.1.1 Dénomination sociale depuis le 11 avril 2011

Foncière Développement Logements – FDL

### 4.1.2 Forme juridique

Constituée sous la forme d'une société anonyme à conseil d'administration, Foncière Développement Logements – FDL a été transformée en société en commandite par actions lors de l'assemblée générale mixte réunie le 22 décembre 2005, qui a également décidé d'adopter la dénomination sociale : «Foncière Développement Logements» en lieu et place de la dénomination « La Soie ».

Le 10 novembre 2009, les actionnaires réunis en assemblée générale ont décidé d'adopter la forme de société anonyme à conseil d'administration en approuvant la transformation de société en commandite par actions en société anonyme.

Les commissaires aux comptes en exercice sont « Conseil Audit & Synthèse, membre du réseau Ernst & Young », et le cabinet Mazars.

### 4.1.3 Siège social

10 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 : 10 avenue Kléber – PARIS 16<sup>ème</sup>.

Sur le site internet : [www.fdllogements.fr](http://www.fdllogements.fr)

Sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

### 4.1.7 Objet social (article 3 des statuts)

Foncière Développement Logements a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers.

A titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés au secteur du logement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- la construction d'immeubles affectés au secteur du logement au sens large et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit preneur en vue de la location ou la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail,
- directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif affecté au secteur du logement au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.

A titre accessoire, directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur du logement au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ; l'activité de transaction en matière immobilière, l'administration de biens immobiliers, y compris l'activité de syndic de copropriété ; la gérance en toutes qualités de sociétés immobilières constituées ou à constituer, quelle que soit leur forme juridique ; le rachat de toute créance et/ou dette adossées à des sociétés et/ou des actifs notamment immobiliers.

A titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la société, et plus généralement :

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.



#### 4.1.8 Exercice social (article 21 des statuts)

Chaque exercice social de la société commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

#### 4.1.9 Répartition statutaire des bénéfices 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 des statuts)

###### 4.1.10.1.1 Règles générales applicables

Les règles applicables aux assemblées d'actionnaires et notamment celles relatives à leur convocation et à leur délibération, sont celles prévues par les dispositions légales alors applicables et par les présents statuts.

###### 4.1.10.1.2 Convocation et lieu de réunion

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

###### 4.1.10.1.3 Accès aux assemblées

Tout actionnaire, sur justification de son identité, a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement, par mandataire ou à distance, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables et les statuts.

Le droit des actionnaires de participer aux assemblées générales est toutefois subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, au siège social ou en tous autres lieux indiqués dans l'avis de convocation, d'un certificat établi par l'intermédiaire teneur de compte constatant l'indisponibilité jusqu'à la date de l'assemblée des actions inscrites en compte ; la révocation de l'inscription ou de l'indisponibilité ne pourra intervenir que conformément aux dispositions légales alors applicables.

Ces formalités doivent être accomplies au plus tard cinq (5) jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée considérée. Toutefois, le conseil d'administration a la faculté, par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires, de réduire ce délai dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les assemblées. Il peut également voter à distance, y compris par voie électronique, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables et les statuts.

Si le conseil d'administration le décide au moment de la convocation de l'assemblée considérée, la retransmission publique de l'intégralité de l'assemblée par tous moyens de visioconférence, de télécommunication ou de télétransmission (y compris internet) est autorisée dans la mesure où ceci est possible en vertu des dispositions légales alors applicables. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion.

Tout actionnaire pourra également, si le conseil d'administration le décide au moment de la convocation de l'assemblée considérée, participer à l'assemblée par tous moyens de visioconférence, de télécommunication ou de télétransmission (y compris internet) dans les conditions et conformément aux dispositions légales alors applicables au moment de son utilisation. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion.

#### 4.1.10.1.4 Bureau, feuille de présence, procès-verbaux

Les assemblées générales sont présidées par le président du conseil d'administration ou, en son absence, par un vice-président ou un administrateur délégué à cet effet par le conseil d'administration. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque assemblée générale, est tenue une feuille de présence conformément aux dispositions légales alors applicables.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément aux dispositions légales alors applicables.

#### 4.1.10.2 Droit de vote (article 20-4 des statuts)

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix. Ce droit s'exerce conformément aux dispositions légales alors applicables.

En cas de démembrement de la propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier lors des assemblées générales ordinaires et au nu-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.

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

#### 4.1.10.4 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 bénéfices de la société ou d'une SIIC fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II. du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société ou la SIIC fille aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de l'indemnisation prévue, cet actionnaire à prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le prélèvement qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'indemnisation complémentaire (l'« **indemnité** »).

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

#### 4.2.3 Capital social

Au 31 décembre 2011, le capital social de la société a été porté à 696 110 040 euros à la suite du paiement du dividende en actions.

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.

#### 4.2.7 Autorisation d'augmentation du capital social

L'assemblée générale mixte du 11 avril 2011 a délégué au conseil d'administration les autorisations nécessaires à l'effet de décider les augmentations du capital social de la société dans les conditions exposées dans le tableau figurant au point 1.8.1 « Tableau des délégations en cours » du présent document.

#### 4.2.8 Autres titres donnant accès au capital

En 2011, 3 347 812 actions ont été créées donnant accès au capital. Ce paragraphe est plus amplement détaillé dans la partie Distribution de dividende en actions 4.2.11.4.

## 4.2.9 Nantissements, garanties, sûretés

## Sûretés au 31 décembre 2011

Localisation	Portefeuille	Nom actif	Type de sûretés	Dettes adossées
<b>FDL Allemagne</b>	Kennedy	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers + nantissement des sociétés emprunteuses	NATIXIS 210 M€ du 16/11/05
<b>FDL Allemagne</b>	Lyndon	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers + nantissement des sociétés emprunteuses	Morgan Stanley 1 430M€ du 01/12/2006
<b>FDL Allemagne</b>	Lyndon	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers + nantissement comptes bancaires	Landesbank Baden-Württemberg 184,72 M€ du 12/12/11
<b>FDL Allemagne</b>	Lyndon	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers +, nantissement des comptes bancaires	Berlin-Hannoversche Hypothekenbank 196 M€ du 07/12/2011 et 6,5 M€ du 07/12/11
<b>FDL Allemagne</b>	Lyndon	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers + nantissement des sociétés Wohnbau et Dümpten ; nantissement des comptes bancaires	BayernLB/Berlin-Hannoversche Hypothekenbank 207,5 M€ du 08/12/2010
<b>FDL Allemagne</b>	Gewo	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers ; nantissement des comptes bancaires	Berlin-Hannoversche Hypothekenbank 18 M€ du 04/08/2009
<b>FDL Allemagne</b>	Amadeus	Divers actifs (Berlin)	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers + nantissement des comptes bancaires	DG Hyp 24,2 M€ du 16/06/11 Aareal de 14,5 M€ (montant au 31.12.11) du 27/07/05 - 28/10/08
<b>FDL Allemagne</b>	Herbstlaub	Divers actifs (Berlin)	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers et des comptes bancaires	DG Hyp 34,2 M€ du 26/07/11
<b>FDL France</b>	Predica	Jardin Royal St Cloud	Hypothèques conventionnelles non inscrites + délégations d'assurances + cession Dailly contrat de couverture	CALYON Tranche A et Tranche B de 300 M€ du 21/12/05
<b>FDL France</b>	Predica	Montreuil Vincennes	Hypothèques conventionnelles non inscrites + délégation d'assurances + cession Dailly contrat de couverture	CALYON Tranche A et Tranche B de 300 M€ du 21/12/05
<b>FDL France</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 de 300 M€ du 21/12/05
<b>FDL France</b>	Sovakle	Divers actifs	Hypothèques conventionnelles non inscrites + délégation d'assurances + cession Dailly des contrats de couverture	CALYON Tranche A et Tranche B de 300 M€ du 21/12/05

