



# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2012





Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11/04/2013, 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.



200Fnbf=Xq3%xD=0

---

# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2012

---

<b>①</b>	<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>1</b>
<b>②</b>	<b>CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>111</b>
<b>③</b>	<b>COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS</b>	<b>135</b>
<b>④</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>217</b>
	<b>TABLE DE CONCORDANCE ET DE RÉFÉRENCE</b>	<b>240</b>



200Fnbf=XisDuJ6&



200Fnbf=XmayKYD&+

---

# 1 RAPPORT DE GESTION

---

<b>1.1</b>	OPÉRATIONS MAJEURES, ÉVÉNEMENTS DE LA PÉRIODE, STRATÉGIE ET PERSPECTIVES	2
<b>1.2</b>	ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT	5
<b>1.3</b>	VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ	15
<b>1.4</b>	RÉSULTATS FINANCIERS	24
<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	82



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 2012 ;
- 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 ;
- d'approuver le rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du code de commerce et l'engagement pris au bénéfice de M. Beaudemoulin ;
- 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.

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

Les projets de résolutions qui vous seront présentés lors de l'assemblée générale mixte et qui ont été publiés au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires le 8 mars 2013 sous le n°1300606 et le 29 mars 2013 sous le n° 1300986 ainsi qu'au Journal Spécial des Sociétés du 28 mars 2013, 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, STRATÉGIE ET PERSPECTIVES

Foncière Développement Logements (FDL) est spécialisée dans la détention d'actifs résidentiels en France et en Allemagne. Elle détient un patrimoine d'une valeur de 3,2 Md€ (à fin décembre 2012).

#### 1.1.1 Résultat net récurrent EPRA : + 4,5 % sur un an

En millions d'euros	31/12/2011	31/12/2012	Variation (M€)	Variation (%)
<b>Recettes locatives en Allemagne</b>	163,2	160,2	- 3,0	- 1,9
<b>Recettes locatives en France</b>	39,4	36,4	- 3,0	- 7,6
<b>Recettes locatives totales</b>	<b>202,5</b>	<b>196,6</b>	<b>- 5,9</b>	<b>- 2,9</b>
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>67,1</b>	<b>70,1</b>	<b>+ 3,0</b>	<b>+ 4,5</b>
€/action*	<b>0,99</b>	<b>1,01</b>		+ 2,0

\* Dilution sur la base d'un nombre moyen de titres de 69 582 123 contre 67 626 085 au 31 décembre 2011.

FDL affiche un résultat net récurrent EPRA<sup>1</sup> de 70,1 M€ au 31 décembre 2012 en progression de 4,5 % sur an. Cette évolution résulte notamment de l'impact :

- des cessions et des acquisitions réalisées sur la période ;
- de l'évolution des loyers à périmètre constant ;
- de la baisse sensible des charges de fonctionnement.

#### Progression des loyers à périmètre constant

Les loyers consolidés du patrimoine en exploitation<sup>2</sup> progressent de + 2,0 % à périmètre constant sur un an. Les

relocations sont réalisées à des niveaux de loyers supérieurs de 3,4 % en France et de 3,7 % en Allemagne par rapport aux loyers en place. Le taux de vacance des actifs en exploitation s'établit à 2 % au 31 décembre 2012.

#### Progression du chiffre d'affaires de gestion pour compte de tiers

La signature par Immeo Wohnen, plate-forme allemande de FDL, de nouveaux contrats de gestion pour compte de tiers a permis de porter le chiffre d'affaires généré par cette activité à 5,3 M€ en 2012 contre 4,6 M€ l'année précédente. Immeo Wohnen assure aujourd'hui le *property* et l'*asset management* immobilier pour une dizaine de clients privés et institutionnels.

(1) Après déduction des provisions pour créances douteuses nettes des reprises.

(2) Hors logements cessibles et logements en travaux.

### 1.1.2 Valeurs d'actifs : + 3,6 % à périmètre constant sur un an

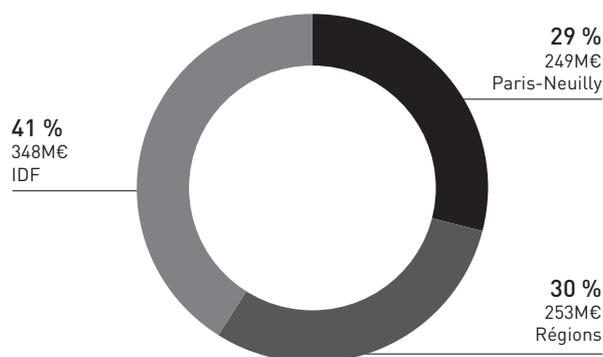
En millions d'euros	Valeur vénale	Taux de capitalisation	Evolution à périmètre constant
	H.D. 31/12/2012	H.D. 31/12/2012	1 an
France	850	4,0 %	+9,0 %
Allemagne*	2 362	6,9 %	+1,7 %
<b>Total</b>	<b>3 211</b>	<b>6,1 %</b>	<b>+3,6 %</b>

\* Y compris un immeuble au Luxembourg.

En France, les valeurs progressent de + 9 % à périmètre constant sur un an, soutenues par le plan de cessions au détail mené en 2012. La valeur moyenne du portefeuille détenu par FDL s'établit à près de 4 000 €/m<sup>2</sup>.

En Allemagne, le portefeuille affiche un taux de capitalisation<sup>3</sup> hors droits stable à 6,9 % et sa valeur progresse de + 1,7 % à périmètre constant. Cette évolution, qui résulte essentiellement de la hausse des loyers, confirme la bonne tenue du marché résidentiel outre-Rhin.

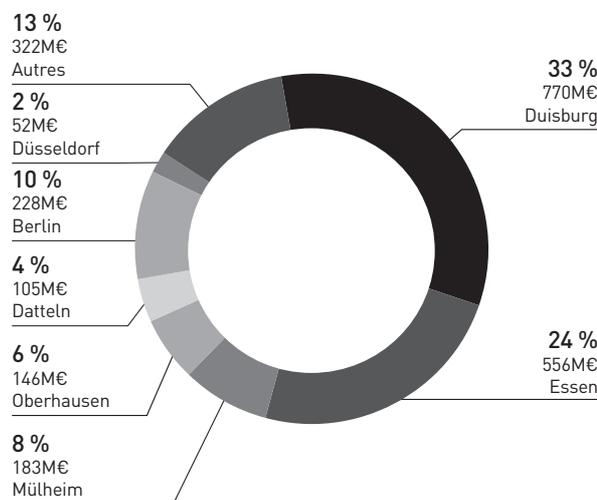
Répartition géographique du patrimoine en France en valeur vénale H.D.



La répartition géographique du patrimoine a évolué par rapport à l'année précédente compte tenu de l'effet combiné :

- du plan de cession de l'année ;
- des acquisitions ;
- des progressions de valeurs différenciées en fonction des localisations.

Répartition géographique du patrimoine en Allemagne en valeur vénale H.D.



### 1.1.3 Poursuite de la diversification géographique en Allemagne

Foncière Développement Logements a signé fin septembre 2012 l'acquisition d'actifs et de titres de sociétés représentant un portefeuille de 943 logements à Berlin pour un montant global de 75 M€.

Profitant d'implantations privilégiées au sein de la capitale allemande, ce portefeuille fait ressortir une rentabilité hors droits et hors frais de 6,7 %, soit un prix moyen de 1 047 €/m<sup>2</sup>. Il bénéficie par ailleurs d'un potentiel locatif élevé et de bonnes perspectives de liquidité à la revente.

(3) Correspond au rapport entre le loyer annualisé au 31 décembre 2012 et la valeur vénale hors droits des actifs à cette même date.

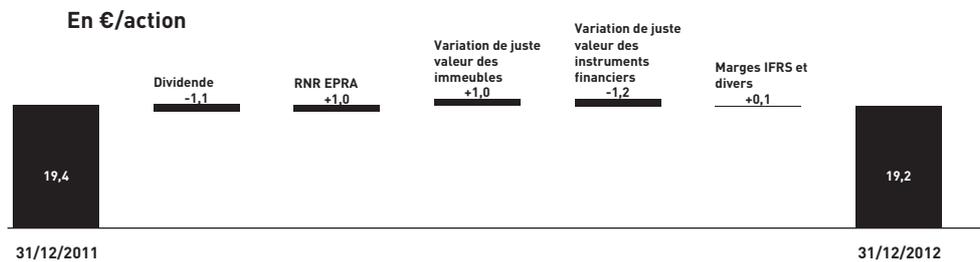


L'opération a été financée pour moitié en autofinancement et pour moitié par souscription d'un emprunt bancaire auprès d'une banque allemande à des conditions de taux avantageuses (inférieur à 3,5 %). Cette opération, réalisée par les équipes d'Immeo Wohnen, a permis à FDL de franchir

une nouvelle étape dans sa stratégie de diversification géographique outre-Rhin : la Société détient désormais 2 584 logements à Berlin, soit environ 10 % de son patrimoine allemand en valeur.

### 1.1.4 Un ANR à 19,2 € par action

Au 31 décembre 2012, l'ANR triple net s'établit à 19,2 €/action contre 19,4 €/action au 31 décembre 2011 affichant une légère baisse de 1 % sous l'effet conjugué des éléments repris ci-dessous :



### 1.1.5 382 M€ de ventes et promesses réalisées, marges de + 8 % par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2011

En millions d'euros	Ventes	Promesses	Total
France	133,0	24,0	157,0
Allemagne	172,0	53,0	225,0
<b>Total</b>	<b>305,0</b>	<b>77,0</b>	<b>382,0</b>
Marges IFRS*	+8 %		

\* Marges sur ventes par rapport aux valeurs d'expertise des actifs qui n'étaient pas sous promesses au 31 décembre 2011

Le volume des ventes et promesses au 31 décembre 2012 s'établit à 382 M€. Les ventes, qui représentent 305 M€ de chiffres d'affaires, sont réalisées à des niveaux de marges supérieurs de 8 % par rapport aux valeurs d'expertise de fin 2011.

#### Amélioration des ratios financiers

Le ratio de LTV droits inclus de FDL s'établit à 44,4 % contre 44,8 % au 31 décembre 2011 en baisse de - 40 bps sur un an. Le ratio d'ICR s'établit à 2,12 contre 2,01 au 31 décembre 2011 en progression de 11 bps. Ces ratios s'inscrivent largement dans les covenants bancaires les plus restrictifs de FDL (LTV<60 % et ICR>1,25).

### 1.1.6 Une dette restructurée et des ratios financiers en amélioration

#### De nouveaux financements en France et en Allemagne ayant un impact très positif sur le profil de la dette

Grâce aux nouveaux financements mis en place au cours de l'exercice pour un montant total de 868 M€, FDL bénéficie aujourd'hui d'un profil de dette très favorable avec un taux moyen s'établissant à 3,66 % et une maturité moyenne de 5,8 ans.

### 1.1.7 Conclusion d'un partenariat de gestion en France

FDL a signé début avril 2012<sup>4</sup> avec la société Quadral Property un contrat de cession du fonds de commerce de son activité de *property management* en France assorti d'un mandat de gestion conclu pour une durée de cinq ans. Aux termes de ce mandat, Quadral Property, grâce aux 34 collaborateurs repris auprès de FDL, assure aujourd'hui la gestion locative et technique de l'ensemble du patrimoine de FDL en France.

(4) Prise d'effet au 1<sup>er</sup> avril 2012.

### 1.1.8 Stratégie et perspectives

La Société entend poursuivre en 2013 les actions entreprises afin de consolider sa position de leader sur le marché du

logement en poursuivant son développement en France et en Allemagne.

## 1.2 ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT

### 1.2.1 Résidentiel France

#### 1.2.1.1 MARCHÉ

##### L'ancien

##### Un recul des volumes

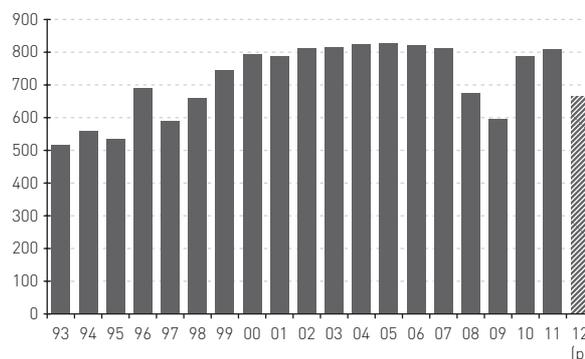
Le nombre de mutations dans l'ancien accuse un recul en 2012, précipité par la conjonction de plusieurs facteurs (attentisme des ménages, exigence des banques sur la qualité des dossiers, suppression du PTZ ancien, niveaux de prix très élevés dans les grandes agglomérations).

Sur les marchés de l'investissement locatif et de la résidence secondaire, la mise en place du nouveau barème de taxation des plus-values et l'annonce d'un projet de loi instaurant un plafonnement des loyers ont freiné les acquéreurs potentiels. Compte tenu du niveau élevé des prix, les rendements locatifs espérés sont en effet jugés moins attractifs. Malgré ces contraintes accrues, les investisseurs privés manifestent toujours de l'intérêt pour la « pierre » mais sont de plus en plus attachés à la localisation et la qualité de l'actif.

##### Les prix résistent dans les grandes agglomérations

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2012, l'évolution de l'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires de France indique que les prix ont connu une baisse modérée de - 1,1 % par rapport à leur niveau de l'an dernier (- 0,5 % pour les appartements et - 1,5 % pour les maisons). Les prix ne fléchissent pas en Île-de-France et dans les grandes agglomérations régionales (évolution qui reste à nuancer, la part des biens de qualité étant plus importante dans le total des ventes) mais poursuivent leur baisse sur le reste du territoire. En Île-de-France, les prix s'élèvent en moyenne à 5 590 €/m<sup>2</sup> pour les appartements (+ 0,3 % sur un an) et à 8 440 €/m<sup>2</sup> à Paris (+ 0,8 % sur un an).

Nombre de ventes de logements anciens en France



Source: Résidentiel France, Market View, CBRE

##### Prix moyens des appartements anciens (données au 2T-2012)



Source: Chambre des notaires de France.

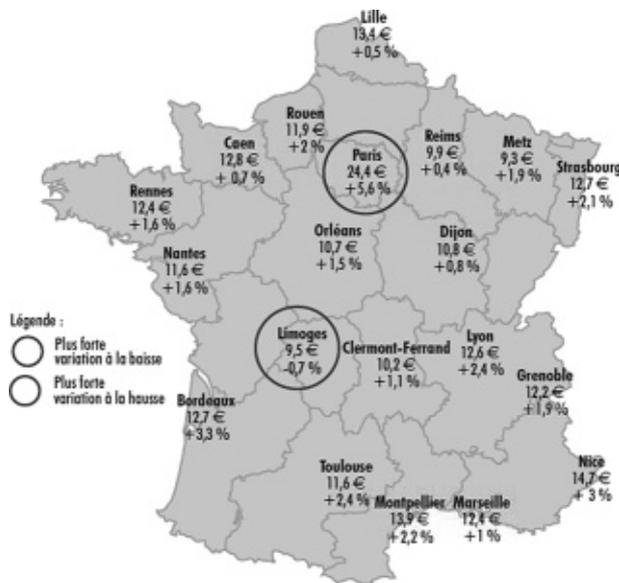


### Le marché locatif

Les loyers de marché ont enregistré une hausse annuelle de + 2,4 % en 2012 (+ 1,2 % sur un an), le loyer moyen au niveau national s'établissant à 12,6 €/m<sup>2</sup>. L'Indice de Référence des Loyers affiche une progression annuelle de + 2,1 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2012.

Les disparités régionales demeurent encore très importantes entre l'Île-de-France et les grandes agglomérations de régions. À Paris, la hausse des loyers est de + 5,6 % sur un an, à 24,4 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Les loyers moyens dans les grandes agglomérations de régions telles que Lyon, Marseille, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Strasbourg ou Rennes ont enregistré des hausses plus modérées pour se situer aux alentours de 12 à 13 €/m<sup>2</sup>.

### Loyers de marché observés en 2012 (€/m<sup>2</sup>)



Source : Clameur

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

En 2012, l'activité sur le marché de la vente d'immeubles en bloc est restée relativement dynamique malgré un déficit d'offres notamment pour les immeubles « prime ». Dans un contexte général tourmenté, la forte instabilité des marchés financiers et les craintes de contagion sur les marchés obligataires ont renforcé l'attractivité du logement. Les actifs résidentiels représentent une valeur sûre, un placement sécurisé qui protège le capital tandis que des tensions sont apparues pour des placements considérés sans risque (obligations, fonds en euros).

[5] Proportion en nombre de lots.

[6] Le loyer annualisé correspond à la somme des loyers courus au 31 décembre 2012 en base annualisée.

[7] Le taux de capitalisation hors droits correspond au loyer annualisé brut au 31 décembre 2012 rapporté à la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers détenus par la Société.

[8] Hors actifs cessibles et actifs en travaux.

L'année 2012 aura été marquée par plusieurs transactions majeures :

- cession du second portefeuille de Gecina auprès d'un institutionnel français d'un portefeuille d'actifs situé à Paris et en 1<sup>re</sup> Couronne ;
- cession par la Caisse de Retraite des Mines d'un portefeuille localisé à Paris et en 1<sup>re</sup> couronne auprès de divers acquéreurs ;
- cession par ANF de son patrimoine lyonnais composé d'immeubles à usage mixte (commerce et logements) à un investisseur institutionnel ;
- cession par EDF d'un portefeuille de logements répartis sur le territoire français à un investisseur institutionnel.

Hormis ces grandes transactions, le marché a été animé par des opérations portant sur des immeubles vendus à des prix unitaires compris surtout entre 5 et 15 millions d'euros. Ces actifs ont notamment été recherchés par les acquéreurs privés, confrontés à des conditions de financement drastiques pour des opérations plus importantes.

### 1.2.1.2 ANALYSE DE PERFORMANCE

#### 1.2.1.2.1 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 96 %<sup>5</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.

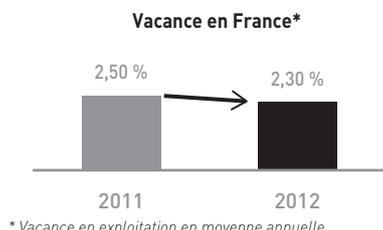
### Loyers annualisés

Au 31 décembre 2012, les actifs détenus par Foncière Développement Logements en France génèrent un loyer annualisé<sup>6</sup> de 33,6 millions d'euros, soit un taux de capitalisation brut hors droits<sup>7</sup> de 4,0 % (par rapport à la valeur vénale hors droits) et un loyer mensuel moyen de 13,1 €/m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2011, le loyer annualisé total s'élevait à 37,6 millions d'euros, soit un taux de capitalisation brut hors droits de 4,2 % (par rapport à la valeur vénale hors droits).

À périmètre constant et sur le périmètre en exploitation<sup>8</sup>, ces recettes locatives ont connu une progression annuelle de + 2 %.

## La vacance



Au 31 décembre 2012 le taux de vacance en exploitation<sup>9</sup> des logements détenus par FDL en France s'établit à 2,3 % (contre 2,5 % au 31 décembre 2011).

## Turn-over locatif

Au 31 décembre 2012, le taux de turn-over<sup>10</sup> des locataires constaté sur l'ensemble des actifs détenus par la Société en France baisse à 6,9 %, contre 9,4 % au 31 décembre 2011.

## Délai moyen de relocation

La durée moyenne de relocation est en 2012 de 63 jours contre 60 jours en 2011.

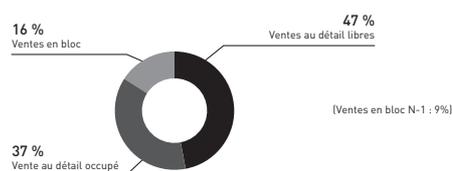
## Cessions

### Synthèse

<b>Ventes et promesses :</b>	157M€
-3 % par rapport à l'année 2011	
<b>Ventes :</b>	133M€
13 % du patrimoine France	
-1 % par rapport à l'année 2011	
<b>Nombre de lots cédés :</b>	495
<b>Marge historique moyenne 2012</b>	+ 51 %
<b>Marge IFRS moyenne 2012*</b>	+ 11 %

\*Des actifs qui n'étaient pas sous promesse au 31/12/2011

### Répartition des ventes par typologie



Au 31 décembre 2012, le montant des ventes et promesses réalisées par Foncière Développement Logements en France s'établit à 157 M€.

(9) 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.

(10) 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.

(11) Marge IFRS des actifs qui n'étaient pas sous promesse de vente au 31 décembre 2011.

## 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'établissent à 2,1M€ au 31 décembre 2012, contre 2,3M€ au 31 décembre 2011 en diminution de 0,2M€.

Les créances impayées font l'objet de règles de provisionnement détaillées au paragraphe 3.2.2.5.5 des annexes comptables. Elles sont totalement provisionnées dès lors qu'elles dépassent 6 mois de loyer ou que le locataire a quitté les lieux.

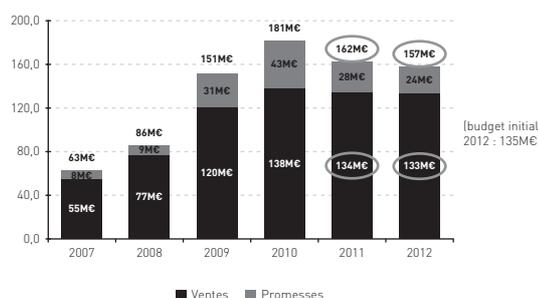
### 1.2.1.2.2 Le patrimoine

#### Valorisation

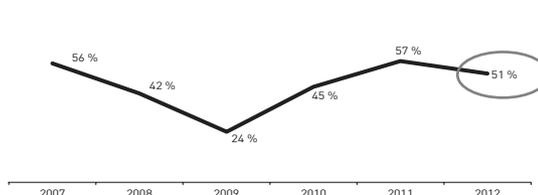
Au 31 décembre 2012, Foncière Développement Logements détient en France 2 388 **logements** valorisés 850 **millions d'euros** hors droits contre 900 millions d'euros au 31 décembre 2011.