Localisation	Portefeuille	Nom actif	Type de sûretés	Dettes adossées
<b>FDL France</b>	Generali	Chomel, Pichon, Anatole de la Forge, Perronet Paris Charles de Gaulle Neuilly	Privilège de Prêteur de Deniers + délégation d'assurances	HSBC Tranche C de 327 M€ du 30/11/07
<b>FDL France</b>	Generali	Niel, Marcadet, Vanves Paris	Hypothèques non inscrites + délégation d'assurances	HSBC Tranche C de 327 M€ du 30/11/07
<b>FDL France</b>	Generali	Leclerc Paris, St-Jacques Paris, Dulud Neuilly	Nantissement 100 % parts SCI Dulud et Saint Jacques	HSBC Tranche C de 327 M€ du 30/11/07
<b>FDL France</b>	GMF	Croix Rousse, Ponthieu	Hypothèques non inscrites + délégation d'assurances	HSBC Tranche B de 327 M€ du 30/11/07
<b>FDL France</b>	GMF	Lourmel Paris 14 <sup>ème</sup> , De Gaulle Neuilly, Leclerc Neuilly	Privilège de Prêteur de Deniers + délégation d'assurances	HSBC Tranche B de 327 M€ du 30/11/07
<b>FDL France</b>	Orangerie	plusieurs actifs	nantissement 100 % parts SCI Orangerie + délégation d'assurances	HSBC Tranche D de 327 M€ du 30/11/07
<b>FDL France</b>	Coutras	Coutras	Hypothèques non inscrites + délégation d'assurances	HSBC Tranche D de 327 M€ du 30/11/07
<b>FDL France</b>	Panama	Suez Pasteur Marseille	Hypothèques non inscrites + délégation d'assurances	HSBC Tranche D de 327 M€ du 30/11/07
<b>FDL France</b>	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 de 327 M€ du 30/11/07
<b>FDL France</b>	Ex- FDR	Les Hauts Noyers, Crillon, Huguerie, Pey Berland, l'Orangerie, Ehrmann, rue du Dôme, St Jean, Berne, Maréchaux, Forêt Noire Strasbourg	Privilège de Prêteur de Deniers + nantissements 100 % parts FDL Régions + délégation d'assurances + caution FDL	HSBC Tranche A de 327 M€ du 30/11/07
<b>FDL France</b>	Ex- FDR	Moncey Lyon	Hypothèques non inscrites + délégation d'assurances + nantissement parts FDL Régions détenues par FDL + caution FDL	HSBC Tranche A de 327 M€ du 30/11/07
<b>FDL France</b>	Printemps	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers	ING de 70 M€ du 12/05/10
<b>FDL France</b>	VEFA	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers	ING de 70 M€ du 12/05/10

#### 4.2.10 Pacte d'actionnaires

##### 1. Convention entre actionnaires de Foncière Développement Logements (FDL) entre Foncière des Régions, Predica, La Fédération Continentale devenue Generali Vie, ACM Vie SA, GMF Vie et GMF Assurances :

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 2011 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 2009, 2010 et 2011 :

Actionnaires	31 décembre 2011			31 décembre 2010			31 décembre 2009		
	Nombre d'actions	% du capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% droits de vote
Groupe Foncière des Régions	23 413 610	33,6	33,6	22 123 098	33,4	34,1	22 950 531	34,6	35,4
Groupe GMF/COVEA	13 511 961	19,4	19,4	12 757 396	19,3	19,7	12 757 396	19,3	19,7
Groupe Crédit Agricole	10 494 348	15,1	15,1	9 915 924	15,0	15,2	9 915 924	15,0	15,2
Groupe BNP	8 139 049	11,7	11,7	7 690 440	11,6	11,9	7 690 440	11,6	11,9
Groupe Generali	6 164 456	8,9	8,9	6 164 456	9,3	9,4	6 164 456	9,3	9,4
ACM vie	5 019 701	7,2	7,2	4 201 488	6,3	6,5	4 201 488	6,3	6,5
Public	2 867 879			2 050 367	3,1	3,2	1 222 934	1,9	1,9
OPAS auto détention	0	4,1	4,1	1 360 023	2,0	0	1 360 023	2,0	0
<b>Total</b>	<b>69 611 004</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>66 263 192</b>	<b>100</b>	<b>100 *</b>	<b>66 263 192</b>	<b>100</b>	<b>100 *</b>

\* 64 903 169 droits de vote

#### Seuils statutaires

##### En 2008

Pas de franchissement de seuil.

##### En 2009

La société PREDICA a franchi en direct à la hausse le seuil statutaire de 14 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 14,97 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte de la participation à l'augmentation de capital du 21 décembre 2009 de PREDICA qui a reçu 1 633 748 actions en rémunération des apports d'actifs effectués.

##### En 2010

Pas de franchissement de seuil.

##### En 2011

La société Predica a franchi en direct à la hausse le seuil statutaire de 14 à 15 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 15,08 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte de l'option en faveur du dividende en actions exercée par Predica qui a reçu 578 429 actions le 31 mai 2011.

La société ACM Vie SA a franchi en direct à la hausse le seuil statutaire de 7 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 7,21 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte de l'option en faveur du dividende en actions exercée par ACM Vie SA qui a reçu 245 086 titres et de l'achat en bloc de 573 127 titres FDL au 1<sup>er</sup> juin 2011.

La société Generali Vie a franchi en direct à la hausse les seuils statutaires de 7 et 8 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 8,86 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte de l'acquisition à Generali IARD de 1 327 522 actions FDL, le 9 novembre 2011.

Le même jour, la société Generali IARD ne détient plus aucune action et a franchi à la baisse le seuil statutaire de 1 % du capital et des droits de vote.

La société Foncière des Régions (FDR) a franchi en direct à la hausse les seuils statutaires de 29 % à 33 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 33,63 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte de la dissolution anticipée de la SAS Coëtlosquet par confusion de son patrimoine avec celui de FDR en date du 30 décembre 2011. FDR a reçu 3 774 376 actions.