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

### Evolution des volumes de ventes et promesses



### Evolution des niveaux de marges historiques



Les ventes ont été réalisées à des niveaux de marges supérieurs de 11 %<sup>11</sup> aux valeurs IFRS.



200Fmbf=Xpx9hPv=g

La répartition par typologie de vente au cours de l'année 2012, en pourcentage du chiffre d'affaires réalisé, s'établit comme suit :

- ventes en bloc (> 10 logements) : 16 % ;
- ventes de logements vacants : 47 % ;
- ventes de logements occupés : 37 %.

### 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 :

1,7 million d'euros ont été affectés au cours de l'année 2012, contre 2,5 millions d'euros en 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 5 millions d'euros en 2012 contre 7,9 millions d'euros en 2011. Il s'agit principalement de travaux de grosses réparations immobilisables et de rénovation de logements en vue de leur relocation.

### Détail du patrimoine français par région et par ville

	Nombre de logements	Nombre de lots tertiaires	Surfaces totales (m <sup>2</sup> )
<b>Grand Est</b>	<b>59</b>		<b>6 051</b>
METZ	52		5 507
STRASBOURG	7		544
<b>Paca</b>	<b>552</b>	<b>9</b>	<b>44 798</b>
AIX-EN-PROVENCE	204		15 975
BAGNOLS-SUR-CÈZE	28		2 880
JOUQUES	8		729
MANOSQUE	121	2	8 932
MARSEILLE	99	7	7 878
MEYRARGUES	1		70
NICE	4		286
PERTUIS	25		2 026
ROQUEMAURE	4		454
VENELLES	48		4 882
VILLENEUVE-LÈS-AVIGNON	1		134
VINON-SUR-VERDON	9		552
<b>Paris-Neuilly</b>	<b>673</b>	<b>63</b>	<b>61 288</b>
NEUILLY-SUR-SEINE	150	17	16 006
PARIS	523	46	45 282
<b>Reste Île-de-France</b>	<b>792</b>	<b>21</b>	<b>60 431</b>
ANTONY	15		1 005
ASNIERES	0	1	
AULNAY-SOUS-BOIS	1		56
BAGNEUX	1		64



200Fmbf=XpSqsQF=r

	Nombre de logements	Nombre de lots tertiaires	Surfaces totales (m <sup>2</sup> )
BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	0		
BOULOGNE-BILLANCOURT	13		1 036
BOURG-LA-REINE	28		1 817
BRETIGNY-SUR-ORGE	14		861
BURES-SUR-YVETTE	0		
CHATILLON	1		75
CHEVREUSE	1		73
CHOISY-LE-ROI	0		
CLAMART	4		174
COURBEVOIE	8		671
ENGHYEN-LES-BAINS	20		1 567
FONTENAY-AUX-ROSES	0		
FRESNES	1		66
GIF-SUR-YVETTE	31		2 245
ISSY-LES-MOULINEAUX	62	1	3 883
LE CHESNAY	14	2	1 177
LES ULIS	0		
LEVALLOIS-PERRET	0		
L'HAY-LES-ROSES	0		
MAISONS-LAFFITTE	9		699
MASSY	14		929
MONTROUGE	41		2 731
ORSAY	0		
PALAISEAU	0		
RIS-ORANGIS	0		
RUEIL-MALMAISON	47	1	3 514
SAINT-CLOUD	9		1 220
SAINT-AURICE	33		2 078
SAINT-VRAIN	0		
SURESNES	15		821
VERSAILLES	21	1	2 318
VILLEBON-SUR-YVETTE	0		
VINCENNES	62	4	5 274
VITRY-SUR-SEINE	0		
WISSOUS	5		369
<b>Rhône-Alpes</b>	<b>362</b>	<b>9</b>	<b>30 656</b>
FONTAINE	4		350
GIÈRES	1		100
GRENOBLE	8		801
LYON	336	9	28 429



	Nombre de logements	Nombre de lots tertiaires	Surfaces totales (m <sup>2</sup> )
MEYLAN	1		95
SEYSSINET	11		802
SAINT-ÉGREVE	1		79
<b>Sud-Ouest – Grand Ouest</b>	<b>272</b>	<b>7</b>	<b>36 063</b>
ANGOULEME	6	1	548
BORDEAUX	60	2	4 585
CHERBOURG	4	1	368
COUTRAS	32	2	2 885
GRADIGNAN	1		84
LA TESTE-DE-BUCH	5		461
LE BARP	34		3 303
LES ANDELYS	1		13 862
MONTS	1		89
PESSAC	15		1 809
SAINT-AVERTIN	2		182
TALENCE	2		178
TOULOUSE	40		2 933
TOURS	6		645
VILLENAVE D'ORNON	63	1	4 131
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 388</b>	<b>98</b>	<b>213 579</b>

## 1.2.2 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, etc.

Berlin, qui compte 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. Berlin connaît ainsi 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 a la faveur des investisseurs

institutionnels, le marché de la vente aux particuliers est également actif pour des logements de bonne qualité, situés dans des petits ensembles immobiliers bien localisés. Le marché immobilier berlinois est caractérisé par une grande hétérogénéité, les loyers et les prix de vente pouvant fortement varier au sein d'un même quartier.

Au 31 décembre 2012, Foncière Développement Logements détient 40 311 logements en Allemagne, représentant environ 2,6 millions de mètres carrés.

### 1.2.2.1 MARCHÉ

#### Le marché immobilier allemand

À la différence des autres pays européens, l'Allemagne n'a pas connu une croissance rapide de son marché immobilier après la crise des années 1990 qui a frappé la plupart des pays européens. Le poids économique du processus de réunification, la stabilité de la démographie allée 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 a 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 métropoles régionales) 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.

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.

### Le marché locatif

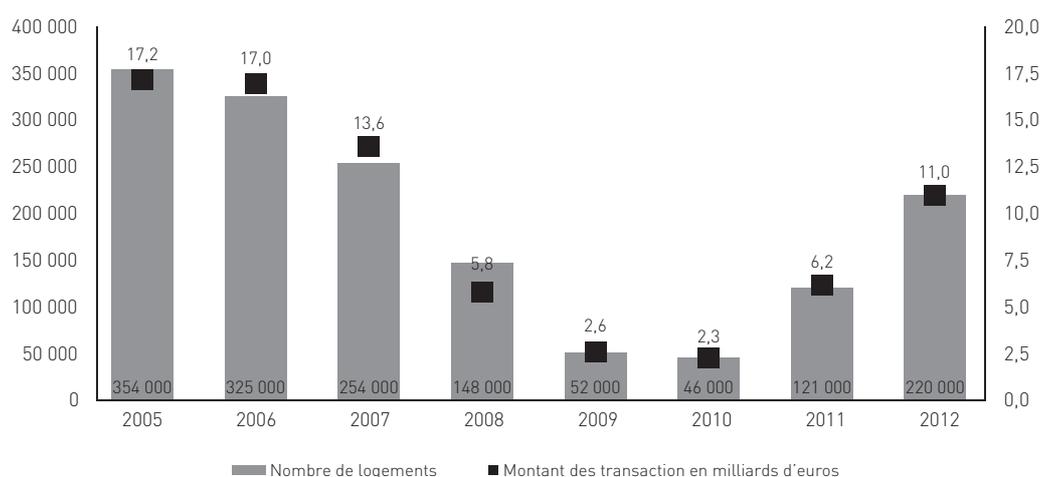
Son coût bas concurrence le marché de l'accession. Il est caractérisé par une offre privée abondante et des prix modérés.

En fonction des villes, les valeurs locatives ont connu des évolutions très variées au cours de ces dernières années. Les loyers dans les grandes villes de l'Ouest ont augmenté, quoique de façon modérée ; les régions de l'Est à l'exclusion de Berlin, souffrent en revanche d'une abondance de biens contribuant au maintien des loyers à des niveaux faibles.

### Le marché de l'investissement

Compte tenu des incertitudes sur les marchés actions et obligations, l'immobilier résidentiel allemand a connu en 2012, un fort engouement auprès des investisseurs institutionnels. Le volume des transactions enregistré sur le segment résidentiel a quasiment doublé en 2012 par rapport à 2011 s'établissant à 11 Mds€.

Volumes et montants des transactions en Allemagne supérieures à 250 logements

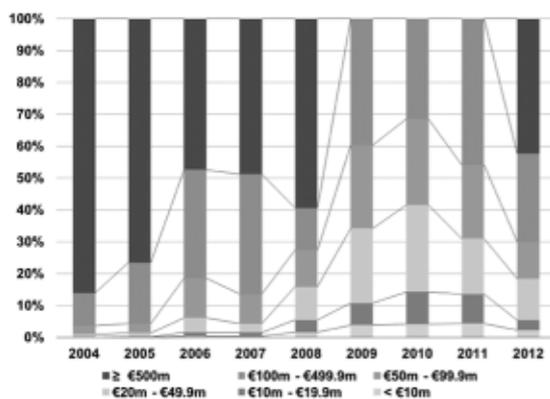


Source : Cushman and Wakefield

Le marché en 2012 a été animé par des transactions très significatives et plus particulièrement par cinq grandes transactions de tailles unitaires supérieures à 100 000

logements ayant concerné les portefeuilles LBBW, BauBeCon, Speymill Deutsche Immobilien Company et DKB Immobilien.

### Répartition des transactions par tailles d'investissements



Source: CBRE Research

En 2012, la stratégie des investisseurs est caractérisée par une grande aversion au risque, qui explique le fort engouement pour les actifs prime au détriment des actifs secondaires.

La pénurie de l'offre dans les grandes villes quant à elle continue d'alimenter l'augmentation des prix d'achat et par conséquent la baisse des taux de rendements.

À Berlin, les loyers sont toujours à des niveaux modérés, avec une tendance à la hausse. Berlin est toujours considérée comme la ville de l'investissement résidentiel en Allemagne avec des volumes de transactions en 2012 d'environ 3 milliards d'euros, représentant plus d'un quart du total des investissements en Allemagne.

En 2013, malgré une forte concurrence au regard du nombre de portefeuilles disponibles, l'activité d'investissement pourrait s'avérer encore soutenue, les institutionnels étant susceptibles d'étendre leurs allocations sur le résidentiel, perçu comme une valeur refuge dans un contexte d'incertitudes économiques. Autre tendance à envisager, l'intérêt croissant des investisseurs opportunistes pour les valeurs à fort rendement, à savoir les produits non core, plus risqués à condition que prix offerts et proposés puissent s'accorder.

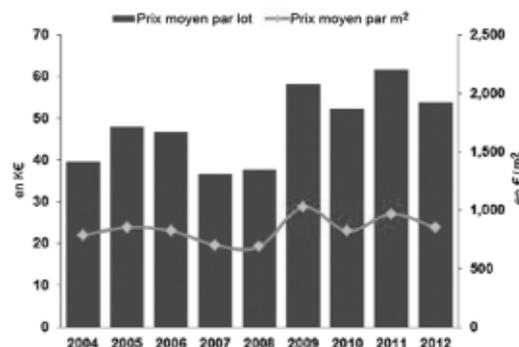
#### 1.2.2.2 ANALYSE DE PERFORMANCE

##### 1.2.2.2.1 Les recettes locatives

La gestion du patrimoine allemand est réalisée localement par la société Immeo Wohnen Service GmbH détenue à 100 % via Immeo Wohnen GmbH 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

### Prix moyen des transactions



Source: CBRE Research

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, etc.) ;
- 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 est en théorie libre mais peut être considéré comme abusif s'il excède 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 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

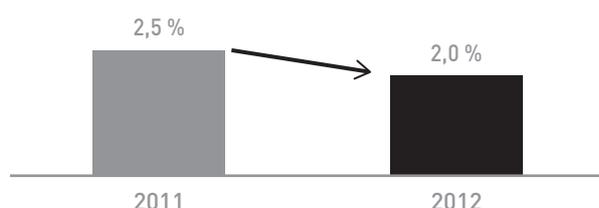
Les loyers annualisés au 31 décembre 2012 au titre du patrimoine allemand représentent 162,5 millions d'euros<sup>12</sup> (5,3 €/m<sup>2</sup>/mois), soit un taux de capitalisation hors droits<sup>13</sup> de 6,9 % stable par rapport à l'année précédente. À périmètre constant, le patrimoine en exploitation<sup>14</sup> a connu une progression annuelle de + 2,0 % sur l'année.

### Loyers subventionnés

Le patrimoine détenu par Foncière Développement Logements en Allemagne compte environ 10,8 % de lots subventionnés. Parmi eux 3,9 % environ verront le régime de la convention à laquelle ils sont soumis expirer dans les sept ans à venir.

### La vacance

#### Vacance en Allemagne\*



\* Vacance en exploitation en moyenne annuelle

Au 31 décembre 2012, le taux de vacance en exploitation<sup>15</sup> en Allemagne s'établit à 2 % contre 2,5 % l'année précédente.

### Turn-over locatif

Le taux de turn-over<sup>16</sup> constaté au cours de l'année 2012 sur le patrimoine est de 5.5 % contre 9,2 % en 2011.

### Les impayés

Au 31 décembre 2012, les impayés après passages en pertes constatés sur l'intégralité du portefeuille allemand s'élèvent à 5,5 M€ (contre 4,8 M€ au 31 décembre 2011). Cette augmentation est partiellement due à la reprise en gestion du portefeuille berlinois en cours d'exercice.

#### 1.2.2.2 Le patrimoine

### Valorisation

Au 31 décembre 2012, Foncière Développement Logements détient en Allemagne 40 311 **logements** valorisés **2 362 millions d'euros** hors droits contre 2 417 millions d'euros au 31 décembre 2011.

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

[12] Y compris un immeuble de bureaux au Luxembourg

[13] Le taux de capitalisation HD correspond au loyer annualisé brut au 31 décembre 2011 rapporté à la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers détenus par la Société

[14] Hors logements cessibles et logements en travaux

[15] 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. Il ne comprend ni les logements cessibles ni les logements en travaux

[16] 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

## Cessions

### Synthèse

**Ventes et promesses :** 225M€  
-9 % par rapport à l'année 2011

**Ventes :** 172M€  
7 % du patrimoine Allemagne  
+23 % par rapport à l'année 2011

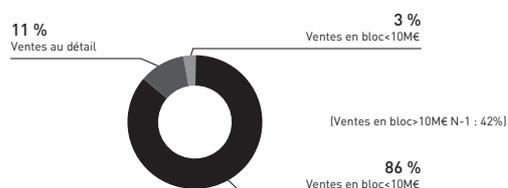
**Nombre de lots cédés :** 3 211

**Marge historique moyenne 2012** +6 %

**Marge IFRS moyenne 2012\*** +4 %

\*Des actifs qui n'étaient pas sous promesse au 31/12/2011

### Répartition des ventes et promesses par typologie



Au 31 décembre 2012, le montant des ventes et promesses réalisées par Foncière Développement Logements en Allemagne s'établit à 225 M€.

Les ventes ont été réalisées à des niveaux de marges supérieurs de 4 % aux valeurs IFRS<sup>17</sup>.

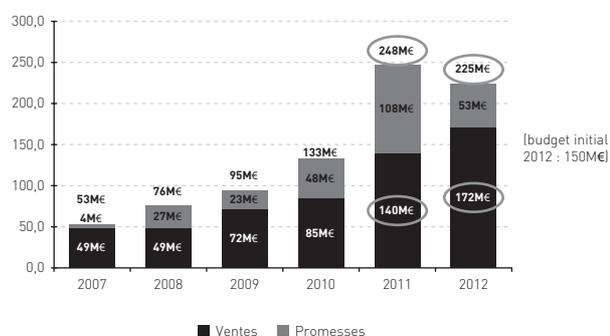
La répartition par typologie de vente au cours de l'année 2012, en pourcentage du chiffre d'affaires réalisé, s'établit comme suit :

- ventes en bloc > 10 M€ : 86 % ;
- ventes en bloc < 10 M€ : 3 % ;
- ventes au détail : 11 %.

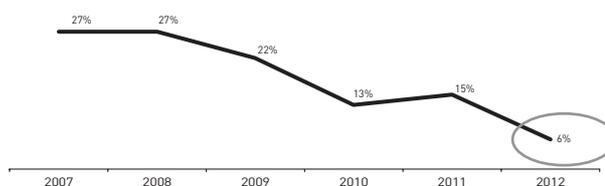
## Acquisition

Foncière Développement Logements via sa filiale allemande Immeo Wohnen a acquis le 30 septembre 2012 un portefeuille d'actifs à Berlin représentant 943 logements pour un prix total d'acquisition frais et droits inclus de 75 M€.

### Évolution des volumes de ventes et promesses



### Évolution des niveaux de marges historiques



Ce portefeuille fait ressortir un rendement hors droits et hors frais de 6,7 %, soit un prix moyen de 1047 €/m<sup>2</sup>.

## Travaux

Foncière Développement Logements, 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 du présent rapport.

Au cours de l'année 2012, ce sont ainsi près de 12,2 millions d'euros (contre 15 millions d'euros en 2011) qui ont été affectés par Foncière Développement Logements à la réalisation de travaux d'entretien et 32,7 millions d'euros (contre 32,5 millions d'euros en 2011) en vue de la réalisation de travaux d'investissement.

(17) Hors actifs qui étaient sous promesses de vente au 31 décembre 2011

### Détail du patrimoine allemand par ville

Ville	Nombre de logements	Nombre de commerces	Surface totale en m <sup>2</sup>
Duisbourg	15 950	37	1 018 731
Essen	8 111	32	546 436
Mülheim	3 126	23	192 958
Oberhausen	2 596	12	184 924
Datteln	2 113	5	139 345
Berlin	2 561	195	195 264
Düsseldorf	433	9	29 303
Autres	5 421	31	372 992
<b>TOTAL ALLEMAGNE</b>	<b>40 311</b>	<b>344</b>	<b>2 679 953</b>

## 1.3 VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ

La valeur globale hors droits du patrimoine au 31 décembre 2012 ressort à **3 211 millions d'euros**. Il représente 850 millions d'euros en France et 2 362 millions d'euros en Allemagne<sup>18</sup>.

Évolution 1 an	Valeur au 31/12/2011	Valeur des cessions	Valeur des acquisitions	Évolution à PC	Valeur au 31/12/2012	Évolution à PC en %	Taux de rendement HD
France	900 M€	120 M€		70 M€	850 M€	+ 9,0 %	4,0 %
Allemagne	2 417 M€	168 M€	75 M€	38 M€	2 362 M€	+ 1,7 %	6,9 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 317 M€</b>	<b>288 M€</b>	<b>75 M€</b>	<b>108 M€</b>	<b>3 211 M€</b>	<b>+ 3,6 %</b>	<b>6,1 %</b>

\* Y compris un immeuble d'exploitation en Allemagne et un immeuble de bureau au Luxembourg.

Taux de rendement (droits inclus) : 5,8 %

### 1.3.1 Missions d'expertises et méthodes

#### 1.3.1.1 CONTEXTE

##### En France

En 2012, les prix demeurent solides et affichent toujours de bonnes progressions à Paris, en première couronne et dans les grandes métropoles régionales malgré une diminution des volumes de transactions constatée au cours de l'année.

Conforme à ces tendances et soutenue par le plan de cessions au détail mené en 2012, l'évolution de la valeur des actifs détenus par FDL en France s'établit à + 9 % à périmètre constant ; le portefeuille extériorise un taux de rendement hors droits de 4 %, confirmant ainsi la bonne stratégie d'allocation d'actifs de la Société et l'intérêt des investisseurs pour le marché résidentiel.

##### En Allemagne

L'immobilier résidentiel allemand est aujourd'hui très prisé des investisseurs institutionnels, tant domestiques qu'étrangers, comme en témoignent les volumes de transactions enregistrés sur l'année 2012 (environ 11 milliards d'euros) qui ont été pratiquement multipliés par deux par rapport à l'année 2011.

Affichant un taux de rendement hors droits stable à 6,9 %, la valeur du portefeuille progresse de 1,7 % à périmètre constant. Cette évolution, résultant essentiellement de la progression des loyers, confirme la bonne tenue du marché résidentiel outre-Rhin.

Les grandes tendances 2012 des marchés résidentiels français et allemands sont plus amplement décrites dans le chapitre 1.2 du présent rapport.

[18] Y compris un immeuble de bureaux au Luxembourg.



200Fnbf=Xmb8Gjj=V

### 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 2012 le patrimoine de Foncière Développement Logements a été intégralement expertisé. Quatre experts indépendants ont été mandatés à cet effet :

- évaluation des immeubles situés en France : BNP Paribas Real Estate, Crédit Foncier Expertise et CB Richard Ellis Valuation ;
- évaluation 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 2012 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

### 1.3.1.3 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 1.3.2.3 du présent rapport.

### 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 d'expertise s'est établi à 446 000 € pour l'année 2012.

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

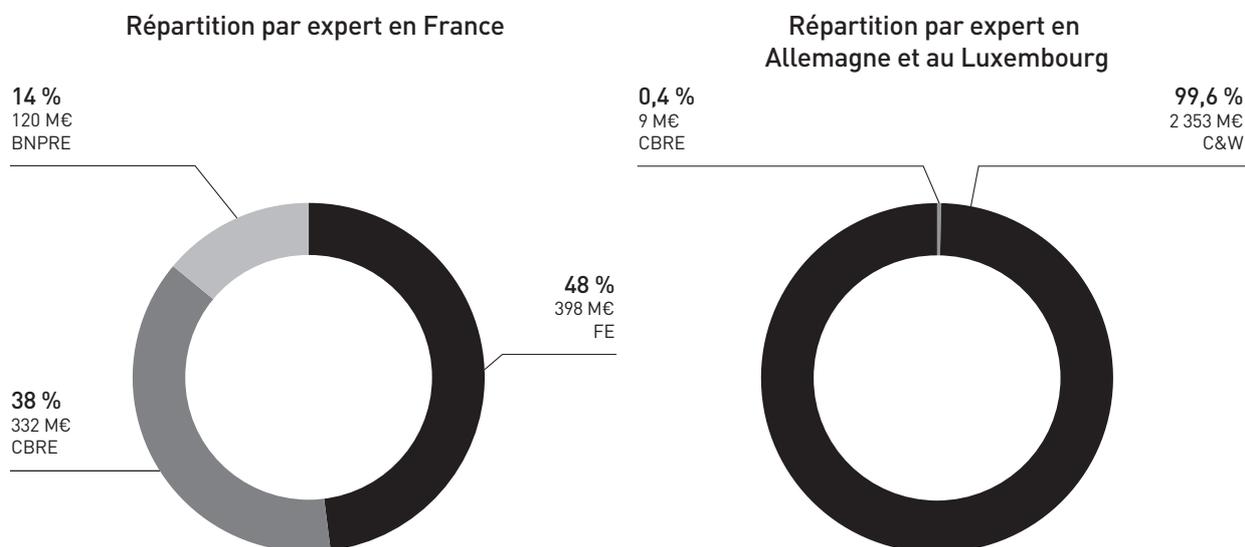
### 1.3.1.5 PÉRIODICITÉ DES EXPERTISES ET DES VISITES

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 » situés en France, ne comportant que très peu de logements et dont la cession est envisagée dans les prochains mois suivants la campagne d'expertise.

### 1.3.1.6 RÉPARTITION DU PATRIMOINE ÉVALUÉ PAR EXPERT

#### Répartition du patrimoine évalué par expert (en valeur vénale hors droits 31/12/2012)



### 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.

La valeur vénale déterminée pour les actifs immobiliers correspond à :

- une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue ;
- une valeur détail occupée pour les actifs sur lesquels au moins une vente actée est intervenue.
- Les actifs immobiliers détenus par FDL 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, 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 expert et mentionnant :

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

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

Ces contrats sont conclus pour des durées 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>(19)</sup>**

**Taux de capitalisation**

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

**Taux de rendement**

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

**Taux d'actualisation**

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

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

Le rapport condensé ci-dessous, établi à partir du modèle de l'AFREXIM, présente les travaux et conclusions des experts sur les valeurs des immeubles détenus par Foncière Développement Logements au 31 décembre 2012.

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	Acquisition	Impact des promesses de ventes	Ajustement comptables (IAS 16)	Valeur comptable
<b>Immeubles de placement et immeubles destinés à la vente</b>						
France	920	- 70		0		850
Allemagne	2 324	- 53	75	0		2 346
Luxembourg	9					9
<b>Immeubles d'exploitation</b>						
<b>Siège Immeo Wohnen en Allemagne</b>	<b>11</b>				<b>- 5</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 264</b>	<b>- 123</b>	<b>75</b>		<b>- 5</b>	<b>3 211</b>

(19) Définitions tirées de la Charte de l'expertise.



200Fnbf=XpSmZ@J=N

1.3.2.3  
Rapport condensé

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

Campagne d'expertise au 31 décembre 2012



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

Paris, le 31 janvier 2013

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2012 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 28 septembre 2012 pour la société BNP Paribas Real Estate, du 20 septembre 2012 pour la société Crédit Foncier Immobilier, du 17 septembre 2012 pour la société CBRE et du 9 novembre 2012 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 181 actifs en France, de 8002 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 2012.

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 2012, 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 % : 128 211 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

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

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Paris	12 750 000	1
Île-de-France hors Paris	45 542 000	11
Autres régions	69 919 000	30
<b>TOTAL FRANCE</b>	<b>128 211 000</b>	<b>42</b>

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

Néant.

#### 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 % : 442 216 501 € Hors Frais et Droits de mutation.

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

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Paris	158 340 000	8
Île-de-France hors Paris	123 685 000	30
Autres régions	160 191 501	35
<b>TOTAL FRANCE</b>	<b>442 216 501</b>	<b>73</b>

Observations (éventuelles) de l'expert Crédit Foncier Expertise

Néant.

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

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

Valeur vénale en 100 % : 358 573 500 € hors frais et droits de mutation.

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

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Paris	107 780 000 €	9
Île-de-France hors Paris	170 141 500 €	21
Autres régions	71 342 000 €	36
<b>Total France</b>	<b>349 263 500 €</b>	<b>66</b>
Luxembourg	9 310 000 €	1
<b>Total Grand Duché du Luxembourg</b>	<b>9 310 000 €</b>	<b>1</b>
<b>TOTAL EXPERTISÉ</b>	<b>358 573 500 €</b>	<b>67</b>

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

Au 31 décembre 2012 :

- 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 % : 2 334 047 000 € hors frais et droits de mutation.

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

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Duisbourg	772 603 000 €	3 190
Essen	584 315 000 €	1 695
Mülheim	185 110 000 €	727
Berlin	155 098 000 €	142
Oberhausen	150 008 000 €	553
Datteln	104 866 000 €	614
Autres villes	382 047 000 €	1 081
<b>TOTAL ALLEMAGNE</b>	<b>2 334 047 000 €</b>	<b>8 002</b>

\* Y compris le siège d'Immeo Wohnen en Allemagne.

(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

Crédit Foncier Expertise  
Philippe TARAVELLA  
Directeur général

CBRE  
Denis FRANÇOIS  
Président

Cushman & Wakefield  
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 rapport.

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 2012 et évolutions

Au 31 décembre 2012, l'ANR EPRA triple net s'établit à 19,2 € par action contre 19,4 € au 31 décembre 2011 en baisse de 1 % sur l'année.

### 1.3.4 Actif net réévalué

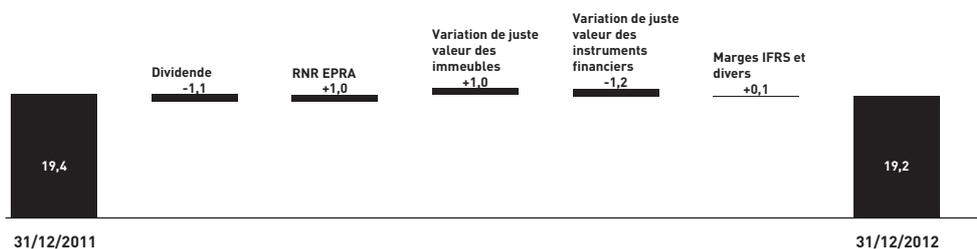
Le patrimoine immobilier détenu par Foncière Développement Logements a été intégralement évalué selon les modalités décrites dans les paragraphes précédents. Les autres actifs et passifs sont évalués sur la base des valeurs

L'ANR EPRA hors impact des instruments financiers et de la fiscalité latente s'établit à 22,9 € par action contre 23,0 € par action au 31 décembre 2011.

### ANR EPRA Triple Net

ANR EPRA triple net (données en M€)	31/12/2011	31/12/2012
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	1 346.5	1 338
Nombre d'actions fin de période	69 582 201	69 584 289
<b>ANR EPRA triple net/action (en €)</b>	<b>19,4</b>	<b>19,2</b>

L'évolution de l'ANR triple net au 31 décembre 2012 par rapport au 31 décembre 2011 s'explique par l'effet combiné des éléments repris ci-dessous :





## ANR EPRA

ANR EPRA (données en M€)	31/12/2011	31/12/2012
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	1 346,50	1 393,73
Retraitement impact fiscalité latente	160,28	143,33
Retraitement impact des instruments financiers	95,87	54,14
ANR EPRA	1 602,64	1 591,19
<i>Nbre d'actions fin de période</i>	<i>69 582 201</i>	<i>69 584 289</i>
<b>ANR EPRA / action (en €)</b>	<b>23,0</b>	<b>22,9</b>

## 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 des annexes comptables.

### 1.4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2012

#### 1.4.1.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX ET RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

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

*Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Foncière Développement Logements applique de façon anticipée les nouveaux amendements de normes et nouvelles interprétations de normes adoptés par l'Union européenne dont l'application anticipée est autorisée : amendements à IAS 19 « Avantages du personnel ». Ces amendements à IAS19 ont été adoptés par l'Union européenne le 6 juin 2012. Ils ont porté notamment sur l'abandon de la méthode du « corridor ».

Les comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration en date du 11 février 2013.

#### 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 » des annexes comptables.

#### 1.4.1.3 COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

#### Bilan consolidé simplifié en M€

Actif (en M€)	Net 31/12/2011	Net 31/12/2012	Variations
Immobilisations	2 993	3 068	- 75
Actifs courants	158	183	- 25
Actifs non courants destinés à la vente	223	252	- 29
Autres actifs non courants	4	14	- 10
Trésorerie	142	43	99
<b>ACTIF</b>	<b>3 520</b>	<b>3 560</b>	<b>- 40</b>
<b>Passif (en M€)</b>	<b>Net 31/12/2011</b>	<b>Net 31/12/2012</b>	<b>Variations</b>
Capitaux propres	1 395	1 348	47
Emprunts	1 730	1 707	23
Autres passifs	395	506	- 111
<b>TOTAL</b>	<b>3 520</b>	<b>3 560</b>	<b>- 40</b>

Le total du bilan consolidé du groupe au 31 décembre 2012 s'élève à 3 520 millions d'euros contre 3 560 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette variation s'explique

principalement par les évolutions qui sont détaillées dans les développements ci-dessous.



200Fmbf=Xq43Klg=M

#### 1.4.1.3.1 Les variations du patrimoine locatif

(en M€)	Travaux mis en		Variation de		Variations de		31/12/2012	
	12/31/2011	exploitation	Acquisitions	périmètre	Cessions	Transferts		juste valeur
Immeubles de placement	3 057,9	38,1	75,3	- 54,9		- 192,5	58,9	2 982,9
Immeubles destinés à la vente	252,3			1,2	- 234,8	192,5	11,6	222,9
<b>TOTAL</b>	<b>3 310,2</b>	<b>38,1</b>	<b>75,3</b>	<b>- 53,6</b>	<b>- 234,8</b>	<b>0,0</b>	<b>70,5</b>	<b>3 205,7</b>

La variation du patrimoine locatif résulte :

- des travaux immobilisés réalisés au cours de la période : 38 M€ ;
- des acquisitions en Allemagne pour 47,8 M€ d'immeubles en direct ;
- des acquisitions en Allemagne via les sociétés Valore 4 et 6 portant des actifs pour 27,5 M€ ;
- la cession des immeubles détenus dans la société FDR Reisholz pour - 53,6 M€ (sortie de périmètre) ;
- des cessions réalisées au cours de la période : - 235 M€ ;
- des variations de juste valeur des immeubles après immobilisation des travaux : 70,5 M€.

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

(en M€)	31/12/2011	31/12/2012		
	Net	Montant brut	Dépréciations	Net
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	109,3	108,8	- 4,5	104,3
Créances fiscales	3,1	2,3	0,0	2,3
Autres créances	61,9	45,0	- 0,2	44,8
<b>TOTAL</b>	<b>174,2</b>	<b>156,2</b>	<b>- 4,8</b>	<b>151,5</b>

- Les créances clients et comptes rattachés sont constitués principalement d'appels de charges aux locataires, la contrepartie étant au passif en compte « Avances et acomptes » pour un montant de 114 M€.
- Les créances fiscales consistent en des créances d'impôts principalement en Allemagne pour 2,1 M€.
- Les autres créances concernent :
  - les créances sociales pour 7,3 M€ (vs 0,3 M€ au 31/12/2011) correspondant au remboursement par l'Etat de la retenue à la source ayant été payée dans le cadre du contrôle fiscal sur Immeo Wohnen en Allemagne ;
  - les créances sur cessions pour 30,5 M€ (vs 15 M€ au 31/12/2011) ; ce montant intègre les cessions intervenues sur la fin du semestre dont 28 M€ au titre de l'Allemagne ;
  - les autres créances n'intègrent plus la ligne de sécurisation d'Immeo Residential Finance n° 2 (vs 43,7 M€ au 31/12/11), cette ligne de sécurisation garantissait les porteurs d'obligations relatives à la titrisation en Allemagne. Sa disparition est liée au refinancement total de la dette correspondante.

(en M€)	31/12/2011	31/12/2012		
	Net	Montant brut	Dépréciations	Net
<b>Autres créances :</b>				
Créances sociales et comptes courants actif	0,3	7,3	0,0	7,3
Créances sur cession immobilisations	15,2	30,5	0,0	30,5
Autres créances	46,4	7,2	- 0,2	7,0
<b>TOTAL</b>	<b>61,9</b>	<b>45,0</b>	<b>- 0,2</b>	<b>44,8</b>



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

Les stocks et encours s'établissant à 6 M€ contre 7 M€ au 31 décembre 2011 et résulte de la variation des cessions. La trésorerie active, en forte augmentation cette année, s'établit à 142,2 M€ contre seulement 43,2 M€ au 31 décembre 2011.

Cette augmentation provient principalement :

- du tirage du solde du financement « Printemps » à hauteur de 40 M€ ;

- du tirage de lignes de crédit pour 30 M€ ;
- du cash généré par le plan de cessions.

Cette trésorerie a fait l'objet d'un placement court terme à des conditions intéressantes (2,5 % en moyenne).

**1.4.1.3.3.1 La variation des capitaux propres consolidés**

(en M€)	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total capitaux propres part du Groupe	Intérêts non consolidant	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2011	696,1	467,9	- 1,5	184,0	1 346,5	1,3	1 347,8
Distribution de dividendes (1)				- 73,1	- 73,1		- 73,1
Augmentation de capital							
Frais sur opérations en capital							
Résultat global total de la période				124,5	124,5	- 0,0	124,5
Titres d'autocontrôle			0,0	- 0,0			
Variation du pourcentage de détention				0,1	0,1	- 0,0	0,1
Autres (4.7)				- 4,3	- 4,3	- 0,0	- 4,3
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>696,1</b>	<b>467,9</b>	<b>- 1,5</b>	<b>231,2</b>	<b>1 393,7</b>	<b>1,3</b>	<b>1 395,0</b>

Les capitaux propres consolidés passent de 1347,8 M€ au 31 décembre 2011 à 1395,0 M€ au 31 décembre 2012, affichant une progression de + 47,2 M€, progression s'expliquant essentiellement par :

- le résultat : + 124,4 M€ (en part du groupe) ;

- la distribution du dividende 2011 : -73,1 M€ (en part du Groupe) ;
- le changement de méthode sur le calcul des indemnités de retraite en Allemagne (application de l'IAS 19) : - 4,3 M€.

**1.4.1.3.4 La variation des financements et des instruments financiers**

(en M€)	31/12/2011	Variation de périmètre		Remboursements		Remboursements	31/12/2012
		Augmen- tations		Non récurrents	récurrents		
<i>Emprunt obligataire</i>	537,1			- 537,1		- 537,1	- 537,1
<i>Rachats d'obligations</i>	- 53,6	- 3,6		57,3		57,3	57,3
Emprunts obligataires net des rachats	483,5	- 3,6		- 479,8		- 479,8	- 479,8
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 162,6	- 37,5	850,0	191,2	- 19,2	172,0	2 147,1
Lignes de crédit			30,0				30,0
Emprunts subventionnés	66,8			- 40,2	- 0,3	- 40,5	26,3
<b>Total des financements</b>	<b>1 712,9</b>	<b>- 37,5</b>	<b>876,4</b>	<b>- 328,9</b>	<b>- 19,5</b>	<b>- 348,4</b>	<b>1 723,6</b>
Valorisation des instruments financiers (net)	95,9		25,2			- 67,0	54,1
<b>TOTAL</b>	<b>1 808,8</b>	<b>- 37,5</b>	<b>901,6</b>	<b>- 328,9</b>	<b>- 19,5</b>	<b>- 415,3</b>	<b>1 777,7</b>

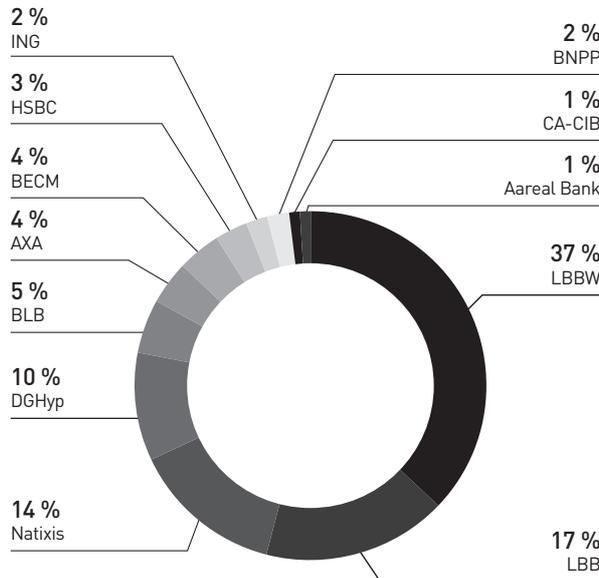


#### 1.4.1.3.4.1 Les financements

Le montant total des financements (emprunts obligataires net des rachats d'obligations, emprunts auprès des établissements de crédits, lignes de crédits et emprunts subventionnés) s'établit à 1723,6 M€ contre 1712,9 M€ au 31 décembre 2011. Cette évolution résulte :

- du refinancement total de la dette titrisée : + 45 M€ liés :
  - au remboursement total de la dette titrisée : - 483 M€,
  - au remboursement de prêts subventionnés : - 40 M€,
  - à la mise en place de nouveaux emprunts auprès de la LBBW et de DG Hyp : + 568 M€ ;
- du refinancement de la dette Stockholm 2 : - 43 M€ liés :
  - au remboursement total de la dette : - 243 M€,
  - à la mise en place du nouvel emprunt : + 200 M€,
- de la mise en place d'une nouvelle dette lors de l'acquisition de Valore et Valartis : + 45 M€ ;
- de la diminution des emprunts existants : - 105 M€ liés :
  - aux remboursements récurrents : - 19 M€,
  - aux remboursements liés aux ventes : - 45,6 M€ ;
- des tirages des lignes de crédit arrivant à échéance : + 70 M€ liés :
  - à la mobilisation des lignes de crédits à hauteur de + 30 M€ (non tirées au 31/12/11),
  - au tirage du solde du crédit printemps : + 40 M€.

#### Répartition des emprunts bancaires par établissement : 1 724 M€



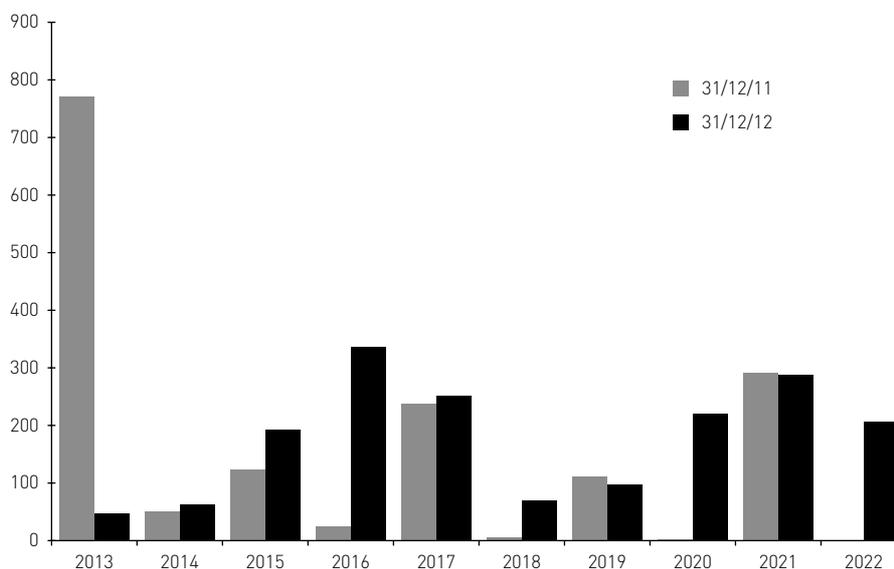
#### Principales caractéristiques des dettes financières au 31 décembre 2012 et évolutions :

Le taux moyen des dettes financières s'établit à 3,66 % en 2012 contre 3,86 % en 2011 :

Cette variation de - 20 bps s'explique par :

- les restructurations de couvertures intervenues fin 2011 et au premier semestre 2012 (soit 12,6 M€ par an) pour - 73 bps ;
  - l'augmentation des marges en raison des refinancements de fin 2011 à fin 2012 (marges moyennes 2011 à 0,60 % et 2012 à 1,13 %) pour + 53 bps.
- La maturité moyenne de la dette est en forte augmentation s'établissant à 5,8 ans au 31 décembre 2012 contre 4,4 ans au 31 décembre 2011. Cette augmentation s'explique par le refinancement :
- du solde de la dette titrisée Lyndon mis en place courant mars 2012. Ce dernier d'un montant initial de 568 M€ avec une maturité moyenne de 7,6 ans vient remplacer des échéances de dette prévues en décembre 2013 ;
  - du crédit Stockholm 2 qui a été refinancé courant décembre 2012 permettant de proroger l'échéance finale de 2013 à 2016.