Le même jour la SAS Coëtlosquet, du fait de sa dissolution anticipée, ne détient plus aucune action et a franchi à la baisse les seuils de 5 % à 1 % du capital et des droits de vote.

## Seuils légaux

### En 2008

La société Elysée Holding SARL a franchi, à la suite de la cession de l'intégralité de ses titres, à la baisse l'ensemble des seuils légaux et statutaires.

La société Cardif Vie a franchi en hausse, le 12 mars 2008, par suite d'une acquisition, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote. Elle déclare détenir 6 796 856 actions soit 11,31 % du capital et des droits de vote de FDL.

La société de groupe d'assurance mutuelle COVEA a franchi indirectement, en hausse, le 12 mars 2008, par suite d'une acquisition les seuils de 5 % et 10 % du capital et des droits de vote. Elle déclare détenir indirectement 8 880 039 actions soit 14,78 % du capital et des droits de vote de FDL.

### En 2009

Les sociétés du groupe COVEA, à travers l'augmentation de capital du 21 décembre 2009 à laquelle ont participé les sociétés MMA Vie et Immobilière des MMA, ont franchi à la hausse le seuil de 15 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 19,25 % du capital et 19,25 % des droits de vote.

### En 2011

La société Predica a franchi en direct à la hausse le seuil légal de 15 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 15,08 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte de l'option en faveur du dividende en actions exercée par Predica qui a reçu 578 429 actions le 31 mai 2011.

La société Foncière des Régions (FDR) a franchi en direct à la hausse les seuils légaux de 30 % et du 1/3 du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 33,63 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte de la dissolution anticipée de la SAS Coëtlosquet par confusion de son patrimoine avec celui de FDR en date du 30 décembre 2011. FDR a reçu 3 774 376 actions.

Le même jour la SAS Coëtlosquet, du fait de sa dissolution anticipée, ne détient plus aucune action et a franchi à la baisse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote.

#### 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-détenait, à la suite de l'OPAS, 1 360 023 titres.

Aucune offre publique d'achat n'a été réalisée en 2007, 2008, 2010 et 2011.

#### 4.2.11.3 Cession de l'autocontrôle

Les actions auto détenues par FDL étaient affectées à de nouvelles acquisitions immobilières payées en titres qui n'ont pu être mises en œuvre. La société, pour valoriser ce portefeuille au mieux et renforcer ses fonds propres les a cédées, sur décision du conseil d'administration du 11 avril 2011, à deux actionnaires institutionnels, la Macif et ACM Vie. Ces deux transactions ont été réalisées par voie de cessions de blocs de titres au prix de 18 euros par action, soit un prix égal à leur prix d'acquisition.

Les actionnaires de la société ont été informés de cette décision lors de l'assemblée générale qui s'est réunie le 11 avril 2011 à la suite du conseil d'administration.

Ces cessions s'inscrivent dans le cadre plus large d'un renforcement des fonds propres de la société au moyen d'une distribution de dividende en actions destinée notamment à permettre de financer des opérations de croissance réalisées cette fois par acquisitions d'immeubles payées en numéraire.

#### 4.2.11.4 Distribution de dividende en actions

L'assemblée générale du 11 avril 2011 ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 a offert aux actionnaires la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en actions.

Le versement du dividende en actions a été souscrit par 87 % des actionnaires, 3 347 812 actions nouvelles Foncière Développement Logements ont été créées, représentant une augmentation de capital de 33 478 120 euros.

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

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

#### 4.2.11.5 Contrôle

##### • Historique du contrôle :

Au 31 décembre 2008, Foncière des Régions était le premier actionnaire commanditaire de Foncière Développement Logements avec 32,26 % du capital et des droits de vote. FDL Gestion, filiale à 100 % de Foncière des Régions, restait gérant et unique associé commandité de Foncière Développement Logements.



Au 31 décembre 2009, Foncière des Régions demeurait toujours le premier actionnaire de Foncière Développement Logements avec 29,25 % du capital et des droits de vote. FDL Gestion, filiale à 100 % de Foncière des Régions, gérant et associé commandité de Foncière Développement Logements a cessé ses fonctions à la suite de la transformation de la société FDL en société anonyme le 10 novembre 2009 et a donc été dissoute.

Au 31 décembre 2010, Foncière des Régions demeurait toujours le premier actionnaire de Foncière Développement Logements avec 28 % du capital et des droits de vote.

• **Contrôle au 31 décembre 2011 :**

Au 31 décembre 2011, Foncière des Régions demeure toujours le premier actionnaire de Foncière Développement Logements avec 33,63 % 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

##### Evolution du capital sur trois ans :

Date	Nombre d'actions	Capital social
31/12/2009	66 263 192	662 631 920 €
31/12/2010	66 263 192	662 631 920 €
31/12/2011	69 611 004	696 110 040 €

#### 4.2.14 Dividendes distribués au cours des trois dernières années

Cette information est détaillée dans le paragraphe 1.6.4 du présent document.

#### 4.2.15 Évolution du cours de l'action Foncière Développement Logements

Cette information est détaillée paragraphe 1.6.3 du présent document.

### 4.3 GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES JURIDIQUES

Cette information est détaillée 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 2011, le patrimoine consolidé France et Allemagne de Foncière Développement Logements est évalué à 3 317 M€<sup>37</sup> affichant une évolution à périmètre constant de + 3,9 % sur un an.

L'ensemble du patrimoine détenu par Foncière Développement Logements a fait l'objet d'évaluations en valeurs vénales présentées de manière détaillée dans le paragraphe 1.3 du présent document.

### 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<sup>ème</sup> siècle sur des fils artificiels, puis, après la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale sur des fils synthétiques.

Face à une situation très dégradée du marché du textile depuis le début des années 2000, La Soie a rencontré d'importantes difficultés économiques dans son activité industrielle.

Un plan de sauvegarde pour l'emploi a été décidé et engagé en avril 2005, parallèlement à la cession des activités industrielles.

Le 29 juillet 2005, La Soie a signé avec la société PL Invest, un protocole de cession de ses filiales industrielles, La Soie Neyme et La Soie Vallorbe.

Dans la foulée de cette cession, les principaux actionnaires de La Soie ont lancé un processus de recherche d'investisseurs qui a conduit à la cession, le 2 novembre 2005 de la totalité de leurs actions La Soie.

Foncière des Régions, société foncière cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris et ses partenaires (Predica, Groupe Generali, ACM Vie et Groupe Azur-GMF) se sont rapprochés en vue de créer et de développer une entité dédiée aux actifs résidentiels situés en France.

Afin de constituer ce nouveau groupe, Sovaklé, filiale de Foncière des Régions a dans un premier temps pris le contrôle de la société La Soie en ayant acquis le 2 novembre 2005, 138 519 actions La Soie, représentant 82,4 % du capital et 81,4 % des droits de vote de la société moyennant le paiement d'un prix de 69 euros par action, coupon attaché (0,30 euros).