### Echéancier des dettes financières en capital



### Ratios d'ICR et de LTV

	31/12/2011	31/12/2012	Variations	Budget
ICR Cash (hors marges/ventes)	2,01	2,12	+ 11 bps	2,10
LTV droits inclus	44,80 %	44,40 %	- 40 bps	46,3 %
LTV hors droits	47,60 %	47,30 %	- 30 bps	49,1 %

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 2,12 (contre 2,01 au 31 décembre 2011) en augmentation de + 11 bps.

La LTV droits inclus retraitée des actifs sous promesses et des créances sur cessions correspondant au rapport entre la dette nette et la valeur institutionnelle des actifs droits inclus. Elle s'établit à 44,4 % (contre 44,8 % au 31 décembre 2011), en diminution de - 40 bps.

L'amélioration des indicateurs financiers est la résultante de la progression des valeurs d'expertises et des cessions de l'exercice.

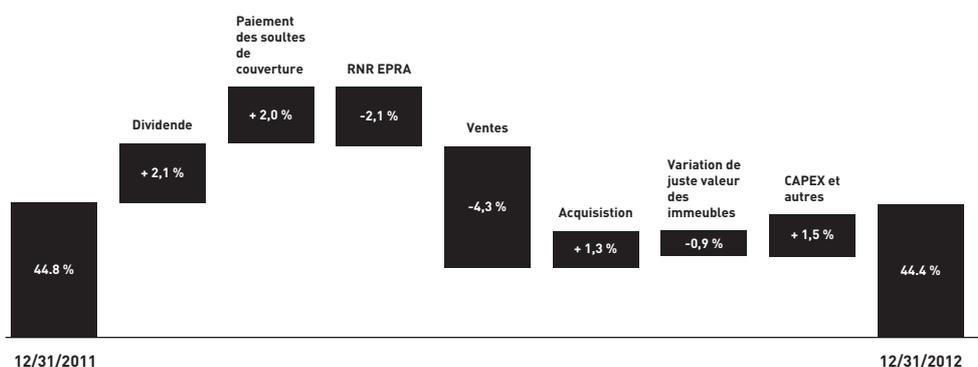
Les covenants bancaires consolidés les plus restrictifs sont les suivants :

- ICR > 1,50 ;
- LTV < 60 %.

Foncière Développement logements respecte ces ratios au 31 décembre 2012.

Les risques encourus par la Société en cas de non-respect de ses covenants sont plus amplement détaillés au paragraphe 1.5.7 du présent rapport.

### Évolution de la LTV droits inclus sur un an



### Couvertures et risques de taux

Au 31 décembre 2012, la dette bancaire (hors dette subventionnée) est composée de :

- 960 M€ à taux variables (55 % vs 75,3 % au 31/12/2011) ;
- 763 M€ à taux fixes.

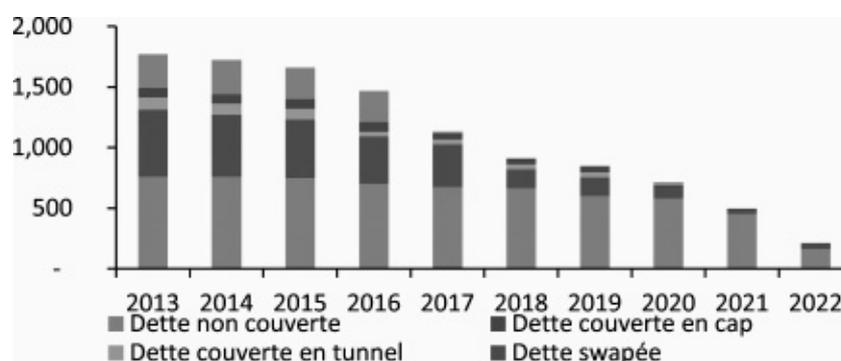
Le risque d'exposition aux taux est limité par la mise en place d'instruments de couverture

- Les notionnels des instruments mis en place sont les suivants :
  - 561 M€ de swaps avec un *strike* moyen de 2,59 % ;
  - 55,6 M€ de *floor* avec un *strike* moyen de 3,24 % ; et
  - 147,1 M€ de cap avec un *strike* moyen de 3,53 %.

- Le taux de couverture globale de la dette nette au 31 décembre 2012 est de 95,4%. Le taux des couvertures actives (swaps + taux fixe + options activées) est de 89,7 %.
- La maturité moyenne de la couverture et de la dette à taux fixe est de 6,2 ans au 31 décembre 2012 (vs 4,4 ans au 31 décembre 2011), supérieure 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 2012 est de - 787 K€ (- 1,21 %) sur le RNR EPRA prévisionnel 2013 ;
- l'impact d'une baisse 50 bps sur les taux au 31 décembre 2012 est de +423 K€ (+ 0,65 %) sur le RNR EPRA prévisionnel 2013.





**1.4.1.3.4.2 Les instruments financiers**

La valorisation passive nette des instruments financiers s'établit à 54 M€ contre 95,9 M€ au 31 décembre 2011. La variation de - 49,9 M€ s'établit comme suit :

(en M€)	ACTIF	PASSIF	NET
Instuments financiers au 31 décembre 2011		- 95,9	- 95,9
Entrée de périmètre			
Incidence des restructurations de couverture	0,3	66,7	67,0
Variation de juste valeur enregistrée en résultat	- 0,2	- 25,1	- 25,3
<b>Instruments financiers au 31 décembre 2012</b>	<b>0,2</b>	<b>- 54,3</b>	<b>- 54,1</b>

**1.4.1.3.5 La variation des provisions pour risque et charges**

Les provisions pour risques et charges (courantes et non courantes) s'établissent à 36,8 M€ contre 35,3 M€ au 31 décembre 2011.

Elles sont essentiellement constituées :

- des provisions pour retraite : 35,6 M€ concernant essentiellement l'Allemagne ;
- des provisions pour travaux et autres : 1,1 M€.

Leur variation de 1,5 M€ résulte :

- des reprises de provisions pour -4,6 M€ relatives principalement ;

- à la cession du fonds de commerce de FDL Property : - 2 M€,
- aux provisions pour indemnités de départ à la retraite essentiellement en Allemagne : 2,3 M€ ;
- des augmentations de provisions concernant les indemnités de départ à la retraite en Allemagne pour + 5,8 M€ liées :
- à une dotation annuelle : 1.5 M€ ;
- à l'application de la norme révisée IAS 19 pour le calcul de cette indemnité passé directement en capitaux propres : 4,3M€.

**1.4.1.3.6 La variation des autres passifs courants et autres dettes :**

Les autres passifs et autres dettes s'élèvent à 157,6 M€ contre 200,7 M€ en 2011.

(en M€)	31/12/2011	31/12/2012
Dettes fournisseurs	17,4	18,0
Dépôts de garantie locataires	4,4	4,1
Clients avances et acomptes reçus	118,5	114,3
Autres dettes	60,4	21,2
<b>TOTAL</b>	<b>200,7</b>	<b>157,6</b>

- Clients avances et acomptes reçus représentent 114 M€ contre 118 M€ au 31 décembre 2011.

La contrepartie de ce poste est à l'actif en « créances clients et comptes rattachés » pour 104 M€.

- Autres dettes s'établissent à 21 M€ contre 60 M€ au 31 décembre 2011.

La diminution des autres dettes de 39 M€ s'explique principalement par le remboursement du montant de la ligne de sécurisation relative à la dette titrisée Lyndon suite au refinancement.

Les dettes fournisseurs sont exigibles à moins d'un an.

#### 1.4.1.3.7 La variation de la fiscalité

##### Les impôts courants au passif du bilan

- Les impôts courants au passif du bilan s'établissent à 11,5 M€ contre 5,1 M€ au 31 décembre 2011.

- Les impôts courants et différés enregistrés en compte de résultat : produit net de 2,1 M€ contre une charge nette de 3,3 M€ au 31 décembre 2011.

(en M€)	Bilan				Impact résultat		
	31/12/2011	Entrée de périmètre	Augmentation période	Diminution période	31/12/2012	Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés
Total IDA	2,4	0,0	1,3	0,6	4,3	0,2	2,2
Total IDP	162,7	1,6	40,3	- 56,9	147,7	66,2	72,3
IDP net	160,3				143,3		
<b>Impact au compte de résultat</b>							<b>8,0</b>

##### Impôts différés

- Les impôts différés actifs s'établissent à : 4,3 M€.
- Les impôts différés passifs s'établissent à 147,7 M€.
- Soit un impôt différé net de - 143,3 M€ contre 160,3 M€ au 31 décembre 2011.

- La variation d'impôts différés au cours de l'exercice 2012 (+ 17 M€) est principalement due :
  - à un produit lié à l'activation de reports déficitaires pouvant être utilisé dans les années à venir : + 15 M€ ;
  - à une perte liée à l'évaluation des instruments financiers : - 6 M€.

#### 1.4.1.4 COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat simplifié et résultat net récurrent EPRA au 31 décembre 2012

(en M€)	31/12/2011	31/12/2012	Variation
<b>Données consolidées</b>			
Recettes locatives (hors prestation)	202,5	196,6	- 2,9 %
Charges d'exploitations récurrentes nettes des prestations	- 66,0	- 62,0	- 6,1 %
<b>LOYERS NETS</b>	<b>136,5</b>	<b>134,5</b>	<b>- 1,4 %</b>
Résultat financier	- 68,0	- 63,4	- 6,7 %
<b>RESULTAT RÉCURRENT</b>	<b>68,5</b>	<b>71,1</b>	<b>+ 3,9 %</b>
Impôts exigibles récurrent	- 1,4	- 1,0	- 28,7 %
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA</b>	<b>67,1</b>	<b>70,1</b>	<b>+ 4,6 %</b>
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	78,7	70,5	- 10,4 %
Variations des amortissements et provisions	- 5,0	0,1	- 102,1 %
Variation de juste valeur des instruments financiers et amortissements des frais sur emprunts	- 52,2	- 32,2	- 38,3 %
Marges sur ventes IFRS	12,4	14,6	17,5 %
Autres	0,5	- 1,8	- 456,9 %
Impôts différés et impôts non récurrents	- 1,9	3,1	- 262,0 %
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>99,7</b>	<b>124,5</b>	<b>+ 24,9 %</b>

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



#### 1.4.1.4.1 Recettes locatives hors prestations : 197 M€

Les recettes locatives hors prestations s'établissent à 196,6 M€ au 31 décembre 2012 contre 202,5 M€ au 31 décembre 2011.

Tableau de variation des recettes locatives (en M€)	31/12/2011	31/12/2012	Variation (M€)
Recettes locatives en Allemagne	162,6	159,6	- 2,9
Recettes locatives en France	39,4	36,4	- 3,0
Recettes locatives au Luxembourg	0,6	0,6	
<b>Recettes locatives</b>	<b>202,5</b>	<b>196,6</b>	<b>- 5,9</b>

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

- de la baisse de 3 M€ en France suite aux cessions ;
- de la baisse nette de 3 M€ en Allemagne :
  - baisse de 9 M€ suite aux cessions,
  - augmentation de 6 M€ suite aux investissements réalisés à Berlin au cours des années 2011 et 2012.

#### 1.4.1.4.2 Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation nettes des prestations s'établissent à 64,1 M€ contre 65,2 M€ au 31 décembre 2011 et représentent 32,6 % du chiffre d'affaires de l'exercice 2012.

(en M€)	31/12/2011	31/12/2012	Variation (M€)	Variation (%)
Charges locatives non récupérées	- 8,7	- 8,8	- 0,1	1,3 %
Charges sur immeubles	- 18,2	- 16,6	1,5	- 8,5 %
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 1,9	- 2,9	- 1,0	52,8 %
Revenus de gestion et d'administration	4,6	5,3	0,7	16,4 %
Frais liés à l'activité	- 1,1	- 1,0	0,2	- 13,1 %
Frais de structure	- 39,9	- 40,1	- 0,2	0,4 %
<b>Charges récurrentes</b>	<b>- 65,2</b>	<b>- 64,1</b>	<b>1,1</b>	<b>- 1,7%</b>

Ces charges récurrentes sont constituées :

- des charges sur immeubles à hauteur de 28,3 M€ dont :
  - les charges locatives non récupérées auprès des locataires : 8,8 M€,
  - les charges sur immeubles : 16,6 M€ ;
- des coûts de fonctionnement à hauteur de 35,8 M€ en baisse par rapport à 2011 (36,4 M€) en dépit de la prise en compte de deux éléments exceptionnels :
  - coût lié au transfert du personnel Property vers Quadral : 1,4 M€,
  - une charge de personnel intérimaire exceptionnelle en Allemagne liée aux investissements à Berlin : 0,4 M€.

#### 1.4.1.4.3 Résultat financier

Le résultat financier passe de - 120,2 M€ au 31 décembre 2011 à 95,6 M€ au 31 décembre 2012.

(en M€)	31/12/2011	31/12/2012	Variations (en M€)
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>- 64,6</b>	<b>-63,1</b>	<b>1,5</b>
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	7,3	3,8	- 3,5
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 71,9	- 67,0	4,9
<b>Effets IFRS</b>	<b>- 55,5</b>	<b>- 32,5</b>	<b>23,1</b>
Variation de juste valeur	- 49,4	- 25,2	24,2
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers			
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	- 49,4	- 25,2	24,2
Actualisation et amortissements des frais d'émission des emprunts	- 6,1	- 7,2	- 1,1
<b>RÉSULTAT FINANCIER NET</b>	<b>- 120,2</b>	<b>- 95,6</b>	<b>24,5</b>

Il est composé des éléments suivants :

- de la charge d'intérêts sur les opérations de financement : 67 M€, en baisse de 5 M€ du fait de la réduction du taux moyen de la dette ;

- des produits financiers sur les opérations de trésorerie qui intègrent 0,3 M€ de non récurrent liés aux rachats de bonds réalisés au cours du premier semestre (contre 3 374 K€ en 2011) ;
- les effets IFRS s'établissent à - 32,5 M€ contre - 55,5 M€ en 2011.

#### 1.4.1.4.4 Tableau de variation du résultat sur cessions

(en K€)	31/12/2011	31/12/2012	Variations
<b>Prix de vente des immeubles cédés</b>	<b>272,1</b>	<b>249,9</b>	<b>- 22,1</b>
<b>Prix de revient (IFRS) des immeubles cédés</b>	<b>- 259,6</b>	<b>- 245,3</b>	<b>14,3</b>
Valeur nette comptables des immobilisations incorporelles cédées		- 1,1	- 1,1
Valeur de sortie des immeubles cédés	- 247,9	- 234,9	13,1
Frais sur cessions des immeubles cédés	- 11,7	- 9,4	2,3
<b>Résultat de cession de titres</b>		<b>10,0</b>	<b>10,0</b>
<b>RÉSULTAT TOTAL DES CESSIONS</b>	<b>12,4</b>	<b>14,6</b>	<b>2,2</b>



#### 1.4.1.5 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2012

##### 1.4.1.5.1 Le bilan

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

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

Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Catégories fournisseurs	Exercice 2011 : solde (K€)	Exercice 2012 : solde (K€)
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	1 973	3 687
Échu depuis moins de 30 jours	82	262
Échu depuis 30 à 90 jours		1
Échu depuis plus de 90 jours		
Total échu	82	263
<b>Total dettes fournisseurs et comptes rattachés (= total au bilan)</b>	<b>2 055</b>	<b>3 950</b>

Dettes sur les immobilisations et comptes rattachés

Catégories fournisseurs	Exercice 2011 : solde (K€)	Exercice 2012 : solde (K€)
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	2	62
Échu depuis moins de 30 jours	378	
Échu depuis 30 à 90 jours		
Échu depuis plus de 90 jours		
Total échu	378	0
<b>Total dettes sur immobilisations et comptes rattachés (= total au bilan)</b>	<b>380</b>	<b>62</b>

##### 1.4.1.5.2 Le compte de résultat social

Les informations relatives au compte de résultat social sont plus amplement détaillées dans le paragraphe 3.2.5 du présent document.

###### 1.4.1.5.2.1 Le compte de résultat détaillé

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

###### 1.4.1.5.2.2 Affectation du résultat

Les comptes au 31 décembre 2012 font ressortir un bénéfice net de 91 881 701,76 euros qui augmenté du report à nouveau antérieur de 42 588 111,89 euros, forme un résultat distribuable de 134 469 813,65 euros.

Il est proposé l'affectation suivante :

• dotation à la réserve légale (5 % du bénéfice)	4 594 085,09 €
• 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	56 784 174,36 €
<b>TOTAL</b>	<b>134 469 813,65 €</b>

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 euro par action, aux 69 611 004 actions composant le capital au 31 décembre 2012.

Le montant de dividende correspondant aux actions autodétenues 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 29 avril 2013.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 50 445 820 €.

La partie de ce dividende, soit 0,725 € par action 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. Le solde, soit 0,325 € par action sur la base d'un dividende de 1,05 € par action, attribué à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, ouvre droit à l'abattement de 40 %.

### 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
2011	69 611 004	1,05 €	0,00 €
2010	66 263 192	1,05 €	0,853 €
2009	60 010 336	1,05 €	0,288 €

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

RÉSULTATS FINANCIERS SOCIAUX	2008	2009	2010	2011	2012
<b>1. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social (en milliers d'euros)	600 719	662 632	662 632	696 110	696 110
Nombre des actions ordinaires existantes	60 071 934	66 263 192	66 263 192	69 611 004	69 611 004
<b>2. Opérations et résultats de l'exercice (en milliers d'euros)</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	26 327	26 839	29 457	27 742	26 321
Résultat avant impôts, participation des salariés et amortissements et provisions	22 455	42 958	63 820	133 361	108 747
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	18 795	18 176	57 940	120 208	91 882
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	0,37	0,65	0,96	1,92	1,56
Résultat après impôts, participation des salariés, et amortissements et provisions	0,31	0,27	0,87	1,73	1,32
Dividende attribué à chaque action	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
<b>4. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	18	57	67	71	42
Montant de la masse salariale de l'exercice	402	2 478	3 190	3 922	3 633
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales)	149	978	1 454	1 588	1 491

## 1.5 GESTION DES RISQUES

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

### 1.5.1 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 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 AIG.

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 trois 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.

*(20) Société d'investissements immobiliers cotée*

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.

À 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 rapport.

### 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.

À 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 groupe 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>20</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, etc.

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

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

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

#### 1.5.5 Risques relatifs au régime SIIC

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

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

Le bénéfice de ce régime est subordonné au respect de différentes conditions, dont l'obligation de redistribuer une part importante de ses résultats exonérés (ce qui pourrait affecter sa capacité financière et sa liquidité). Le bénéfice de ce régime pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation.

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

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

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

La sortie éventuelle du régime SIIC dans les dix années suivant l'option (soit jusqu'au 31.12.2015) aurait les principales conséquences suivantes :

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

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

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

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

### 1.5.6 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 Foncière des Régions, 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

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.

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.

En Allemagne, le contrôle fiscal initié en 2010 sur les filiales allemandes et portant sur les exercices 2005, 2006 et 2007 s'est achevé en 2012. Les notifications reçues s'établissent à 4,9 millions d'euros nets après garantie du vendeur. Des démarches sont par ailleurs en cours en vue de la récupération d'une partie de cette somme auprès de l'administration fiscale.

En Autriche, un contrôle portant sur trois sociétés autrichiennes acquises en 2011 a débuté au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012. Ce contrôle concerne l'activité en Allemagne au cours des exercices 2007 à 2009, donc gérés par l'ancien propriétaire qui assurera au titre de sa garantie la complète prise en charge des éventuels redressements. Aucune conclusion n'a été rendue à ce jour.

À la connaissance de Foncière Développement Logements, outre les contrôles fiscaux précités, 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 « État des Dettes ».

#### Risques de taux d'intérêt

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 adaptée en montant et en durée (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 2012 est de 89,7 % 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 60 %. Au 31 décembre 2012, il est de 47,3 % contre 47,6 % au 31 décembre 2011<sup>(21)</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 1,50. Au 31 décembre 2012, il est de 2,12 contre 2,05 au 31 décembre 2011 (hors marges sur ventes).

Les covenants consolidés les plus restrictifs de FDL sont les suivants :

- ICR > 1,50 ;
- LTV < 60 %.

Le montant théorique de la dette exigible en cas de non-respect de ces covenants bancaires consolidés s'élèverait à 320,4 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.

(21) Ratios de Loan To Value hors droits retraités des promesses de ventes et des créances sur cessions



### 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<sup>22</sup> en France, et du niveau des loyers du *Mietspiegel* en Allemagne.

Foncière Développement Logements estime que l'ampleur des ajustements éventuels qu'elle pourrait subir suite à une dégradation du marché immobilier serait limitée et maîtrisée. La Société distingue cependant deux types de risques concernant d'une part le marché de l'accession et d'autre part le marché de la location.

#### Marché de l'accession

Bien que Foncière Développement Logements, en tant qu'opérateur immobilier long terme mène une politique de cessions mesurée, elle réalise régulièrement des opérations d'arbitrages sur son portefeuille. À ce titre, une modification des tendances et des prix constatés sur le marché immobilier de l'accession pourraient impacter le résultat de la Société ainsi que la composition de son patrimoine. Par ailleurs, les actifs étant comptablement évalués à leur juste valeur au sens des normes IFRS, le résultat de Foncière Développement Logements est susceptible d'être affecté en cas d'évolution négative des valeurs de marché (ce risque spécifique étant plus amplement décrit dans le paragraphe 1.5.15 du présent rapport).