<sup>37</sup> Immeubles d'exploitation en Allemagne compris (6,4 M€)

Par la suite en application du règlement général de l'AMF, Sovaklé a déposé une offre publique d'achat simplifiée portant sur l'intégralité du capital de La Soie au prix de 68,70 euros par action.

Au cours de la période d'offre du 15 au 29 décembre 2005, Sovaklé a acquis 23 495 actions de FDL (La Soie).

L'assemblée générale mixte de La Soie, en date du 22 décembre 2005 a décidé une augmentation de capital d'un montant de 14 220 900 euros en vue de doter la société d'un capital social d'au moins 15 000 000 euros afin de permettre à la société d'opter pour le régime des sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

Au cours de cette assemblée générale, La Soie s'est transformée en société en commandite par actions, a changé son objet social et a adopté la dénomination sociale Foncière Développement Logements (en abrégé « FDL »).

Elle a opté pour le régime SIIC le 4 janvier 2006 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

En 2006, la société s'est développée en reprenant cinq portefeuilles dont trois portefeuilles en France et deux portefeuilles en Allemagne.

#### Acquisitions 2006 en France :

- Foncière Développement Logements a procédé à l'acquisition, le 10 janvier 2006, auprès de Predica, d'un portefeuille d'actifs immobiliers composé de 22 immeubles.
- FDL a par ailleurs absorbé, le 29 mars 2006 (avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier) la Sovaklé, filiale à 100 % de Foncière des Régions. Cette société disposait, au moment de son acquisition d'un patrimoine de 2 464 logements pour une valeur d'apport de 294 millions d'euros (donnés au 31 décembre 2005).
- Foncière Développement Logements a acquis auprès de Cardif Assurance Vie, filiale de BNP Paribas Assurance, 11 immeubles récents à usage principal d'habitation.

#### Acquisitions 2006 en Allemagne :

- Foncière Développement Logements, a acquis le 1<sup>er</sup> décembre 2006 les parts sociales d'Immeo Wohnen GmbH. Ce portefeuille, détenu par Immeo Wohnen GmbH et ses filiales comportait, au moment de son acquisition, 39 389 logements. La société Immeo détenait également une 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 a poursuivi son développement en France et en Allemagne à travers l'acquisition de plusieurs portefeuilles résidentiels :

#### Acquisitions 2007 en France :

- Foncière Développement Logements a procédé fin 2007 à l'acquisition auprès de ses actionnaires Generali, GMF et Foncière des Régions de trois portefeuilles de plus de 1 000 logements.
- En Avril 2007 la société a également procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Marseille composé de 98 logements.
- Une opération portant sur 33 logements a été livrée en fin d'année à Bordeaux.

#### Acquisitions 2007 en Allemagne :

Foncière Développement Logements, a poursuivi son développement en Allemagne en 2007 à travers l'acquisition de 73,4 % de la société GEWO Datteln propriétaire de 2 270 logements à Datteln.

#### Acquisitions 2008 et 2009 :

Après une année 2008 marquée par le recentrage de la société sur l'amélioration de ses résultats opérationnels (diminution de la vacance et des charges, amélioration de la performance locative et maîtrise de son endettement), Foncière Développement Logements a renforcé au second semestre 2009, sa position de foncière résidentielle de référence par l'acquisition par voie d'apports de 112,3 M€ d'actifs.

Deux programmes neufs représentant 85 logements acquis en VEFA ont par ailleurs été livrés au cours de ce même semestre.

Enfin il a été réalisé l'acquisition le 31 août 2009, de 26,6 % du capital de la société GEWO Datteln GmbH jusqu'alors détenus par la ville de Datteln, portant ainsi le pourcentage globale de détention de cette société à 99,64 % en part Groupe.

#### Acquisitions 2010 :

Aucune acquisition d'actif n'a été réalisée par FDL en 2010.

#### Acquisitions 2011 en Allemagne :

Foncière Développement Logements, via sa filiale allemande Immeo Wohnen a acquis les 30 juin et 31 juillet 2011 deux portefeuilles d'actifs à Berlin représentant 1 641 logements pour un prix total d'acquisition frais et droits inclus de 138M€.

#### 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.

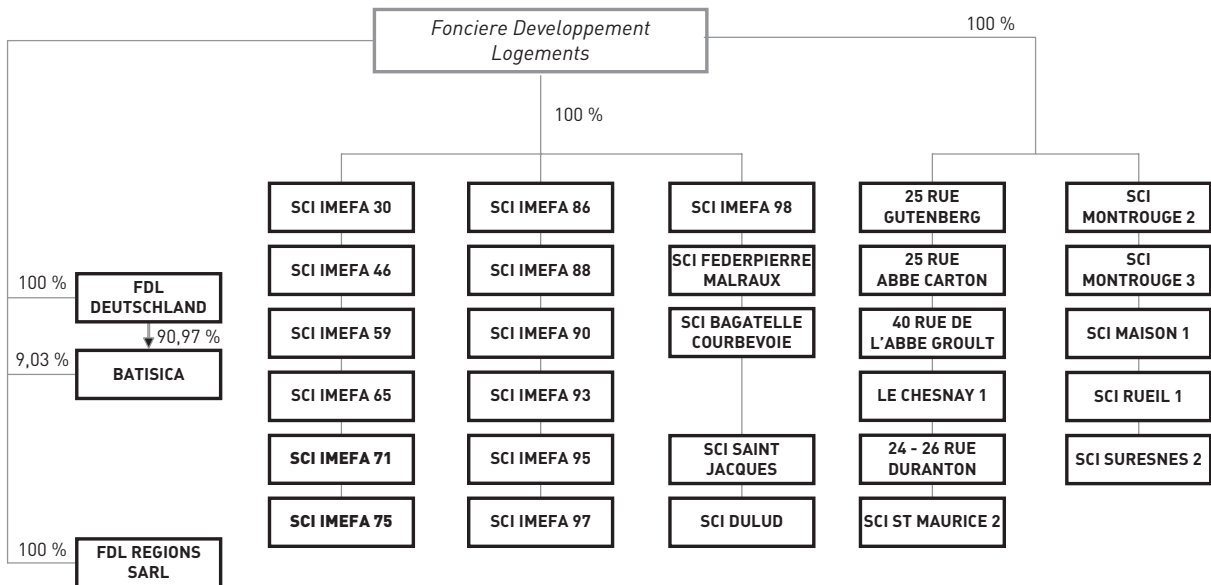
Les principales sociétés foncières intervenant sur son secteur d'activité de l'immobilier résidentiel sont :

En France : Gecina et ANF.

En Allemagne : Deutsche Wohnen, Gagfah, Conwert, GSW.