#### Marché de la location

Les recettes locatives de Foncière Développement Logements sont constituées à hauteur de 17 % par des loyers générés par des actifs localisés en France, et à hauteur de 83 % par des 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 2012, une baisse

théorique de 1 % de l'IRL pourrait entraîner une baisse de 0,3 M€ des loyers annualisés.

Par ailleurs, la mise en application du décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012<sup>23</sup> relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, est susceptible d'avoir une incidence sur les niveaux de loyers de la Société dans le cadre des relocations. Après cinq mois de mise en œuvre de ce décret, Foncière Développement Logements n'a pas enregistré d'impact significatif sur ses recettes locatives : la réglementation permet en effet au bailleur de réévaluer les loyers dans deux hypothèses :

- en cas de sous-évaluation par rapport à la valeur locative de marché ;
- lors de la réalisation de certains travaux.

Ainsi, dans les zones soumises à cet encadrement, le nouveau loyer par rapport au loyer payé lors du précédent bail ne peut pas dépasser la plus élevée des limites suivantes :

- 50 % de la différence entre l'ancien loyer sous-évalué et le montant moyen des loyers de référence du voisinage ;
- 15 % du montant TTC des travaux d'amélioration réalisés dans les parties privatives ou communes ; le montant des travaux doit au moins être égal à la dernière année de loyer.

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 2012, une baisse théorique de 1 % des loyers pourrait entraîner une baisse d'environ 1,6 millions d'euros des loyers annualisés du portefeuille.

### 1.5.10 Risques liés 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.

[22] Indice de référence des loyers

[23] Paru au JO du 21 juillet 2012



Par ailleurs, concernant le portefeuille détenu par Immeo Wohnen GmbH, la grande majorité des loyers est payée 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 plate-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. du présent rapport.

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

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

### 1.5.15 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 rapport.

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

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

### Sensibilité des valeurs vénale hors droits à l'évolution des taux de capitalisation hors droits

	Baisse des taux de capitalisation				Données au	Hausse des taux de capitalisation			
	-1 point	- 0,75 point	- 0,5 point	- 0,25 point	31/12/2012	+ 0,25 point	+ 0,5 point	+ 0,75 point	+ 1 point
Taux de capitalisation	5,10 %	5,35 %	5,60 %	5,85 %	6,10 %	6,35 %	6,60 %	6,85 %	7,10 %
Valeur du portefeuille (en M€)	3 857	3 676	3 512	3 362	3 211	3 097	2 980	2 871	2 770
Variation de valeur (en M€)	+ 646	+ 465	+ 301	+ 151		- 114	- 231	- 340	- 441
Variation (en %)	+ 20,1	+ 14,5	+ 9,4	+ 4,7		- 3,5	- 7,2	- 10,6	- 13,7

### Sensibilité des valeurs vénale hors droits à l'évolution des loyers annualisés

	Baisse des loyers annualisés				Données au	Hausse des loyers annualisés			
	- 5%	- 3,5 %	- 2 %	- 0,5 %	31/12/2012	+ 0,5 %	+ 2 %	+ 3,5 %	+ 5 %
Loyers annualisés (en M€)	187	190	193	196	197	198	201	204	207
Valeur du portefeuille (en M€)	3 063	3 112	3 160	3 208	3 211	3 241	3 289	3 337	3 386
Variation de valeur (en M€)	- 148	- 100	- 51	- 3		29	78	126	175
Variation (en %)	- 4,6	- 3,1	- 1,6	- 0,1		+ 0,9	+ 2,4	+ 3,9	+ 5,4

### Sensibilité des valeurs vénale hors droits à l'évolution combinée des taux de capitalisation hors droits et des loyers annualisés

Hausse des taux	+ 0,25 point				+ 1 point			
Baisse des loyers	Valeur du portefeuille		Variation en %		Valeur du portefeuille		Variation en %	
- 0,5 %	3 082 M€		- 4,0 %		2 756 M€		- 14,2 %	
- 5,0 %	2 943 M€		- 8,4 %		2 632 M€		- 18,0 %	

Au 31 décembre 2012 :

- si le taux de capitalisation hors droits baisse de 50 bps (« -0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 301 M€ ;
- si le taux de capitalisation hors droits augmente de 50 bps (« + 0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de 231 M€ ;
- si les loyers annualisés baissent de 5 %, la valeur des actifs immobiliers baissera de 148 M€ ;
- si les loyers annualisés baissent de 5 % et que le taux de capitalisation hors droits augmente de 100 bps (« + 1 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de 579 M€ soit - 18,0 %.

- L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2012 est de - 787 K€ (- 1,21 %) sur le RNR EPRA prévisionnel 2013.
- L'impact d'une baisse 50 bps sur les taux au 31 décembre 2012 est de +423 K€ (+0,65 %) sur le RNR EPRA prévisionnel 2013.

#### 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 2012, Foncière des Régions ne possède plus aucun nantissement sur les titres de Foncière Développement Logements qu'elle détient.

#### 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 tenant compte des couvertures actives au 31 décembre 2012.



### Consentis par Foncière Développement Logements

Au 31 décembre 2012, environ 98,6 % 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 rapport.

#### 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

##### Concentration géographique

L'activité de Foncière Développement Logements est répartie en France et en Allemagne.

En France, une partie de l'activité de la Société est relativement concentrée dans les villes de Paris et de Neuilly qui représentent 29,4 % de son patrimoine français en valeur.

En Allemagne, la Société est majoritairement présente dans le Land de Rhénanie du Nord Westphalie avec 90,3 % de son patrimoine allemand en valeur.

Ces concentrations, susceptibles d'impliquer des risques immobiliers ou de toute nature liés à ces secteurs géographiques, seraient susceptibles d'avoir un effet significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

##### Concentration sectorielle

Au 31 décembre 2012, le patrimoine détenu par Foncière Développement Logements est constitué en majeure partie de logements. Une dégradation des conditions du marché locatif, du marché de la vente et du marché de l'investissement pourrait avoir des conséquences significatives sur l'activité et les états financiers de la Société, telles que décrites dans les paragraphes 1.5.9 et 1.5.15 du présent document.

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

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



200Fmbf=XpSNB9Y&amp;P

## 1.6 ACTIONNARIAT, BOURSE ET DIVIDENDES

### 1.6.1 Actionnariat au 31 décembre 2012

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 Banques Populaires.

La répartition du capital au 31 décembre 2012 ressort comme suit :

DÉNOMINATION DES ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONNAIRES	% du capital	% groupe
FONCIÈRE DES RÉGIONS	22 012 868	31,62 %	31,62 %
GMF ASSURANCES	1 580 265	2,27 %	Groupe GMF/ Covea/ MMA 13 511 961 titres
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 %	
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	9 539 791	13,70 %	13,70 %
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 %
<b>TOTAL</b>	<b>69 611 004</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Les actions autodétenues 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, 11 avril 2011 et 5 avril 2012. La dernière autorisation qui annule et remplace celle du 11 avril 2011 prévoit notamment que la Société est autorisée à opérer sur ses

En 2012, l'actionnariat de FDL a évolué à la suite d'un échange d'actions hors marché en date du 22 février 2012 entre Foncière des Régions (FDR) et la société Cardif Assurance Vie. Cette dernière a acquis 1 400 742 actions FDL portant ainsi sa participation de 11,69 % à 13,70 %, soit 9 539 791 actions. Dans le même temps celle de FDR avec 22 012 868 actions est passée de 33,63 % à 31,62 %.

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 4 octobre 2013. Le prix d'achat ne devra pas être supérieur à 19 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 5 avril 2012 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 2012, dans le cadre du programme de rachat d'actions, la Société détenait au titre du contrat de liquidité, 26 715 titres Foncière Développement Logements pour une valeur de 479 831 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 2012

Mandataires sociaux	Achats de titres	Valeur du titre en €	Vente de titre	Valeur du titre en €
Monsieur de Feydeau	0		0	
Monsieur Kullmann	0		0	
Madame Debrus	0		0	
Monsieur Dap	0		0	
Monsieur Pariat	0		0	
FDR 3	0		0	
GMF Vie	0		0	
ACM Vie	0		0	
PREDICA	0		0	
Generali Vie	0		0	
CARDIF Assurances	1 400 742	16,25	0	
Foncière des Régions Vie		16,25	1 400 742	

### Participations des mandataires sociaux dans le capital au 31 décembre 2012

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

Administrateur	Nombre d'actions	Droits de vote
Monsieur Bertrand de FEYDEAU	500	500
Monsieur Christophe KULLMANN	4	4
Monsieur Michel PARIAT	40	40
Monsieur DAP	254	254
Françoise DEBRUS	1	1
FDR 3	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	6 164 456	6 164 456
CARDIF Assurances Vie	9 539 791	9 539 791
Foncière des Régions	22 012 868	22 012 868

### 1.6.3 Évolution du cours de Bourse

Évolution du cours du titre FDL en 2012



#### 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 autodétention en vue de la réalisation d'une opération de développement.

Foncière Développement Logements a procédé à l'acquisition de 10 immeubles situés à Paris, en Île-de-France et à Lyon. Approuvés par **l'assemblée générale extraordinaire du 21 décembre 2009**, ces apports en nature (immeubles et titres de SCI) ont été rémunérés à 100 % en titres Foncière Développement Logements sur la base d'un prix de 18 € par action nouvellement 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 €.

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

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

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

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

Au 30 décembre 2012, le cours du titre FDL s'élevait à 17,90 €.



## 1.6.4 Distribution de dividende

### 1.6.4.1 DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Exercice	Dividende net/action	Dividende ouvrant droit à abattement de 40 % pour les personnes physiques <sup>(1)</sup>
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 €
31 décembre 2011	1,05	0,0 €

\* 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 € par action. Il représente un montant global de 73 091 554,20 €.



200Fnbf=Xq6Sshw&amp;U

## 1.7 DÉVELOPPEMENT DURABLE

### Sommaire

<b>1.7.1</b>	<b>Editorial du directeur général</b>	48
<b>1.7.2</b>	<b>Une démarche développement durable globale</b>	48
	Chiffres clés Foncière Développement Logements	48
<b>1.7.2.1</b>	Répondre aux enjeux de nos activités	49
<b>1.7.2.2</b>	Notre plan d'actions à 2015	50
<b>1.7.2.3</b>	Des moyens et une organisation à la hauteur des enjeux	51
<b>1.7.3</b>	<b>Maîtriser l'impact environnemental du parc</b>	51
<b>1.7.3.2</b>	Des actions d'amélioration pour rendre nos logements plus performants	53
<b>1.7.3.3</b>	Maîtriser la performance environnementale du parc immobilier	54
<b>1.7.4</b>	<b>Prévenir les risques sanitaires</b>	56
<b>1.7.4.1</b>	Maîtrise des risques sanitaires majeurs	56
<b>1.7.4.2</b>	Actions de suivi des risques sanitaires et sécurité des personnes	57
<b>1.7.5</b>	<b>Agir avec nos parties prenantes</b>	57
<b>1.7.5.1</b>	S'engager avec nos parties prenantes	57
<b>1.7.5.2</b>	Ville durable et développement des territoires	58
<b>1.7.5.3</b>	Une politique achats responsables ciblée	59
<b>1.7.5.4</b>	Contribuer à l'innovation dans l'immobilier	59
<b>1.7.6</b>	<b>S'adapter avec nos équipes</b>	60
<b>1.7.6.1</b>	Une gestion des Ressources Humaines en réponse à la stratégie du groupe	60
<b>1.7.6.2</b>	Assurer le développement des compétences et la formation	62
<b>1.7.6.3</b>	Favoriser la diversité et l'égalité	63
<b>1.7.6.4</b>	Garantir un dialogue social et un cadre de travail de qualité	64
<b>1.7.6.5</b>	Sensibiliser les collaborateurs au développement durable, informer pour mobiliser	65
<b>1.7.7</b>	<b>Une gouvernance adaptée</b>	65
<b>1.7.7.1</b>	Composition et fonctionnement des instances	66
<b>1.7.7.2</b>	Pilotage des risques, une cartographie renouvelée en 2012	67
<b>1.7.7.3</b>	Pour des comportements responsables au sein de l'entreprise	67
<b>1.7.8</b>	<b>Mesurer la performance</b>	69
<b>1.7.8.1</b>	Une méthodologie claire et transparente	69
<b>1.7.8.2</b>	Périmètre sièges sociaux	70
<b>1.7.8.3</b>	Périmètre parc en exploitation	71
<b>1.7.8.4</b>	Conformité à l'article 225 de la loi Grenelle 2	77
<b>1.7.8.5</b>	Rapport de vérification indépendante	80



### 1.7.1 Éditorial du directeur général

Notre secteur occupe une position centrale dans les enjeux de développement durable et climatiques du 21<sup>e</sup> siècle : utilisation de ressources naturelles, d'énergie et d'eau, production de déchets, impacts sur l'environnement et la biodiversité, etc. En outre, l'immobilier possède un lien fort avec les sujets sociaux et sociétaux, tant au sein de l'entreprise qu'avec nos parties prenantes. Enfin, il doit participer aux objectifs ambitieux que la France s'est donnés, visant une division par 4 des émissions de CO<sub>2</sub> d'ici à 2050, avec un parc existant qui devra consommer 50 kWh/m<sup>2</sup>/an en moyenne.

Le bâtiment se trouve donc au cœur d'une mutation considérable, qui implique tous nos métiers en résonance avec la Société, la ville, les territoires. Depuis 2009, la stratégie moyen et long terme de Foncière Développement Logements a intégré ces enjeux en les transformant en opportunités et gisements de croissance pour nos différentes activités, créant un lien fort entre notre vision business et la création de valeur dans la durée.

Notre réactivité et notre capacité d'innovation, soutenues par notre expertise financière et en matière de travaux, expliquent la capacité de Foncière Développement Logements à créer de la valeur durable, en développant un immobilier lucide et responsable.

En 2012, nous avons actualisé nos engagements auprès de nos parties prenantes ; une cartographie a fait ressortir nos forces et faiblesses et nourrira, dès 2013, de nouvelles actions en lien avec ces acteurs.

2012 marque à présent une nouvelle étape pour notre reporting Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE). Celui-ci, en phase avec les dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence RSE, aborde plus largement de nouveaux aspects de notre politique, notamment nos activités en Allemagne,

De par sa décision d'anticiper les réglementations (Grenelle, amiante, décret sur la transparence RSE, etc.) et le marché, Foncière Développement Logements déploie une politique de développement durable globale qui se décline de manière cohérente et constitue aujourd'hui un avantage concurrentiel pour l'ensemble de nos activités.

Thierry Beaudemoulin  
directeur général

### 1.7.2 Une démarche développement durable globale

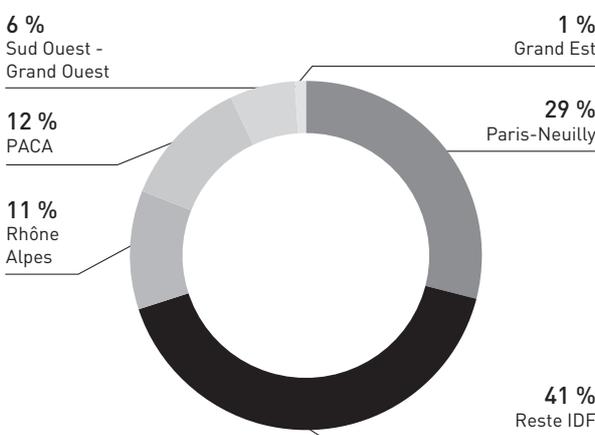
Foncière Développement Logements est aujourd'hui l'un des leaders européens dans le domaine de l'immobilier résidentiel privé, avec la spécificité d'être active à la fois en France et en Allemagne.

#### Chiffres clés Foncière Développement Logements

Au 31 décembre 2012, Foncière Développement Logements détient 42 699 logements, dont 2 388 en France et 40 311 en Allemagne pour une valeur totale hors droits de 3 211 M€.

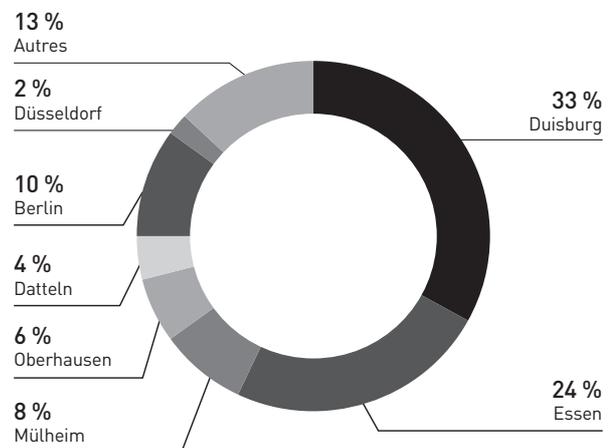
Les événements significatifs qui ont jalonné l'année 2012 sont présentés dans le paragraphe 1.1 du présent document.

Répartition géographique en France  
en valeur vénale H.D.



2 388 logements

Répartition géographique en Allemagne  
en valeur vénale H.D.



40 311 logements



### 1.7.2.1 RÉPONDRE AUX ENJEUX DE NOS ACTIVITÉS

#### 1.7.2.1.1 Une analyse approfondie de nos enjeux

À l’instar du groupe Foncière des Régions, Foncière Développement Logements a mené une réflexion globale sur les enjeux de son activité au regard du développement durable, afin de mettre en place les solutions adéquates pour y répondre. Si la majeure partie des impacts environnementaux sont similaires à ceux de Foncière des Régions, certaines spécificités existent chez Foncière Développement Logements du fait d’une activité s’adressant à des locataires « personnes physiques ».

Le secteur du bâtiment compte parmi ceux ayant les plus forts impacts sur l’environnement au plan local, aussi bien en phase de construction qu’en phase d’exploitation ou de déconstruction. Sur l’ensemble de son cycle de vie, les principaux impacts sont les suivants :

- **consommation d’énergies fossiles :** Foncière Développement Logements n’a pas porté en 2012 de projets de construction de logements, mais d’importantes quantités d’énergie de tous types restent nécessaires en vue de l’exploitation du patrimoine existant (éclairage, chauffage, climatisation, ventilation etc.), au point que le bâtiment résidentiel représente 30 % de l’énergie primaire consommée en France ;
- **consommation d’eau :** la vie des occupants et les espaces verts sont des consommateurs significatifs d’eau ; cette ressource étant limitée puisqu’environ 1 % seulement des réserves d’eau est potable ;
- **utilisation de matériaux spéciaux :** certains matériaux nocifs pour la santé sont utilisés ou ont été utilisés historiquement dans le bâtiment (amiante, plomb, etc.) ;
- **habitabilité :** en tant que bailleur à destination des particuliers, Foncière Développement Logements se doit de proposer à ses locataires des appartements en bon état d’habitabilité et satisfaisant à toutes les exigences du confort moderne.

Pour étudier, quantifier et maîtriser les conséquences environnementales de son activité, Foncière Développement Logements a conduit depuis 2009, en collaboration avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), une étude cartographique de son patrimoine, qui a permis de caractériser ces impacts et identifier les enjeux à partir d’une vingtaine d’indicateurs énergétiques et environnementaux ; d’autres études (analyses du cycle de vie, les études d’impact sur la biodiversité, recherches sur la qualité de l’air, etc.) permettent de mieux cerner les différents enjeux.

Parallèlement et sur le même modèle, Foncière Développement Logements a analysé ses enjeux sur les autres dimensions du développement durable (social, sociétal et gouvernance), en dressant une cartographie de ses parties prenantes (locataires, investisseurs, collectivités...) et en cherchant à comprendre leurs attentes.

Ainsi, au-delà des enjeux environnementaux, un certain nombre de sujets ont été identifiés, sur lesquels Foncière Développement Logements est attendue, notamment :

- **les relations avec les locataires et les fournisseurs :** l’amélioration des performances des bâtiments passe par des échanges et des relations plus étroites avec les preneurs et les fournisseurs. En outre, ses locataires étant des personnes physiques, Foncière Développement Logements se doit de leur fournir des biens et des services respectant tous les standards de qualité et de sécurité ;
- **la qualité des équipements et de l’air intérieur :** offrir des bâtiments sains et confortables, en adéquation avec les niveaux de loyer ;
- **les transports et l’accessibilité :** détenir un patrimoine bien connecté aux transports propres permet de maintenir son attractivité ;
- **la valeur verte :** détenir un patrimoine vert en phase avec l’évolution des attentes du marché est nécessaire pour conserver un taux d’occupation élevé et optimiser la valeur du parc ;
- **l’image environnementale :** les locataires ont de plus en plus souvent des attentes exigeantes sur l’image environnementale de leurs bâtiments ;
- **l’innovation :** la construction et surtout, dans le cas de Foncière Développement Logements, la rénovation des immeubles posent la question de l’amélioration des performances énergétiques et environnementales, afin de contenir leur impact tout en préservant la rentabilité ;
- **la contribution sociétale :** apporter de la valeur à la Société en termes d’urbanisme, d’emplois indirects ou de partenariats est essentiel pour continuer à bénéficier de conditions d’exercice favorables ;
- **les ressources humaines :** développer les compétences et la mobilité des collaborateurs renforce la qualité du capital humain, dans un environnement économique évolutif et incertain.