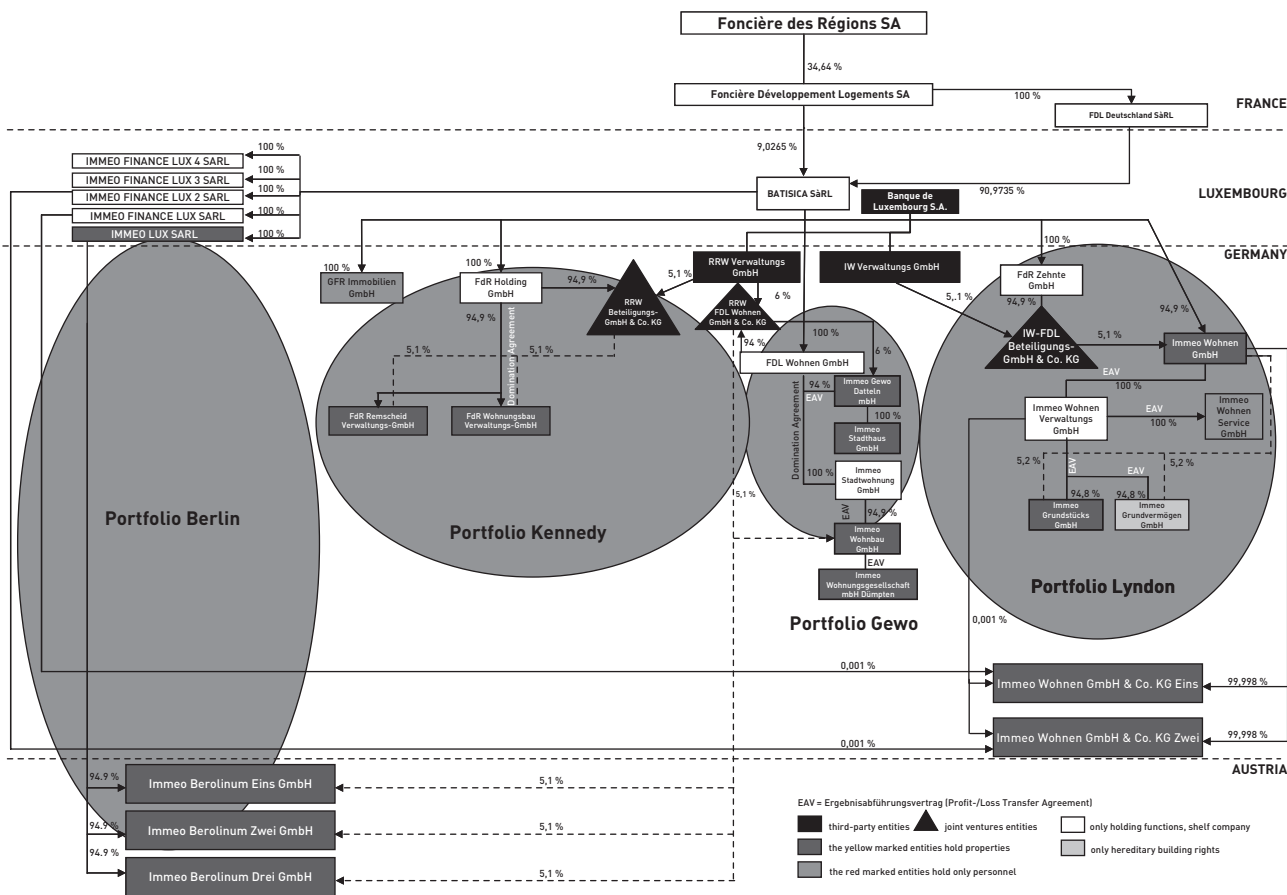
#### 4.4.4 Organigrammes Juridiques de la société au 31-12-2011

##### En France



Sociétés de droit  
luxembourgeois  
Sociétés de droit français

En Allemagne



4.4.5 Description du patrimoine de Foncière Développement Logements

Le patrimoine de Foncière Développement Logements est décrit dans les paragraphes 1.2.2 et 1.3 du présent document.

4.4.6 Effectif

En France, la société emploie en 2011 76<sup>38</sup> salariés.

Les effectifs d’Immeo Wohnen sont en augmentation en 2011 par rapport à 2010 : 346<sup>39</sup> salariés au 31 décembre 2011 contre 333 au 31 décembre 2010.

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.

38 Membres de l’UES Foncière des Régions (y compris gardiens d’immeubles, apprentis et alternants).  
39 Hors contrats d’apprentissage, stagiaires et préretraités

#### 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 que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document de référence.

Les informations financières relatives à l'exercice clos au 31 décembre 2011 présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui ne contiennent ni observations, ni réserves et qui figurent dans le présent document :

- paragraphe 3.3 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 émis le 15 mars 2012,

- paragraphe 3.6 pour le rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 émis le 15 mars 2012,
- paragraphe 2.4 pour le rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés à l'exercice 2011, et paragraphe 2.3 pour le rapport sur le contrôle interne, relatifs de l'exercice 2011.

Il est rappelé qu'au titre de l'exercice 2010, les contrôleurs légaux ont formulé, sans remettre en cause l'opinion qu'ils ont exprimée, l'observation suivante : Dans le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 l'attention est attirée sur 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. »

Thierry BEAUDEMOULIN,  
Directeur général

#### 4.5.1 Responsable du contrôle des comptes

Les commissaires aux comptes.

#### Les mandats de commissaires aux comptes titulaires de la société sont assurés par :

Mazars  
Exaltis – 61 rue Henri Regnault  
92075 La Défense Cedex  
Représenté par Monsieur Denis Grison.

Cabinet Audit & Synthèse  
Membre du réseau Ernst & Young  
1/2 PLACE DES SAISONS  
92400 COURBEVOIE – Paris La Défense 1  
Représenté par Sophie Duval

**Les mandats de commissaires aux comptes suppléants de la société sont assurés par :**

Monsieur Cyril Brouard

Exaltis – 61 rue Henri Régnauld  
92075 La Défense Cedex.

Conseil Expertise Commissariat  
40 avenue Hoche  
75008 Paris

Commissaires aux Comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	
Titulaires	Conseil Audit & Synthèse Membre du réseau Ernst & Young Tour First 1/2 Place des saisons 92400 Courbevoie Paris – La Défense 1	AG du 29 mars 2006	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2015
	Mazars Exaltis – 61 rue Henri Régnauld 92075 La Défense cedex	AG du 22 décembre 2005	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2011
Suppléants	Conseil Expertise Commissariat 40 avenue Hoche – 75008 Paris	AG du 29 mars 2006	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2015
	Cyrille BROUARD Exaltis – 61 rue Henri Régnauld 92075 La Défense cedex	AG du 22 décembre 2005	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2011

**4.5.2 Responsable de l'information****4.5.2.1 Responsable**

Thierry Beaudemoulin  
Directeur général  
Téléphone : 01.58.97.51.60  
Adresse : 10, avenue Kléber – 75116 Paris  
Email : contactfdlogements@fdfr.fr

**4.5.2.2 Informations financières historiques**

En application de l'article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission, des informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 103 à 145 du document de référence de l'exercice 2010 déposé auprès de l'AMF en date du 06 avril 2011 sous le n°D.11-0247

La réconciliation IFRS et EPRA est intervenue lors de la première année de communication sous le format EPRA, en 2010.