#### 1.7.2.1.2 Une stratégie RSE en phase avec ses enjeux

Afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes et à ses enjeux de moyen et long terme, Foncière Développement Logements a structuré une stratégie développement durable globale qui s’inscrit dans la dynamique de la politique impulsée par Foncière des Régions en ce domaine. Cette politique n’oublie aucun enjeu clé et s’articule autour des quatre axes identifiés, avant de se décliner en plans d’actions :

- réduire l’empreinte environnementale du parc, maintenir son attractivité et préserver sa valeur ;
- garantir un cadre éthique et transparent assurant des pratiques exemplaires à tous les échelons de l’entreprise ;



200Fmbf=XpSVvTF&amp;y

- enrichir, par des politiques innovantes, les compétences des collaborateurs, leur mobilité, leur diversité, leur capacité d'adaptation pour répondre aux différentes mutations ;
- contribuer à la diffusion des pratiques éco-responsables et occuper une place active dans la vie de la cité en partenariat avec les parties prenantes locales.

Au-delà des axes de développement durable qui s'inscrivent dans la politique groupe de Foncière des Régions, Foncière Développement Logements cherche à décliner ces grands axes

en accord avec son activité car, à la différence de sa maison-mère, ses clients sont des locataires personnes physiques.

#### 1.7.2.2 NOTRE PLAN D' ACTIONS À 2015

Ce plan d'actions est mis en œuvre par les équipes de Foncière Développement Logements et d'Immeo, en coordination avec la direction du développement durable de Foncière des Régions. Les objectifs peuvent donc être portés par les équipes françaises, et/ou allemandes ou encore par le groupe Foncière des Régions.

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

Objectifs	Délais	France = F Allemagne = A	Avancement	Réalisations	Chapitre
<b>ENVIRONNEMENT ET BÂTIMENT DURABLE</b>					
<b>Réduire les consommations d'énergies</b>		F + A		Travaux diffus : grosses réparations et entretien-maintenance	1.7.3, 1.7.8
<b>Réduire les émissions de gaz à effet de serre</b>	2012	F + A		Mesurer les émissions de CO <sub>2</sub> sur l'ensemble du patrimoine	1.7.3.1, 1.7.8
	2015	F		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> hab/an en moyenne).	1.7.3.1, 1.7.8
<b>Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux</b>	Permanent	F + A		Recensement des diagnostics en matière d'hygiène, sécurité, environnement	1.7.4
<b>Suivre la gestion des déchets</b>	Permanent	A		Campagne de collecte	1.7.3.3 1.7.8
<b>S'impliquer dans des études de R&amp;D</b>	Permanent	F + A		Sujets principaux : Valeur Verte, métrologie-comptage, biodiversité, qualité de l'air	1.7.5
<b>SOCIAL</b>					
<b>Développer une politique d'égalité et de diversité</b>	2011/2012	F		Signature de la charte de la Diversité en 2010 Accord Senior en 2009 Formation du personnel	1.7.7
<b>Sensibiliser et former à l'éco-comportement</b>	Permanent Annuel	F		Communication interne - Green Meeting mensuels Événements (semaine du DD etc.)	1.7.6.5
<b>Réaliser le bilan des émissions de CO<sub>2</sub> tous les 3 ans maximum</b>	2011	Paris et Metz		Pour les immeubles de Paris et de Metz et pour les déplacements	1.7.6.5
<b>Gérer et valoriser les compétences</b>	Permanent	F + A		Entretien Annuel Plan de formation	1.7.6.2



Objectifs	Délais	France = F Allemagne = A	Avancement	Réalisations	Chapitre
<b>SOCIÉTAL</b>					
<b>Agir pour la construction durable</b>	Permanent	Groupe		Implication dans : Plan Bâtiment Durable ; FSIF, France GBC, Association HQE, SB Alliance	1.7.7.3
<b>Poursuivre une politique de mécénat</b>	Permanent	Groupe		ESSEC Chaire Immobilier et DD Fondation Palladio Dispositif Lycée expérimental	1.7.4.2
<b>Défendre le respect des droits de l'homme</b>	Permanent	Groupe		Signature du Pacte Mondial en 2011	1.7.7.3
<b>GOVERNANCE</b>					
<b>Être transparent et exemplaire</b>	Permanent	Groupe		Afep-Medef Recommandations EPRA et GRI	1.7.7
<b>Lutter contre la corruption</b>	Permanent	Groupe		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	1.7.7.3
<b>Formaliser un cadre éthique</b>	2011	Groupe		Rédaction d'une Charte éthique Lutte anti-blanchiment Charte informatique Guide de Bonnes Pratiques	1.7.7.3

### 1.7.2.3 DES MOYENS ET UNE ORGANISATION À LA HAUTEUR DES ENJEUX

Pour les différents sujets relevant du développement durable (énergie, carbone, aspects sociaux, sociétaux et gouvernance), Foncière Développement Logements s'appuie sur Foncière des Régions qui possède, pour elle-même et ses filiales, un dispositif et une équipe dédiée au développement durable qui assiste les directions opérationnelles dans la définition de la stratégie, des plans d'actions et outils de suivi.

Un comité développement durable réunit Christophe Kullmann (directeur général), Olivier Estève (directeur général délégué), Dominique Ozanne (directeur général du pôle murs d'exploitation), Stéphanie La Sala (directrice property et réseau), Yves Marque (secrétaire général et président du pôle property) et Jean-Eric Fournier (directeur du développement durable).

Le comité développement durable et sécurité environnementale (DDSE), 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, qui a également en charge les questions touchant à la sécurité réglementaire (ascenseurs, amiante, plomb, termites, etc.).

Les équipes sont parties prenantes de la stratégie développement durable. Elles sont mobilisées grâce à l'intranet du groupe, à des réunions de partage des bonnes pratiques (Green Meeting), voire des comités de pilotage par projet.

### 1.7.3 Maîtriser l'impact environnemental du parc

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 conscience et l'adoption de réglementations nouvelles impulsées par les Lois Grenelle 1 et 2, respectivement des 3 août 2009 et 12 juillet 2010, qui sont mises en œuvre avec la publication progressive de décrets et arrêtés. La Réglementation Thermique 2012 (RT 2012, établie par le décret et l'arrêté du 26 octobre 2010) fixe un plafond de 50 kWhep/m<sup>2</sup>.an (modulé en fonction de la zone géographique et de l'altitude) pour tous les permis de construire déposés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, qu'il s'agisse de logements individuels ou collectifs. À terme, la RT 2020 imposera la construction de bâtiments à énergie positive (BEPOS), c'est-à-dire produisant plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

Sur le parc existant, la loi Grenelle 1 avait prévu un objectif de baisse de 38 % de la consommation du parc français d'ici 2020. Cet objectif n'a pas été repris par la loi Grenelle 2, qui prévoit la publication d'un décret appelé à concerner le parc tertiaire exclusivement.



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 précédente réglementation, EnEV 2007. Depuis 2012, un nouveau palier de 30 % supplémentaires par rapport à EnEV 2009 a été décidé pour les bâtiments neufs.

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.

Dans ce contexte, la stratégie développement durable de Foncière Développement Logements lui permet 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 DES ACTIFS

En 2010, Foncière Développement Logements s'est fixée comme objectif de réduire la consommation d'énergie primaire moyenne par m<sup>2</sup> de son parc. Le suivi de l'évolution des consommations s'appuie sur la cartographie énergétique du portefeuille, en sachant qu'il n'a de sens qu'à l'échelle du parc compte tenu de la taille de celui-ci.

#### La connaissance des performances s'exerce à trois échelons :

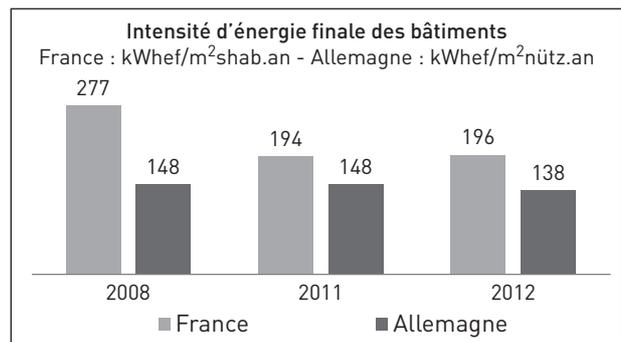
- **périmètre « corporate »** : concernant les bureaux occupés en France et en Allemagne par les équipes de Foncière Développement Logements. (Cf. chapitre 1.7.8.) ;
- **périmètre « bailleur »** : il prend en compte les différentes consommations d'eau et d'énergie gérées par le *property management* (incluant le chauffage lorsqu'il est collectif), ainsi que les déchets. Sur le parc français, il s'agit donc des immeubles en pleine propriété, détenus au 31 décembre 2012. Le taux de couverture de la collecte des factures d'énergies est en forte augmentation, passant de 27 % en 2010, à 40 %

en 2011 et 70 % en 2012. Cette connaissance plus large du parc se traduit par une baisse des niveaux de consommation affichés : 99 kWh/m<sup>2</sup>hab.an en 2010, 86 en 2011 et 90 en 2012, soit respectivement 82, 68 et 71 kWh/m<sup>2</sup>.an. Ces résultats tiennent compte des corrections climatiques calculées par le CSTB ;

- **périmètre « locataire »** : Il concerne les consommations d'énergie des locataires, basées sur les DPE et les *Energieausweis*. Une campagne importante de réalisation de diagnostics a été menée ces dernières années, de sorte qu'au 31 décembre 2012, 87 % du parc français et 83 % du parc allemand avaient fait l'objet d'un tel diagnostic, permettant de caractériser leurs performances énergétiques.

Depuis la cartographie énergétique et environnementale du parc réalisée en 2008, le périmètre de *reporting* a évolué chaque année, passant de 33 à 87 % en France. Cette meilleure connaissance du parc et les actions réalisées en faveur d'une meilleure gestion du parc se traduisent par une consommation moyenne en diminution : sur la période 2008/2012 elle passe ainsi de 367 à 266 kWh/m<sup>2</sup>.an et de 277 à 196 kWh/m<sup>2</sup>.an.

Dans le même temps, la connaissance du parc Immeo s'est également affinée, permettant de mieux caractériser son bon niveau de performance, qui passe de 164 kWh/m<sup>2</sup>nutz.an en 2008, à 153 kWh/m<sup>2</sup>.an en 2012 et de 148 à 138 kWh/m<sup>2</sup>nutz.an. L'écart avec le niveau de consommation français s'explique par des méthodes de calcul différentes mais aussi des travaux de mise à niveau du parc engagés plus tôt outre Rhin.





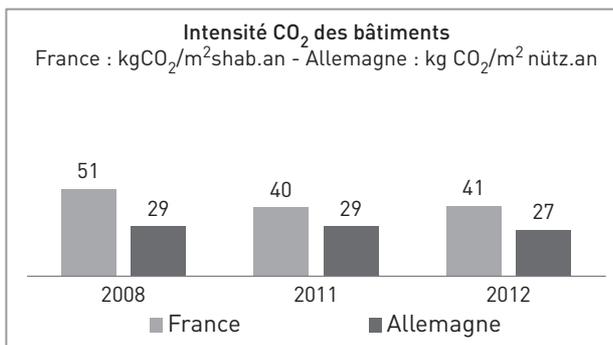
2012 – Bilan en nombre de logements

Énergie	En Allemagne			En France		
	2008	2012	en %	2008	2012	en %
A Logement économe <50	41	0	0,0 %	0	0	0,0 %
B 51 à 90	2 905	1 122	3,3 %	10	49	2,3 %
C 91 à 150	21 546	16 632	49,6 %	119	141	6,7 %
D 151 à 230	14 708	14 224	42,4 %	675	864	40,8 %
E 231 à 330	1 729	1 437	4,3 %	590	661	31,2 %
F 331 à 450	74	96	0,3 %	141	176	8,3 %
G >450 Logement énergivore	3	12	0,0 %	272	229	10,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>41 006</b>	<b>33 523</b>	<b>99,9 %</b>	<b>1 807</b>	<b>2 120</b>	<b>100,1 %</b>

En France, l'objectif est de diminuer de 25 % la proportion d'actifs étiquetés F ou G détenue en 2008 au titre de l'énergie et d'avoir la moitié du parc au maximum en étiquette climat D d'ici à fin 2015 (< à 36 kg/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>shab/an en moyenne).

Une empreinte carbone en diminution

En France, le DPE 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. Les résultats corrigés du climat présentent une baisse effective, en passant pour le parc français d'une moyenne de 51 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an en 2008 à 41 en 2012. Dans le même temps, la moyenne observée sur le patrimoine détenu en Allemagne est passée de 29 à 27 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>nütz.an (Cf. chapitre 1.7.8).



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

1.7.3.2 DES ACTIONS D'AMÉLIORATION POUR RENDRE NOS LOGEMENTS PLUS PERFORMANTS

En Allemagne comme en France, une politique de travaux ambitieuse permet, à l'occasion de chaque rénovation ou remplacement d'équipements, ou éventuellement lors des changements de locataires, de recourir à des systèmes qui améliorent l'efficacité et la performance énergétique de l'immeuble. Ces actions sont menées avec le double objectif

de réduire les consommations d'énergie, mais aussi les empreintes environnementale et carbone du portefeuille.

Par exemple, à Paris, la centrale de traitement d'air de l'immeuble de la rue Marcadet a été remplacée par une pompe à chaleur, permettant 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).

Sans affecter la rentabilité, la politique travaux de Foncière Développement Logements a, depuis plusieurs années, intégré des critères de développement durable et d'efficacité énergétique et s'attache, lorsque cela est techniquement et financièrement possible, à promouvoir le recours aux énergies renouvelables.

Dans les cas de rénovations ou réhabilitations, cette politique privilégie des choix écoresponsables en matière d'équipements et d'installations : chaudières à condensation ou basse température pour le chauffage, installation de châssis double vitrage à rupture de pont thermique, etc. Ainsi, Dans le 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris, la chaufferie collective au fioul de l'immeuble de la rue Anatole de la Forge a été remplacée par une installation au gaz très performante, permettant de réduire les charges de chauffage et l'empreinte carbone de l'ensemble.

En France, l'amélioration de la performance énergétique

Dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, l'immeuble Panama fait l'objet d'une réhabilitation ambitieuse en trois tranches : 60 logements en 2011, 18 en 2012, les 20 derniers devant être réalisés en 2013. Au terme de cette opération, la performance conventionnelle de l'immeuble sera ramenée à 120 kWhép/m<sup>2</sup>/an, niveau correspondant au label HPE Rénovation.

Les travaux concernent notamment l'isolation des combles, l'installation de chaudières individuelles gaz à condensation, le remplacement des menuiseries extérieures et volets, et installation de fenêtres à double vitrage, et installation d'une VMC. En contrepartie de l'économie dont ils bénéficient sur les dépenses en énergies, les locataires ont accepté la mise en place d'une contribution qui s'inscrit dans le cadre organisé par la loi Boutin du 25 mars 2009.

## En Allemagne, les travaux programmés permettent d'anticiper la loi EnEV

En Allemagne, de nombreuses initiatives ont été prises pour améliorer la performance énergétique des logements : installation de fenêtres en PVC avec double vitrage sur plus de 90 % du parc – dont 3 200 réalisées en 2012, travaux d'isolation externe, remplacement de chaudières fioul ou 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*), 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.

3 635 logements ont ainsi été rénovés en 2012 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 2 100 m<sup>2</sup> des surfaces mentionnées ont fait l'objet d'une isolation adéquate durant l'année 2012, qui s'ajoutent notamment aux 3 000 m<sup>2</sup> isolés en 2011. Des travaux d'isolation par la façade ont également été effectués en 2012, plus de 10 000 m<sup>2</sup> de logements ont ainsi été traités avec cette technique.

En 2012, en application de la politique de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> sur son patrimoine, Immeo a continué sa politique de remplacement en changeant 48 anciennes chaudières au gaz pour des chaudières à condensation, permettant d'alimenter 297 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 68 % des bâtiments chauffés au gaz, soit une augmentation de presque 10 % par rapport à 2011.

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. En 2012, Immeo a augmenté de plus de 50 % le nombre d'unités reliées à ce système, passant de 770 à 1 140 unités desservies. 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 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 %.

Dans 70 unités de logements, situées en majeure partie à Oberhausen, Immeo a procédé au remplacement d'environ 340 chauffages électriques à accumulation nocturne par des systèmes de chauffage à eau chaude (approvisionnement de chauffage à distance ou de chaudières à condensation gaz). Au 31 décembre 2012, moins de 370 appartements restent

approvisionnés par des chauffages électriques à accumulation nocturne, et Immeo prévoit de les remplacer dans leur ensemble d'ici 2018.

## Promouvoir 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 les 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 2012 environ 600MWh d'électricité. Au total, ce sont plus de 1 000 tonnes de CO<sub>2</sub> qui ont été évitées entre 2011 et 2012 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 a fait le choix de travailler à une connaissance des risques et des leviers d'amélioration de son parc.

### 1.7.3.3 MAÎTRISER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU PARC IMMOBILIER

En France comme en Allemagne, les diagnostics de performance énergétique / *Energieausweis* ont largement été déployés sur les parcs de Foncière Développement Logements et sa filiale Immeo, permettant de caractériser la performance des actifs.

Depuis 2009, une cartographie énergétique et environnementale du parc est conduite avec le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), basée sur une vingtaine d'indicateurs, permettant d'identifier les meilleurs leviers de progrès. Cette étude a été réalisée sur 100 % des immeubles du patrimoine appelés à être conservés durablement (non concerné par un plan de vente), et par voie d'échantillon représentatif sur le parc Immeo celui-ci présentant des caractéristiques (modes constructifs) très homogènes.

Un outil dédié a été développé par le CSTB et mis à disposition des équipes de Foncière Développement Logements. Cette étude est un véritable outil d'aide à la décision pour les Asset Managers et les Responsables techniques, dans le cadre des politiques de travaux et d'arbitrage.

Cette étude retient une vingtaine d'indicateurs répartis en cinq catégories :

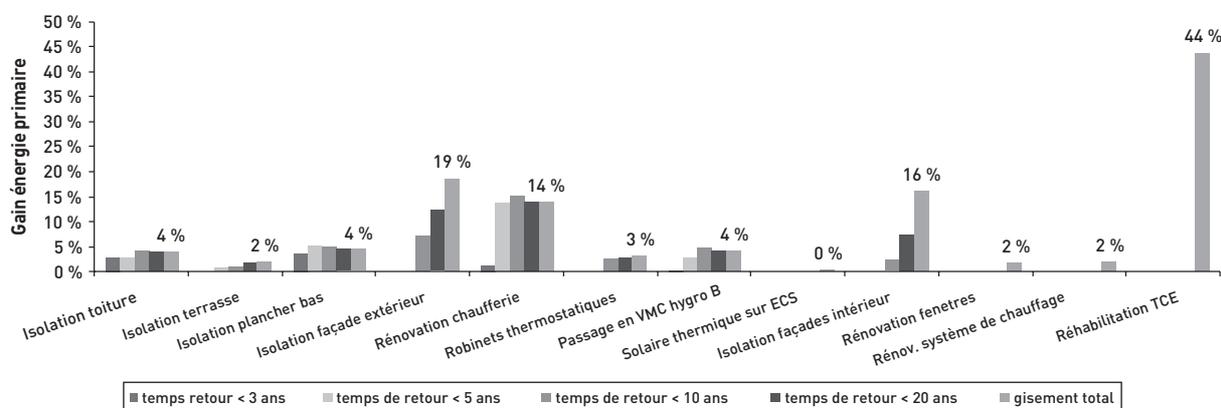
- performance : consommations d'énergie et d'eau, émissions de CO<sub>2</sub> ;
- confort : ventilation des logements, conformités ascenseurs, accessibilité PMR, etc. ;
- enveloppe : compacité, vitrage, Ubat ;
- systèmes : ECS, chauffage, etc. ;
- environnement : eau, amiante, risque inondation, pollution des sols, plomb, etc.

Une note est attribuée pour chaque catégorie avec une note de synthèse globale.

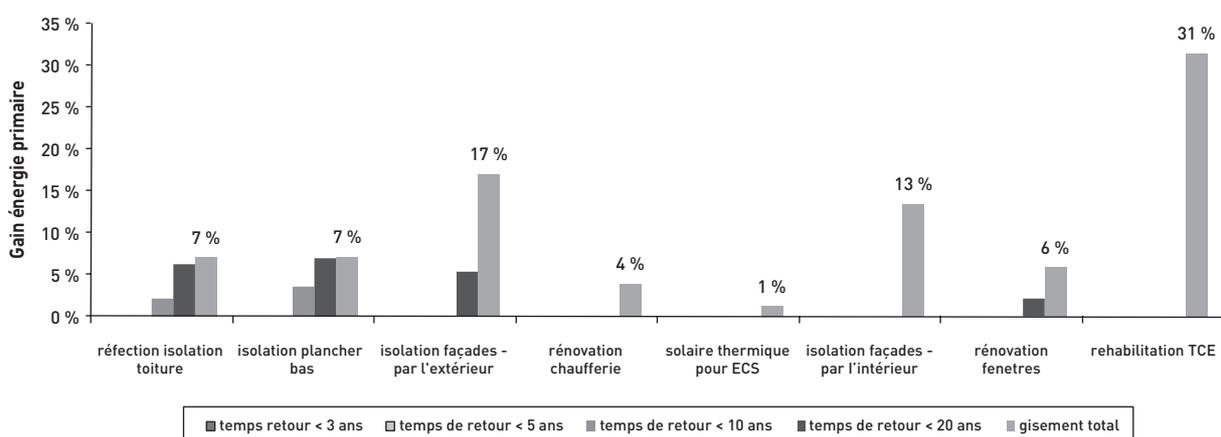
À partir de la modélisation des immeubles cartographiés, des analyses de sensibilité ont été réalisées sur les différents types de travaux susceptibles d'améliorer la performance des bâtiments (isolation toiture, façade extérieure, extérieure, plancher bas, rénovation de chaufferie, remplacement des fenêtres en faveur de châssis double vitrages, etc.).

Les principaux leviers sur le parc français sont : la rénovation de chaufferie, isolation des façades et de toiture, avec peu de gains potentiels sur des postes comme la rénovation des fenêtres ou l'isolation terrasse et plancher bas. En Allemagne, de nombreux travaux déjà réalisés en faveur de l'amélioration de la performance du parc, limitent les gisements potentiels. Seuls des travaux d'isolation, en particulier des façades, permettraient de faire progresser de façon significative l'efficacité énergétique des bâtiments.

Détail des gisements : parc France



Détails des gisements : panel Allemagne



### 1.7.3.3.1 Compter l'eau pour l'économiser

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 (chasses d'eau double flux, réducteurs de débits, etc.).

Sur le parc français, le suivi des consommations d'eau concerne les immeubles en pleine propriété au 31 décembre 2012, tant pour les parties communes que pour les parties privatives. Le taux de couverture du portefeuille est en forte

augmentation, passant de 55 % en 2011, à 78 % en 2012. Cette connaissance plus large du parc se traduit par une moyenne légèrement plus élevée avec 1,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>hab/an en 2012, contre 1,23 en 2011. Ce résultat ne traduit pas nécessairement une augmentation, mais reflète avec davantage de précision le niveau consommé sur le parc.

En Allemagne, la consommation d'eau constatée depuis 2008 sur le parc détenu par Immeo reste très stable, autour de 1,51 à 1,53 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>nutz/an selon les années. Globalement, ce parc possède davantage d'espaces verts que celui possédé en France, ce qui explique l'écart de consommations par rapport aux actifs.

### 1.7.3.3.2 Promouvoir la réduction et le recyclage des déchets

Foncière Développement Logements et Immeo s'attachent à encourager des comportements écoresponsables de leurs équipes, locataires et fournisseurs. Cela concerne en particulier les consommations d'énergie et d'eau, ainsi que le tri des déchets et ordures ménagères.

#### Trier et recycler les déchets

Sur l'ensemble de son parc, Foncière Développement Logements est particulièrement sensible à l'optimisation et au tri des déchets, pour le patrimoine existant ou 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 par les communes et les équipements sont mis à disposition au sein des ensembles de logements. Ces actions ont déjà permis une réduction de plus de 50 % de la quantité de déchets ménagers produite, avec au final une économie de coût pour les locataires.

#### Projets pilotes pour la gestion des déchets

En 2011, Immeo a lancé deux projets pilotes, ayant pour objectifs de réduire le volume des déchets et de mieux répondre aux besoins des locataires :

- **Réduction des frais et sécurisation des déchets grâce à l'écluse à déchets**

L'écluse à déchets consiste en l'installation d'un système d'enregistrement individuel, via une puce électronique, qui permet de refacturer à chaque locataire des charges sur les déchets en fonction de la quantité réellement jetée. En outre, des tiers ne peuvent pas utiliser ces containers, qui nécessitent un badge. Les premières écluses à déchets ont été installées le 1<sup>er</sup> octobre 2011 dans les bâtiments détenus par Immeo à Duisbourg (Lüneburger Straße).

Ce dispositif incite donc les locataires à mieux trier leurs déchets ménagers et favorise le recyclage. 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 %. Le volume de déchets ménagers a ainsi été réduit au minimum prévu par la loi de 20 litres par personne et par semaine.

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

Ce projet initié en 2011, concerne les immeubles situés à Am Driesenbusch 23 (44 appartements) et Waldeckerstr. 43 (32 appartements). Dans ces deux résidences, où les

appartements avaient été adaptés pour accueillir des seniors et des personnes handicapées, des poubelles abaissables ont remplacé les containers traditionnels, afin d'en faciliter l'utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Ce dispositif a permis une baisse des coûts du poste « déchets », car la facturation est basée sur la quantité de déchets jetés et ce système a rendu impossible aux tiers d'utiliser ces bennes. Ces dernières, de taille plus réduite, occupent moins de surface au sol, permettant ainsi une meilleure accessibilité des locaux poubelles aux personnes à mobilité réduite.

Dans ses locaux, Foncière Développement Logements a mis en place le tri des déchets depuis novembre 2009 à Paris. La mise en place du tri et du recyclage du papier et des cartons, qui représentent en moyenne 75 à 80 % des déchets de bureaux produits chaque année, a de plus 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 Prévenir les risques sanitaires

L'objectif de Foncière Développement Logements est de maîtriser les risques sanitaires et environnementaux de tous ses actifs en France et en Allemagne. Elle est notamment très attentive aux questions relatives à la présence d'amiante, la pollution de sols, et à l'existence de risques naturels et technologiques. Ainsi, pour l'ensemble du patrimoine, tous les diagnostics nécessaires ont été établis pour s'assurer de la meilleure prévention possible du risque environnemental, de la sécurisation des personnes et des biens.

En 2012, Foncière Développement Logement et sa filiale Immeo n'ont fait l'objet d'aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité aux lois ou règlements environnementaux.

#### 1.7.4.1 MAÎTRISE DES RISQUES SANITAIRES MAJEURS

Concernant les logements, les risques sanitaires principaux sont liés à la présence de plomb dans certaines habitations anciennes et d'amiante. Propriétaire de plusieurs immeubles haussmanniens, Foncière Développement Logements a mis en place, depuis leur acquisition, un suivi minutieux et déployé des actions visant à neutraliser tout risque grâce à des travaux de confinement adaptés. En France, Foncière Développement Logements dispose des diagnostics plomb pour 100 % des logements concernés.

En France comme en Allemagne, la sécurité des personnes et la conformité des ascenseurs, portes automatiques et équipements de sécurité incendie font l'objet d'expertises périodiques. En Allemagne, des contrôles supplémentaires sont effectués par des experts nommés par les autorités publiques sur les ascenseurs et cheminées de systèmes de chauffage.



Des vérifications sur les installations électriques des parties communes ont été réalisées sur certains sites en Île-de-France, ainsi que les tableaux électriques des logements en parties privatives.

Le tableau ci-après fait le point sur l'avancement de la réalisation des diagnostic technique amiante (DTA) et plomb. Le confinement du plomb dans les 8 derniers logements n'a pas encore été possible du fait de contraintes d'accessibilité. Ils seront réalisés dès que possible.

Logements France : Risques pertinents	% d'immeubles disposant du diagnostic au 31/12/2011	Nombre d'immeubles concernés au 31/12/2011	Nombre d'immeubles concernés au 31/12/2012
Diagnostic technique amiante (DTA)	100 %	54	34
Diagnostic Plomb	100 %	11	11
Confinement du plomb (D3)		10 <sup>(a)</sup>	8 <sup>(a)</sup>

<sup>(a)</sup> Nombre de logements restant à traiter.

#### 1.7.4.2 ACTIONS DE SUIVI DES RISQUES SANITAIRES ET SÉCURITÉ DES PERSONNES

En France, une analyse des DTA a été réalisée sur une cinquantaine d'actifs. Foncière Développement Logements assure un suivi régulier des DTA, en lien avec son *property manager* (externe), afin de pouvoir régulièrement examiner si des mesures doivent être adoptées.

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

**Légionnelle :** en France, Foncière Développement Logements a rénové l'installation des ballons d'ECS de deux immeubles parisiens en 2012. Depuis, des analyses de contrôle sont effectuées régulièrement sur l'ensemble des sites concernés par ce type d'équipement. En Allemagne, Immeo se prépare à répondre aux exigences réglementaires de l'Amendement sur l'eau potable, le volet concernant la légionnelle étant applicable à compter de décembre 2013. Dans les trois villes les plus représentatives de son parc, Immeo a déjà engagé depuis fin 2012 une campagne de diagnostics en coopération avec les autorités sanitaires sur environ 600 immeubles avec ECS.

**Monoxyde de carbone :** en France, un suivi des contrats d'entretien est réalisé par le *property manager* de Foncière Développement Logements, concernant les chaudières individuelles gaz. En Allemagne, les entretiens sont également suivis sur tous les logements, des tests concernant les émissions de CO<sub>2</sub> des installations sont effectués lors de la maintenance.

**Pollution des sols :** pour Foncière Développement Logements, aucun cas de pollution de sol n'a été recensé sur les terrains occupés par ses logements. Immeo a constaté un cas de pollution à Duisbourg qui a été dépollué en juillet 2012.

#### 1.7.5 Agir avec nos parties prenantes

En matière de responsabilité sociétale des entreprises (RSE), 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 sont mobilisés, individuellement ou collectivement, sur ces questions.

##### 1.7.5.1 S'ENGAGER AVEC NOS PARTIES PRENANTES

L'analyse des attentes des parties prenantes de Foncière des Régions, et par conséquent de Foncière Développement Logements, permet d'identifier les voies de progrès qui seront mises en œuvre à partir de 2013.

##### 1.7.5.1.1 Nos objectifs

- Assurer la cohérence de la stratégie RSE avec les attentes des parties prenantes ;
- Répondre aux obligations légales qui intègrent de plus en plus la concertation ;
- Identifier des opportunités d'innovation grâce à l'échange avec les parties prenantes ;
- Maîtriser les risques liés à ses relations avec les parties prenantes.

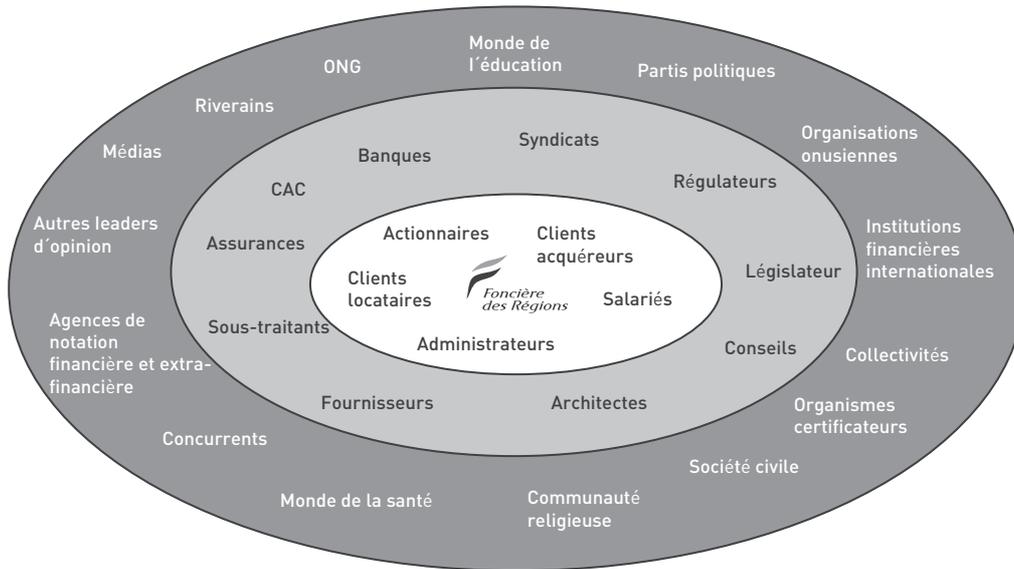


### 1.7.5.1.2 Le positionnement de nos parties prenantes

Foncière des Régions a souhaité conforter ses actions déjà entreprises et déterminer des points d'amélioration dans ses relations avec ses acteurs clés. Après une phase d'identification (cf. : représentation ci-dessous), les parties prenantes ont été hiérarchisées en fonction : de leur influence dans nos décisions et nos activités, de la légitimité de leurs demandes et de leur engagement sociétal ou de leur

degré de prise en compte du développement durable. Une typologie par cercle a été utilisée :

- 1<sup>er</sup> cercle : le cœur du dispositif actionnaires/locataires ;
- 2<sup>e</sup> cercle : autres acteurs ayant un lien formel ; banques, fournisseurs, etc. ;
- 3<sup>e</sup> cercle : acteurs nationaux et internationaux sans lien formel mais ayant une influence sur l'entreprise ; médias, collectivités.



### 1.7.5.2 VILLE DURABLE ET DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

De par ses implantations et les projets qu'il développe en Régions, le groupe agit de manière directe et indirecte sur l'ensemble du territoire. Il y déploie sa stratégie patrimoniale basée sur un immobilier toujours plus responsable et connecté à son environnement.

#### 1.7.5.2.1 Développer les territoires

Le groupe travaille en partenariat étroit avec ses parties prenantes locales et nationales, qui l'accompagnent dans la conduite de cette stratégie.

#### Participer à la réflexion sur la ville de demain

Membre fondateur ou actif de groupes de travail et réflexion, Foncière des Régions prend part à la définition de la ville de demain, notamment aux côtés de la Fondation Palladio et de l'ESSEC. Parmi les principaux laboratoires de réflexion, l'Institut Palladio a poursuivi et intensifié son action en 2012. Conférences et séminaires ont rythmé l'année de l'institut dont la vocation est de provoquer le débat entre tous les acteurs de la ville. Autre laboratoire d'idées et d'échanges, la Chaire Immobilier et développement durable de l'ESSEC : en tant que sponsor de la Chaire, Foncière des Régions a activement participé à l'organisation d'une conférence centrée sur « Ville, Immobilier et Société : vers l'immeuble intelligent ».

#### Encourager le développement économique local.

En tant qu'acteur économique d'envergure, Foncière des Régions participe au développement économique et social à plusieurs niveaux. De façon directe, son impact se limite à son nombre de salariés et au choix de ses fournisseurs mais indirectement, l'incidence de Foncière des Régions est bien plus importante.

Pour quantifier cet impact, Foncière des Régions s'appuie sur l'étude de la FSIF « La contribution socio-économique et fiscale des SIIC en France » publiée début 2013.

Le programme d'investissement des SIIC en France s'élève à 17 Md€ sur les cinq prochaines années, ce qui devrait permettre de générer a minima plus de 140 millions d'heures de travail dans le BTP et 33 700 emplois dans le commerce. En effet, d'après l'analyse de la FSIF, pour chaque million d'euros investi en France en 2011, les SIIC génèrent 23 emplois sur le territoire :

- 2 emplois directs ;
- 15 emplois indirects ;
- 6 emplois induits.

Les emplois directs correspondent aux équipes des SIIC dédiées à l'activité, sur le parc existant et sur les nouveaux projets. Les emplois indirects correspondent aux emplois de construction et de commerce générés par les investissements (emploi de commerce comptabilisé sur les nouvelles surfaces uniquement mais de façon pérenne) et des emplois de service mobilisés pour l'exploitation du parc existant. Les emplois induits sont ceux générés par la consommation en France des employés « directs » et « indirects ».

### 1.7.5.2.2 Mécénat

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

Depuis un an, Foncière des Régions est partenaire de la Chaire Immobilier et développement durable de l'ESSEC. Ce parrainage permet à la Chaire d'élargir et d'enrichir ses interactions avec les acteurs du secteur immobilier et à Foncière des Régions de poursuivre sa stratégie développement durable et de contribuer à la formation des jeunes talents.

#### Nuit blanche

Foncière des Régions réitère sa volonté d'accompagner la vie culturelle et économique locale de Metz en apportant son soutien à la 5<sup>e</sup> édition de la « Nuit Blanche » de Metz. Ce partenariat pérenne avec la ville de Metz s'inscrit dans la politique de mécénat de Foncière des Régions, qui vise entre autres, à faciliter l'accès à l'architecture et l'urbanisme au plus grand nombre.

#### Passerelle

Depuis cinq ans, Foncière des Régions participe au dispositif « Lycée expérimental », initié par Sciences Po en 2005, qui vise à mettre en relation l'entreprise et l'école, et plus

spécialement des classes de ZEP. Dans le cadre de cette démarche, intitulée *Passerelle*, Foncière des Régions accompagne deux lycées : le Lycée Louise Michel à Bobigny (93) et le Lycée Blaise Pascal à Forbach (57). Les résultats de ces établissements sont d'ailleurs très encourageants : au lycée Louise Michel, les taux de réussite au baccalauréat 2010 étaient supérieurs de 10 points aux taux attendus en référence nationale. Cette dynamique se maintient en 2011 avec un écart favorable de 12 points.

50 collaborateurs de Foncière des Régions mobilisés pour des interventions

### 1.7.5.3 UNE POLITIQUE ACHATS RESPONSABLES CIBLÉE

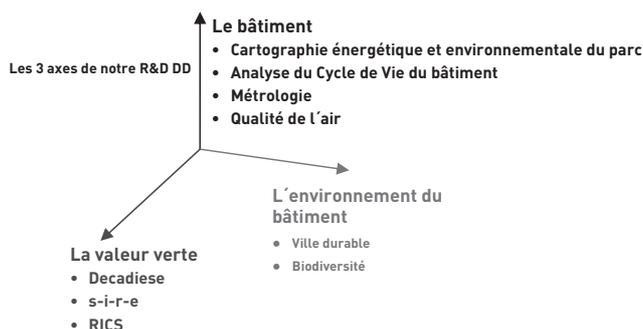
Depuis l'externalisation de son activité property, la politique « achats responsables » initiée en 2011 au niveau du groupe Foncière des Régions a été suspendue en 2012 pour les fournisseurs de travaux de Foncière Développement Logements. En revanche, Foncière Développement Logements bénéficie des évaluations réalisées au titre des fournisseurs communs à l'échelle du groupe : producteurs d'énergie, de prestataires ou de conseils (notaires, avocats, fournitures de bureaux, etc.).

Début 2012, 10 fournisseurs ont fait l'objet d'un audit par un tiers, via un processus d'interviews, soit six « audits de conformité » permettant notamment un approfondissement des éléments de réponse et une validation des réponses et de la notation, ainsi que quatre « audits de progrès » pour soutenir des fournisseurs moins avancés en identifiant les points de blocage éventuels et des pistes d'amélioration. Un nouvel audit sera réalisé au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 avec 10 nouveaux fournisseurs.

Les sujets relatifs à la sous-traitance relèvent également de la structure en charge du *property management*, dans le respect des conditions définies par Foncière Développement Logements.

### 1.7.5.4 CONTRIBUER À L'INNOVATION DANS L'IMMOBILIER

De façon pérenne, la « Recherche & Développement » (R&D) de Foncière des Régions s'articule autour de trois axes structurants.



#### 1.7.5.4.1 Valeur verte

Des réflexions ont été engagées, via des groupes de travail en France et en Europe (SB Alliance, RICS, s-i-r-e), mais aussi chez Foncière des Régions, cherchant à caractériser la valeur verte, c'est-à-dire la plus-value pouvant être attribuée au caractère « vert » de l'immeuble.

#### 1.7.5.4.2 Mieux évaluer la performance d'un bâtiment : avec le CSTB, un partenariat scientifique porteur d'innovations

De nombreux travaux ont été réalisés en partenariat entre Foncière des Régions et les services du CSTB, toujours portés par une dimension recherche forte, qui s'insère dans les priorités scientifiques et techniques du CSTB et par une volonté partagée d'approche globale de la performance du bâtiment et de la ville durables.

Ce partenariat a été initié en 2009, avec la mise en place d'une cartographie énergétique et environnementale des portefeuilles de Foncière des Régions et ses filiales. Enrichie chaque année, cette étude a notamment permis au CSTB d'élaborer une méthode scientifique de correction climatique été-hiver applicable aux données agrégées au niveau d'un parc, afin de rendre comparables les consommations énergétiques d'une année sur l'autre.

Outre des travaux d'analyse du cycle de vie du bâtiment, réalisés avec l'équipe du CSTB qui a mis au point le logiciel d'ACV Elodie, ou encore des projets engagés autour de la métrologie, Foncière des Régions participe au titre d'opérateur de l'Observatoire de la qualité de l'air intérieur au projet européen Officair, sur la qualité de l'air dans les bureaux, coordonné en France par le CSTB.

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

Signataire de la « Charte HQE Performance », le groupe Foncière des Régions a, depuis plus de deux ans, engagé la réalisation d'analyses du cycle de vie (ACV) sur des opérations de développement, afin de mieux cerner leur empreinte environnementale globale.

#### De nouveaux outils au service des politiques travaux et arbitrage

La cartographie déployée avec le CSTB depuis 2009 possède un caractère innovant, s'attachant à mieux connaître le parc via une grille de lecture partagée sur l'ensemble des activités. Pour Foncière des Régions, l'enjeu du développement durable n'est pas seulement énergétique, de sorte que le suivi prend en compte une vingtaine d'indicateurs, répartis en cinq catégories : performances énergétique-CO<sub>2</sub>-eau, confort, enveloppe, systèmes-installations, environnement. Une note est attribuée pour chaque catégorie avec une note de synthèse globale.

À partir de la modélisation des immeubles cartographiés, des analyses de sensibilité ont été réalisées sur les différents types de travaux susceptibles d'améliorer la performance des bâtiments (isolation toiture, façade extérieure, extérieure, planchers bas, rénovation de chaufferie, remplacement des fenêtres en faveur de châssis double vitrages, etc.).

Un outil dédié a été développé par le CSTB et mis à disposition des équipes. Il constitue un véritable outil d'aide à la décision pour les asset managers et les responsables techniques, dans le cadre des politiques de travaux et d'arbitrage.