Elle est disponible aux pages 140 et 141 du document de référence 2010. Aucune modification n'est intervenue dans les retraitements depuis cette réconciliation.

- les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 159 et 211 du document de référence de l'exercice 2009 déposé auprès de l'AMF en date du 01 avril 2010 sous le n°D.10-0211.

Ces documents sont disponibles au siège de la société au 10, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site internet ([www.fdlogements.fr](http://www.fdlogements.fr)) et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers.

**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 Publication 2012**

27/2/2012	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 4 avril 2012
21/3/2012	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 4 avril 2012

**Date de publication : 2011**

04/03/2011	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 11 avril 2011
25/03/2011	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 11 avril 2011
18/04/2011	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés

**Date de publication : 2010**

05/03/2010	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 12 avril 2010
26/03/2010	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 12 avril 2010
24/05/2010	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés

**Date de publication : 2009**

04/03/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 25/04/2009
23/03/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 09/04/2009
04/05/2009	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés
02/10/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGMOE du 10 novembre 2009
23/10/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AGMOE du 10 novembre 2009
13/11/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGE du 21 décembre 2009
04/12/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AGE du 21 décembre 2009

**4.5.3.2 Publications sur le site Internet de l'AMF**

Depuis le 20 janvier 2007<sup>40</sup>, les sociétés qui diffusent elles-mêmes les informations réglementées doivent, au moment de leur diffusion, déposer ces informations auprès de l'AMF. Ces informations doivent être déposées sur la banque des communiqués de l'AMF. Les sociétés qui transmettent leurs informations réglementées à un diffuseur professionnel sont libérées de l'obligation de dépôt auprès de l'AMF car c'est le diffuseur qui, selon le Protocole de Liaison Applicative défini par l'AMF, effectue le dépôt des informations auprès du régulateur. C'est le cas de Foncière Développement Logements qui a choisi le service mis à disposition par la société « Les Echos », (lesechos-comfi.fr).

**4.5.3.2.1 Communiqués**

22/07/2011	Publication des droits de vote à la suite de la cession d'actions en auto-contrôle par FDL
20/07/ 2011	Publication des résultats semestriels 2011
14/06/2011	Publication des droits de vote à la suite de l'augmentation de capital liée au paiement du dividende en actions
19/05/2011	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
25/03/2011	Avis de convocation des actionnaires à l'assemblée générale du 11 avril 2011
04/03/2011	Avis de réunion des actionnaires à l'assemblée générale du 11 avril 2011
18/ 02/2011	Résultats annuels 2010
19/07/2010	Publication des résultats semestriels 2010
24/05/2010	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés
15/04/2010	Publication des droits de vote
26/03/2010	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 12 avril 2010
05/03/2010	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 12 avril 2010

<sup>40</sup> Source : communiqué AMF en date du 14 février 2007, <http://www.amf-france.org>

17/02/2010	Résultats annuels 2009
04/12/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AGE du 21 décembre 2009
13/11/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGE du 21 décembre 2009
23/10/2009	Offre publique d'achat simplifiée par FDL sur ses propres titres au prix de 18€ par action
23/10/2009	Avis de convocation modifié des actionnaires à l'AGMOE du 10 novembre 2009
21/10/2009	Note d'information de l'OPAS faite aux actionnaires
02/10/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGMOE du 10 novembre 2009
30/09/2009	Avis de dépôt d'un projet d'OPAS aux actionnaires
30/09/2009	Note d'information sur le projet d'OPAS aux actionnaires
25/08/2009	Publication des comptes semestriels
22/07/2009	Résultats semestriels 2009
03/07/2009	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
18/05/2009	Modification du capital social et des droits de vote
04/05/2009	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés
23/03/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 09/04/2009
04/03/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 25/04/2007
19/02/2009	Résultats Annuels 2009

#### 4.5.3.2.2 Rapport annuel, document de référence et prospectus AMF

11/04/2011	Document de référence 2011
13/04/2010	Document de référence 2009
25/08/2009	Rapport Financier 2008
08/04/2009	Document de référence 2008
20/06/2008	Document de référence 2007
28/04/2008	Rapport Financier 2007
31/07/2007	Document de référence 2006
20/11/2006	Document de référence 2005
16/11/2006	Rapport contrôle interne et Gouvernement d'entreprise
21/11/2006	Emission et admission
23/03/2006	Emission et admission Fusion-absorption

#### 4.5.3.3 Publications sur le site Internet de Foncière Développement Logements (www.fdllogements.fr)

01/03/2012 : Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'AG  
14/03/2012 : 568M€ de nouveaux financements

#### PUBLICATIONS 2012

- Informations publiées en 2012 via le diffuseur professionnel « lesechos-comfi.fr » :
  - Communiqués publiés au titre de l'information permanente :

- Autres informations publiées en 2012 via le site internet FDL :

01/03/2012 : Modalités de mise à disposition des documents préparatoires de l'assemblée générale du 05 avril 2012

27/01/2012 : Bilan semestriel du contrat de liquidité

13/02/2012 : Résultats annuels 2011



**PUBLICATIONS 2011**

- **Informations publiées en 2011 via le diffuseur professionnel « lesechos-comfi.fr » :**

- **Communiqués publiés au titre de l'information permanente :**

18/02/2011 : Résultats annuels 2010  
 22/02/2011 : Indemnités de cessation de fonction de Thierry Beaudemoulin  
 11/04/2011 : FDL acquiert 1 000 logements à Berlin pour 84 M€  
 18/04/2011 : FDL cède 41,8 M€ d'actifs à Essen et Düsseldorf  
 09/05/2011 : Bilan semestriel du contrat de liquidité  
 10/05/2011 : Résultats au premier trimestre 2011  
 26/05/2011 : FDL poursuit son développement à Berlin par l'acquisition de 685 logements pour 54 M€  
 31/05/2011 : FDL renforce ses fonds propres de 60,3 M€  
 14/06/2011 : Nombre total de droits de vote et d'actions au 31 mai 2011 suite à l'augmentation de capital liée au paiement du dividende en actions  
 20/07/2011 : Résultats semestriels 2011  
 22/07/2011 : Actions et droits de vote au 30 juin 2011 suite à la cession d'actions en auto-contrôle par FDL  
 05/08/2011 : Rapport financier semestriel  
 06/10/2011 : FDL signe une promesse de vente significative de 78 M€ en Allemagne  
 08/11/2011 : Résultats au troisième trimestre 2011  
 15/12/2011 : 387 M€ de nouveaux financements

- **Descriptif du programme de rachat d'actions :**

19/05/2011 : Descriptif du programme de rachat d'actions propres

- **Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'assemblée générale**

04/03/2011 : Modalités de mise à disposition des documents préparatoires de l'assemblée générale du 11 avril 2011

- **Autres informations publiées en 2011 via le site internet FDL :**

- **Rapport financier annuel**

11/04/2011 : Mise à disposition du document de Référence 2010

- **Informations relatives aux de droits de vote et d'actions**

04/03/2011 : Droit de vote  
 04/03/2011 : Avis de réunion des actionnaires à l'assemblée générale du 11 avril 2011  
 25/03/2011 : Avis de convocation des actionnaires à l'assemblée générale du 11 avril 2011

- **Communiqués publiés au titre de l'information permanente**

12/04/2011 : Compte rendu et résultat des votes de l'AG du 12 avril 2011

**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  
 05/08/2010 : Rapport financier semestriel

- **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

- **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  
 01/12/2010 : Entrée d'un nouvel actionnaire  
 14/12/2010 : Refinancement partiel de FDL

- **Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'assemblée générale**

05/03/2010 : 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**

22/07/2009 : Résultats semestriels 2009  
25/08/2009 : 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**

19/02/2009 : Résultats annuels 2008  
18/05/2009 : Modification du capital social et des droits de vote  
30/09/2009 : Foncière Développement Logements accélère son développement en France et offre une liquidité à ses actionnaires au prix de 18 €  
30/09/2009 : Avis de dépôt d'un projet d'OPAS aux actionnaires de FDL  
30/09/2009 : Note d'information sur le projet d'OPAS aux actionnaires de FDL  
21/10/2009 : Note d'information de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée faite aux actionnaires de FDL  
23/10/2009 : Offre publique d'achat simplifiée par FDL sur ses propres titres au prix de 18€ par action  
23/12/2009 : Compte rendu et résultat des votes de l'AGE du 21 décembre 2009

- **Communiqués 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

- **Communiqués précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'assemblée générale**

06/03/2009 : Modalités de mise à disposition des documents préparatoires de l'AG du 9 avril 2009  
08/04/2009 : Mise à disposition du Document de Référence 2008 – Rapport Financier 2008  
12/10/2009 : Avis de mise à disposition des documents préparatoires à l'assemblée générale du 10 Novembre 2009  
23/10/2009 : Avis de convocation modifié à l'assemblée générale du 10 Novembre 2009  
04/12/2009 : 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<sup>er</sup> trimestre 2008

- **Rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise**

31/12/2008 : Adhésion aux recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

- **Descriptif du programme de rachat d'actions propres**

05/02/2008 : Descriptif du programme de rachat d'actions propres

- **Communiqués publiés au titre de l'information permanente**

19/02/2009 : Résultats annuels 2008  
24/07/2008 : Résultats au premier semestre 2008  
16/04/2008 : Nomination du président du conseil de surveillance de FDL

13/03/2008 : Renforcement de l'actionnariat dans le capital de FDL

20/02/2008 : Résultats annuels 2007

- **Communiqués 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

- **Communiqués précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'assemblée générale**

01/04/2008 : Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'assemblée générale ordinaire du 16 avril 2008

- **Récapitulatif mensuel des rachats d'actions**

05/02/2008 : Descriptif du programme de rachat d'actions propres

## PUBLICATIONS ANTERIEURES A 2008

- **Communiqués de presse**

30 Novembre 2007 : « FDL finalise l'acquisition de près de 500 millions d'euros d'actifs en France et en Allemagne »

20 Août 2007 : « FDL – Acquisition de 2 270 logements dans le Nord de l'Allemagne »

26 Juillet 2007 : « Résultats semestriels : FDL poursuit son développement »

12 Juillet 2007 : « FDL investit plus de 360 M€ en France »

30 Avril 2007 : « Foncière Développement Logements acquiert 98 logements à Marseille »

23 Février 2007 : « Résultats annuels 2006 »

22 Février 2007 : « Résultats Annuels 2006 : Présentation aux Analystes »

- **Rapport annuel, document de référence et prospectus AMF**

Prospectus FDL Document E suite au visa de l'AMF en date du 14 décembre 2007

Document de référence 2006

Rapport annuel 2006

Document de référence 2005

- **Information périodique**

31 Octobre 2007 : Rapport semestriel 2007

31 Août 2007 : Rapport de Gestion 1er Sem. 2007

26 Juillet 2007 : Résultats semestriels 2007

22 Février 2007 : Résultats Annuels 2006 : Présentation aux Analystes

# TABLE DE CONCORDANCE ET DE 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	Paragraphes N° de la page
<b>1. Personnes responsables</b>	
1.1 Personnes responsables des informations	4.5.2 page 226
1.2 Déclarations des personnes responsables	4.5 page 225
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>	
2.1 Noms et adresses	4.5.1 page 225
2.2 Démissions / non renouvellements	4.5.1 page 225
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	
3.1. Présentation des informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur	1.4.1.4.7.4 page 34
3.2. Périodes intermédiaires	1.4 page 25
<b>4. Facteurs de risque</b>	
4.1 Risques juridiques	1.5 page 36
	1.5.4 page 36
	1.5.5 page 37
4.2 Risques juridiques et fiscaux en cours	1.5.6 page 38
4.3 Risques industriels et environnementaux	1.5.12 page 40
4.4 Risques de liquidité et covenants	3.2.4.5 page 131
	3.2.3.2 page 131
	3.2.4.6.3 page 141
	1.5.7 page 39
	3.2.3.2 page 131
	1.5.16 page 42
	3.2.4.6.2 page 140
	3.2.4.6.1 page 140
	1.5.8 page 39
	3.2.3.2 page 131
4.6 Risques de marché Change	1.5.17 page 42
4.7 Risques de marché Actions	1.5.7 page 39
4.8 Dérivé de crédit	3.2.3.1 page 131
4.9 Assurances	1.5.2 page 36
	1.5.13 page 40
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1 Histoire de la société	4.4.2 page 221
5.1.1 Raison et nom de la société	4.1.1 page 212
	4.1.7 page 212
5.1.2 Lieu et n° d'enregistrement de la société	4.1.4 page 212
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de la société	4.1.5 page 212
5.1.4 Siège social et forme juridique de la société	4.1.2 page 212
	4.1.3 page 212
5.1.5 Développements de l'activité de la société	4.4.2 page 221
5.2 Investissements	3.2.1 page 124
5.2.1 Principaux investissements réalisés durant l'exercice	1.1.1 page 2
	3.2.1 page 124
	3.2.4.1.1 page 132
	1.2.2.1.2.2 page 8
	1.2.2.2.2.2 page 15
	3.2.1.6 page 125
	1.1.2 page 3
5.2.3 Principaux investissements à réaliser dans l'avenir	
<b>6. Aperçu des activités</b>	
6.1 Principales activités	1.2 page 3
6.1.1 Opérations effectuées par la société durant l'exercice	1.1.1 page 2

Nature de l'information	Paragraphes N° de la page
6.1.2. Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	3.2.1 page 124
6.2. Principaux Marchés	N/A
	1.2.2.1 page 5 et suivantes
	1.2.2.2 page 11 et suivantes
6.3. Evènements exceptionnels	N/A
6.4. Dépendance	N/A
6.5. Position concurrentielle	4.4.3 page 223
<b>7. Organigramme</b>	
7.1. Description du Groupe	4.4.4 page 223 et suivantes
7.2. Liste des filiales importantes	4.4.4 page 223 et suivantes
	3.2.8 page 157
	3.5.3.1 page 171
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>	
8.1. Immobilisations corporelles importantes	1.3 page 16
	3.2.2.5.2 page 128
	3.2.4.1.1 page 132
	1.7 page 47 et suivantes
8.2. Question environnementale	
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>	
9.1. Situation financière	1.4 page 25 et suivantes
	3 page 118 et suivantes
	3.4 page 160
9.2. Résultat d'exploitation	1.4.1.4 page 31
	3.1.2 page 120
	3.2.5.1.1 page 144
9.2.1. Facteurs importants influant sensiblement sur le résultat d'exploitation	1.4.1.4.7.1 page 33
9.2.2. États financiers faisant apparaître un changement important du CA	1.4.1.4.1 page 31
9.2.3. Stratégie ayant influé sur les opérations de Foncière Développement Logements	1.1.1 page 2
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	
10.1. Capitaux de l'émetteur	3.1.3 page 122
	3.2.4.4 page 135
	1.4.1.3.4 page 27
10.2. Flux de trésorerie	3.1.4 page 123
10.3. Conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	3.2.4.5 page 136
	1.4.1.3.2 page 27
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
	1.9.2 page 92
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	
<b>12. Information sur les tendances</b>	
12.1. Principales tendances	1.9.4 page 92
12.2. Événement	1.9.3 page 92
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	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
<b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>	
14.1. Informations concernant les membres des organes d'administration, de directions ou de surveillance	2.1 page 94 et suivantes
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 225
<b>15. Rémunération et avantages</b>	
15.1. Rémunération et avantages versés	1.8.3 page 87
	3.2.6.5.1 page 151
	1.8.3.1 page 87
	1.8.3.2 page 87
	1.8.3.3 page 87

Nature de l'information	Paragraphes N° de la page
15.2. Montants provisionnés	3.2.4.7 page 142
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1. Date d'expiration du mandat	2.2.1.1 page 98
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 92
	3.2.6.5.2 page 152
16.3. Informations sur le comité de l'audit et le comité d'investissement	2.2.1.2.1 page 103
	2.2.1.2.3 page 105
16.4. Gouvernement d'entreprise	2.3 page 114
	2.1.1 page 94
	2.1.2 page 94
	2.1.3 page 95
16.4.1 Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	2.2 page 98
	2.4 page 115
<b>17. Salariés</b>	
17.1. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques,	1.7.5 page 56 et suivantes
	3.2.6.2 page 149
	3.5.5.4 page 184
17.2. Participations et stock options.	N/A
17.3. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	N/A
<b>18. Principaux actionnaires</b>	
18.1. Donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social	1.6.1 page 43
18.2. Principaux actionnaires de l'émetteur disposent de droits de vote différents	4.1.10.2 page 214
18.3. Contrôle	2 page 93 et suivantes
18.3.1 Autocontrôle	1.6.2 page 44
18.4. Accord entraînant un changement de son contrôle.	2 page 93 et suivantes
	3.2.2.5.8 page 129
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	
	1.9.6 page 92
	3.2.6.5 page 151
	3.5.5.3 page 183
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
20.1. Informations financières historiques	3 page 117 et suivantes
20.2. Informations financières pro forma	N/A
20.3. États financiers	3.1 page 118 et suivantes
	3.4 page 160 et suivantes
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	3.3 page 159 et suivantes
	3.6 page 186 et suivantes
20.4.1 Attestation des contrôleurs légaux sur les informations financières historiques annuelles	3.6 page 186 et suivantes
	3.3 page 159 et suivantes
20.4.2 Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	3.7 page 187
	3.8 page 188
	3.9 page 190
	3.10 page 191
	2.3 page 114
	2.4 page 115
20.4.3 Informations financières hors états financiers non vérifiées par les contrôleurs légaux	3.6 page 186 et suivantes
20.5. Date des dernières informations financières	4.5.3 page 226 et suivantes
20.5.1 Exercice antérieur dont les informations financières ont fait l'objet de vérifications	4.5 page 225
20.6. Informations financières intermédiaires et autres informations	4.5.3 page 226 et suivantes
20.6.1 Informations financières trimestrielles et semestrielles	4.5.3 page 226 et suivantes
20.6.2 Dernière information financière antérieure vérifiée de plus de 9 mois	4.5.3 page 226 et suivantes
20.7. Politique de distribution des dividendes	1.4.1.4.7.4 page 34
20.7.1 Montant du dividende par action	1.6.4 page 46

Nature de l'information	Paragraphe N° de la page
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.4.1.4.7.4 page 34 4.4.7 page 224 4.4.8 page 224
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	3.2.1.6 page 125
<b>21. Informations complémentaires</b>	
21.1. Capital social	1.4.1.4.7.1 page 33 3.2.4.4 page 135 3.5.3.3 page 174 4.2.3 page 215 4.2.13 page 221
21.1.1 Montant du capital souscrit	1.6.1 page 43
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	1.6.2 page 44 4.2.11.2 page 220
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	4.2.11.1 page 219 4.2.13 page 221
21.2. Acte constitutif et statuts	4.1.6 page 212
21.2.1 Objet social de l'émetteur	4.1.7 page 212
21.2.2 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts de l'émetteur concernant les membres de ses organes de surveillance	4.1.6 page 212
21.2.3 Droits attachés à chaque catégorie d'actions	4.2.1 page 214
21.2.4 Actions pour modifier les droits des actionnaires	4.2.2 page 215
21.2.5 Conditions pour convocation des assemblées générales	4.1.10.1 page 213
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 212
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 214
21.2.8 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts régissant les modifications de capital	4.1.10.3 page 214
<b>22. Contrats importants</b>	N/A
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	
23.1 Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus (e) dans le document, indiquer le nom, son adresse professionnelle	1.3.1.2 page 17 1.3.2.2 page 19 4.5.1 page 225 4.1.6 page 212 1.9.1 page 92
<b>24. Documents accessibles au public</b>	
<b>25. Informations sur les participations</b>	

## TABLE DE RAPPROCHEMENT AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL<sup>(1)</sup>

<b>Nature de l'information</b>	<b>Parties concernées</b>	<b>parties concernées</b>
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





10, 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](http://www.fdllogements.fr)