#### Métrologie

Après avoir rédigé un cahier des charges permettant de simplifier les démarches de choix des installations de GTB (Gestion Technique du Bâtiment), Foncière des Régions a systématisé le recours à ce type d'équipement sur les sites neufs, mais aussi dans le cadre des opérations de rénovation. Cet outil de pilotage des installations techniques (chauffage, climatisation, etc.) est conçu pour optimiser l'exploitation des sites, limiter et suivre les consommations d'énergie et d'eau. Il offre un *reporting* précis pour les échanges avec le preneur, les *property* et *facility managers*, mais aussi pour le *reporting* Groupe.

Dans le même temps, Foncière des Régions travaille en collaboration avec le CSTB, et deux de ses « grands comptes », à la définition d'une solution originale et financièrement plus accessible pour des immeubles existants.

#### 1.7.6 S'adapter avec nos équipes

Foncière Développement Logements fait partie de l'UES (Unité Économique et Sociale) de Foncière des Régions et est pleinement intégrée à la politique ressources humaines mise en œuvre par le Groupe.

##### 1.7.6.1 UNE GESTION DES RESSOURCES HUMAINES EN RÉPONSE À LA STRATÉGIE DU GROUPE

Dans un contexte difficile de crise économique et financière, Foncière des Régions a poursuivi en 2012 l'adaptation de ses effectifs et sa gestion des ressources humaines à l'évolution de l'environnement et de son patrimoine, aux évolutions stratégiques du secteur et aux transformations progressives des métiers. Dans le même temps, l'entreprise s'est attachée à identifier et prioriser des objectifs pour optimiser la gestion de son premier capital, le capital humain, en maintenant une forte ambition en termes de développement des compétences. Les axes majeurs retenus en termes de développement des compétences ont été :

- la professionnalisation et la recherche de l'excellence métier à tous niveaux ;
- une politique de rémunération juste, en lien direct avec la performance et les réalisations ;
- un management transparent, courageux, et en proximité des équipes ;
- un climat social respectueux et constructif.

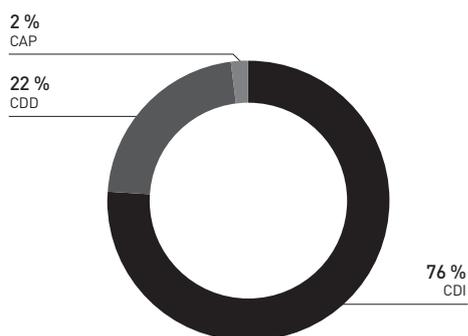
Chaque axe a fait l'objet d'une définition de plan d'actions et d'un suivi en « comité RH » mensuel. Dans ce contexte, le maintien de l'emploi reste un enjeu majeur pour le groupe Foncière des Régions. La mobilité ainsi que les accompagnements formation correspondants constituent un levier majeur de professionnalisation et d'adaptation des équipes aux évolutions du patrimoine. Tout poste à pourvoir est d'abord ouvert à la mobilité interne avant d'envisager un pourvoi par recrutement externe (Accord GPEC du 21 octobre 2009).

Avec un effectif de 31 salariés en France, Foncière Développement Logements représente 11 % de l'effectif total de l'UES Foncière des Régions.

Immeo, filiale allemande de Foncière Développement Logements, représente un effectif de 369 personnes.

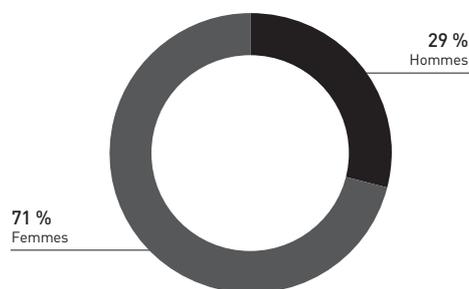
### Répartition des effectifs en Allemagne par sexe et par type de contrat

#### Répartition des effectifs par type de contrat

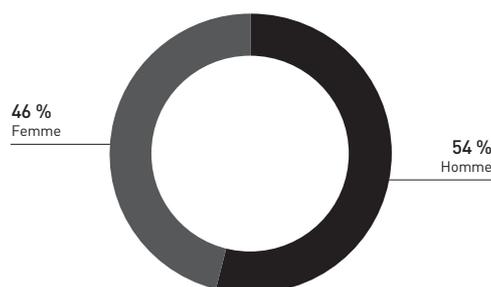


### Répartition des effectifs en France par type et par sexe de contrat

CDD	Cadre	2
	Apprenti	1
<b>Total CDD</b>		<b>3</b>
CDI	Agent immeuble	3
	Cadre	12
	Concierge	10
	Maîtrise	3
<b>Total CDI</b>		<b>28</b>



#### Répartition des effectifs par genre





### 1.7.6.1.1 En France, une année marquée par l'externalisation de l'activité *property management*

Lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le Groupe a concrétisé une opération sociale majeure avec l'externalisation de son activité de *property management* (gestion locative et technique) sur le patrimoine Logements en France. Compte tenu des objectifs de cessions réalisés par Foncière Développement Logements et des conséquences attendues à court/moyen terme sur l'emploi, cette opération a eu pour objectif de sécuriser sur le long terme les 35 emplois concernés, en permettant aux effectifs dédiés à cette activité de continuer à exercer leur métier au sein de Quadral, une structure de gestion en développement du groupe Batigère. Ce transfert aura été l'occasion de concrétiser avec succès un dialogue social intense et constructif avec les représentants du personnel. Deux expertises, sur le volet économique d'une part et sur le volet social du projet d'autre part, ont été conduites dans le cadre du comité d'entreprise. Le projet a été mené en pleine coordination avec le comité d'entreprise qui a émis un avis favorable sur le volet social de cette opération qui a pu être mise en œuvre au 1<sup>er</sup> avril 2012.

### 1.7.6.1.2 En Allemagne, des effectifs croissants

Chez Immeo Wohnen, l'année 2012, a été marquée par la diversification géographique du portefeuille. Tandis que le parc résidentiel dans la région Rhin-Ruhr a été réduit au profit de l'augmentation du patrimoine dans la région de Berlin. Cette évolution a entraîné un accroissement des effectifs à Berlin : 7 employés (6 mobilités internes et 1 recrutement externe).

L'année 2012 a été également marquée par l'augmentation des actifs sous mandat de gestion pour compte de tiers (plus de 4 000 logements). La gestion de ces portefeuilles a nécessité un recrutement dans les régions de Brême et de Dortmund, ainsi qu'une réorganisation des tâches pour permettre aux employés d'Oberhausen de soutenir cette activité.

## 1.7.6.2 ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES ET LA FORMATION

### 1.7.6.2.1 Garantir une gestion dynamique des carrières

L'entretien annuel de chaque salarié avec son manager et les différents entretiens RH conduits par la Direction des ressources humaines sont au cœur du dispositif de gestion de carrière de Foncière des Régions.

En 2012, 96 % des salariés ont pu effectuer un entretien annuel avec leur manager. Cet entretien, au-delà du bilan des réalisations et des objectifs de l'année à venir, est l'occasion aussi de faire un bilan des compétences développées et restant à développer dans le poste ou dans la perspective d'un projet professionnel à conduire. En 2012, l'entretien a aussi été l'occasion d'un échange sur l'organisation du travail dans le poste telle que ressentie par le salarié et le manager et de définir, le cas échéant, des plans d'actions en matière d'accès à l'information, de

réunions, de charge de travail ou encore d'adaptation du périmètre de responsabilités.

Au-delà des entretiens annuels avec le manager, la fonction « ressources humaines » du groupe reste très proche des équipes avec des entretiens RH proposés aux salariés à différentes occasions : entretien de bilan de fin de période d'essai, entretien post-mobilité, entretien senior, entretien de retour d'une longue absence telle qu'un congé maternité, rapport d'étonnement quelques mois après l'arrivée, etc.

### 1.7.6.2.2 Renforcer une politique de formation ambitieuse et fidéliser les talents

En 2012, Foncière des Régions a consolidé et enrichi sa politique de formation. Elle s'est attachée, par exemple, à redéployer des formations Langues et à revoir les formations aux outils bureautiques, permettant ainsi d'adapter les contenus aux besoins précis des salariés.

#### Innovation 2012 : la « Training Week »

Ce dispositif innovant a été mis en œuvre en 2012 au sein de Foncière des Régions. Plus qu'une « simple » formation interne, la Training Week constitue un élément de valorisation et de partage des expertises et talents internes de l'entreprise. Son principal objectif est de répondre aux besoins formulés dans les entretiens annuels d'évaluation et de développement (EAED).

Sur une semaine, 15 modules de formation ont été animés par 26 animateurs internes. Ces modules de formation ont été suivis par 151 salariés.

En France, le nombre d'heures de formation par salarié a fortement progressé pour atteindre en moyenne 20,7 heures en 2012. Avec le déploiement de la Training Week (cf. encadré), 92 % des salariés ont bénéficié d'une formation en 2012.

Une nouvelle dynamique a été donnée aux dispositifs de développement des potentiels Foncière des Régions, avec le lancement de deux cursus : « Campus » pour les futurs managers et « Université » pour les futurs dirigeants. Les parcours allient modules métier et management, et intègrent aussi un voyage d'études destiné à renforcer l'appropriation des enseignements dispensés pendant le cursus, tout en incitant les participants à changer de point de vue.

Par ailleurs, les recrutements conduits en 2012 ont été orientés, à la fois, vers des profils expérimentés qui ont permis de renforcer la compétence collective de nos cœurs de métier (*asset management*, financement immobilier, développement de projets immobiliers, etc.), mais aussi, vers des profils juniors dans une perspective long terme d'évolutions possibles au sein du groupe.

Un parcours d'intégration a par ailleurs été mis en place et adapté à chaque profil afin d'assurer un accueil efficace au sein du groupe (participation aux réunions d'équipe en transverse, rencontres de managers, participations à des événements groupe, etc.).

## En Allemagne, des formations spécifiques pour chaque cœur de métier

En Allemagne, les formations concernent en particulier les techniciens (ingénieurs civils). L'Association Professionnelle de l'Architecture demande qu'un certain nombre d'heures de formation soient suivies afin de conserver le statut d'ingénieur civil et d'architecte, etc. Deux à trois fois par an, ces employés assistent à des conférences, à des ateliers au sein de différentes institutions. Les employés assistent régulièrement à des colloques et des conférences en lien avec leurs métiers, pour anticiper les réglementations et les technologies à venir.

En outre, Immeo soutient financièrement la formation de 12 employés qui suivent des études (MBA, Bachelor, etc.).

En 2012, cinq employés d'Immeo, dont les responsabilités managériales ont évolué, ont bénéficié d'une formation spécifique pour s'adapter au changement dans leur métier.

### 1.7.6.3 FAVORISER LA DIVERSITÉ ET L'ÉGALITÉ

#### 1.7.6.3.1 Sensibiliser largement sur la lutte contre les discriminations

L'accord « Diversité Égalité » du 21 décembre 2011 a été déployé en 2012. En matière de lutte contre les discriminations, Foncière des Régions a retenu le champ des discriminations prosrites par la loi, à savoir : l'âge, le sexe, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, le patronyme, les opinions politiques, les convictions religieuses, les activités syndicales. Les mesures prévues en matière de non-discrimination à l'embauche et dans la gestion de carrières étant déjà en place, l'accord a été l'occasion de sensibiliser les équipes RH et les représentants du personnel, dans un premier temps, puis, l'ensemble des salariés, dans le cadre des ateliers de la Training Week.

#### 1.7.6.3.2 Concrétiser le plan d'actions en faveur de l'égalité professionnelle

De cet accord a découlé un plan d'actions volontariste en matière d'égalité des rémunérations. Une large étude des rémunérations par métier et par classification a été conduite en 2012 sur l'ensemble des salariés. Elle a permis d'identifier des cas individuels se situant en dessous de 10 % de la médiane du métier. La revue des rémunérations de fin d'année 2012 a été l'occasion de présenter aux managers les situations de ces salariés ainsi identifiés, pour recueillir des explications factuelles et objectives de leur positionnement (expérience antérieure, réalisations et performance effective, etc.). Dans le cas où le positionnement en dessous de 10 % de la médiane de la population de référence n'était pas complètement justifié, un plan de rattrapage systématique a été mis en œuvre de manière à corriger intégralement le positionnement. La proportion de femmes représentait 53 % des personnes identifiées en dessous de 10 % de la médiane de leur

population de référence (en cohérence avec la parité de l'effectif) et 60 % des personnes ayant fait l'objet d'un plan de rattrapage, démontrant ainsi l'efficacité des dispositifs mis en place depuis de nombreuses années dans le Groupe en matière de prévention de toute discrimination liée au sexe.

L'application de ces mêmes principes d'égalité et de diversité est également au cœur de la politique ressources humaines chez Immeo et ce, tel que prévu par la convention de travail collective des métiers de la gestion immobilière et la loi allemande « AGG ».

### 1.7.6.3.3 Partager les performances de l'entreprise

#### Politique salariale

Définie comme stratégique par le Groupe en 2012, la politique de rémunération a évolué cette année pour mieux intégrer la notion de performance individuelle, notamment au niveau des parts variables. Un travail a été conduit par la direction des ressources humaines auprès des managers pour mieux corréler le niveau de cette part variable aux objectifs métiers et au niveau de réalisation atteint et décrit dans l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, cette dimension essentielle de sa contribution aux performances du groupe.

En Allemagne, le principe d'égalité des rémunérations est assuré par la convention collective en place, soit la Convention nationale des métiers de la gestion immobilière.

#### Actionnariat salarié

Au-delà de la dimension individuelle, Foncière des Régions a aussi procédé en 2012 à une attribution démocratique d'actions gratuites à l'ensemble du personnel, à titre exceptionnel. Il s'agit d'inscrire l'ensemble des salariés dans une dynamique de partage des performances réalisées en 2012. Le choix du dispositif d'actionnariat salarié vise aussi à associer sur le long terme les salariés aux résultats du groupe.

#### Intéressement, participation et épargne salariale

Les dispositifs d'intéressement, de participation et d'épargne salariale ont continué à être déployés au sein du groupe dans le cadre des accords Participation et Intéressement de 2010. Au titre de l'année 2011, un intéressement moyen de 10,17 % du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires mi-2012. 80 % des bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Épargne Groupe.



1.7.6.4 GARANTIR UN DIALOGUE SOCIAL ET UN CADRE DE TRAVAIL DE QUALITÉ

1.7.6.4.1 Placer la négociation collective au centre des évolutions

En France, au-delà des réunions mensuelles ordinaires du comité d'entreprise, quatre réunions extraordinaires ont été organisées pour permettre les informations et/ou les consultations nécessaires (rapports d'expertise et projet d'externalisation du property logements notamment). Le dialogue social a aussi été marqué par un travail important au sein des commissions en 2012 : commission GPEC et senior, commission « Égalité Professionnelle », commission « Intéressement » notamment pour faire un bilan des déploiements des accords associés et proposer le cas échéant des évolutions. Les 20 et 21 décembre 2012, des accords relatifs à l'emploi des seniors et à la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences ont été signés, les précédents étant arrivés à échéance. La négociation a été l'occasion d'enrichir les dispositifs. Par ailleurs, dans un contexte de transfert du siège social de l'entreprise dans l'immeuble « Le Divo » et de changement d'implantations en régions liés à l'évolution du Property Logements, le comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT) a lui aussi fait l'objet d'une activité intense en matière d'information et de consultation.

Chaque année, en Allemagne, le comité exécutif et le service des ressources humaines sont en étroite collaboration avec les représentants du personnel. Des réunions sont organisées mensuellement afin d'assurer des échanges rapides et soutenus. En 2012, plusieurs accords ont été conclus pour améliorer la conciliation entre vie personnelle et vie professionnelle.

1.7.6.4.2 Prévenir le stress au travail et organiser la remontée d'éventuels dysfonctionnements

La commission de lutte et de prévention contre le stress a permis de mettre en lumière quelques situations nécessitant des évolutions en termes d'organisation, d'outils et de gestion de la charge de travail, donnant chaque fois lieu à un plan d'actions permettant d'améliorer le confort de travail.

En parallèle, il a été décidé de mettre en œuvre, à l'occasion des entretiens annuels d'évaluation, une nouvelle rubrique portant sur l'organisation du travail et les éventuelles problématiques liées à la charge de travail pour permettre un échange formel entre salarié et manager sur ce sujet.

Immeo a identifié plusieurs moyens pour veiller à la santé et au bien-être de ses employés, à travers un contact étroit avec la médecine du travail (examen de pré-embauche, examen oculaire régulier, vaccin antigrippal, etc.) ou en dialoguant avec un comité interne dédié à la sécurité et à l'ergonomie du poste de travail. C'est notamment suite à ces échanges qu'Immeo peut fournir des équipements adaptés à ses employés aux besoins particuliers (chaises de bureau médicalisées, bureaux réglables, etc.).

Immeo a également mis en place un programme pour accompagner la réinsertion professionnelle suite à une longue maladie, à des accidents, etc. En 2012, les managers ont bénéficié d'une formation sur la prévention et la gestion des handicaps psychiques et des événements exceptionnels (prévention des addictions, burnout, etc.).

1.7.6.4.3 Revisiter le suivi de l'absentéisme

Un travail d'analyse précis a été entrepris sur l'absentéisme en 2012, compte tenu de son évolution à la hausse durant l'exercice précédent. Il a permis d'appréhender plus précisément, au travers d'une définition intégrant les absences maladie, les absences non-rémunérées et les absences liées à un accident de trajet ou de travail. Au total, sur le périmètre du groupe ces absences ont représenté 1 492 jours ouvrés, contre 1 980 jours en 2011. Rapportées au nombre de jours ouvrés qui auraient dû être théoriquement travaillés (en lien avec l'effectif moyen), le taux d'absentéisme de Foncière des Régions est de 2,4 % en 2012, contre 2,8 % par rapport à 2011.

Le taux d'accidents de travail est, quant à lui, légèrement en hausse à 1,38 % et concerne majoritairement des accidents liés aux missions d'agents d'immeuble.

En Allemagne, le taux d'absentéisme lié à la maladie était de 2,2 %. Ce faible taux d'absentéisme est observé depuis plusieurs années, on note même baisse (-0.6 %) en 2012 par rapport à la moyenne nationale observée de 2,8 %. Le taux d'accident du travail était de 1,1 % en 2011 et est de 0 % en 2012.

1.7.5.4.4 Concilier vie personnelle et vie professionnelle

La conciliation entre vie personnelle et vie professionnelle constitue l'un des axes retenus dans le cadre de l'accord « Diversité Égalité ». Les actions mises en œuvre en 2012 ont concerné en premier lieu l'aménagement du temps de travail (temps partiel par exemple), ainsi que le retour post-absence longue durée. Sur ce dernier point, la direction des ressources humaines a mis en place des entretiens permettant d'informer les salariés des changements survenus pendant leur absence, mais aussi de faire un point sur les missions et le retour au poste, l'aménagement du temps de travail à prévoir, le plan de formation à reprendre ou toute autre question facilitant le retour au sein du groupe.

En Allemagne, Immeo a déployé un accord sur la flexibilité des horaires de travail pour l'équilibre vie personnelle-vie professionnelle. Les salariés ont ainsi la possibilité de planifier leur temps de travail en fonction de leurs besoins personnels en veillant à une appréciation raisonnable entre besoins de l'entreprise et besoins personnels. Le temps de travail effectif est contrôlé par un système de badge entrée/sortie.

De plus, un nouvel accord sur la gestion des congés a été signé. Les salariés ont la possibilité de prendre des congés payés en fonction d'événements spécifiques (soins à domicile pour les parents proches, décès dans la famille etc.).



1.7.6.5 SENSIBILISER LES COLLABORATEURS AU  
DÉVELOPPEMENT DURABLE, INFORMER POUR  
MOBILISER

1.7.6.5.1 Bilan des émissions de CO<sub>2</sub>

Cette étude, réalisée en 2011, suit les préconisations du GHG Protocol (*Greenhouse Gas Protocol*), et prend en compte les consommations générées par :

- les quatre bâtiments occupés en 2011 par les salariés de l'UES (Unité Économique et Sociale) de Foncière des Régions à Paris et Metz, (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 :

**2,75 teqCO<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.

Foncière des Régions s'est donnée l'ambition d'améliorer significativement sa performance carbone sur les prochains exercices en intensifiant les actions déjà engagées. L'année 2013 devrait bénéficier de l'exploitation du nouveau siège de Metz livré fin 2012.

1.7.6.5.2 Les actions réalisées au quotidien

**Éco-gestes dans ses locaux**

Dans une logique d'exemplarité, Foncière des Régions mène un plan d'actions ambitieux pour valoriser un comportement écoresponsable des collaborateurs du groupe : remplacement d'anciens équipements techniques par des appareils plus efficaces, collecte et recyclage des papiers et cartons (soit 76 % des déchets de bureaux), optimisation des livraisons de fournitures, système d'économies d'eau et d'éclairage, etc.

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.

**Relayer en interne les thématiques responsables**

Chaque mois, une conférence ou « Green Meeting », est organisée pour les collaborateurs de Foncière des Régions avec la présence d'un expert sur un sujet de développement durable. Le comité de direction est également sensibilisé avec des interventions d'experts reconnus.

Des articles en lien avec le développement durable sont publiés régulièrement sur l'intranet. Cela permet de faire partager les valeurs du groupe et ses réussites. Foncière Développement Logements profite également de la Semaine

du développement durable pour renforcer ses opérations de sensibilisation.

**Politique de déplacement**

Consciente que le poste « déplacements domicile-travail » représente un levier de réduction d'émission de CO<sub>2</sub>. Le groupe Foncière des Régions encourage l'utilisation des transports en commun en prenant en charge 50 % de leurs abonnements. Pour les déplacements professionnels, la politique transport de Foncière des Régions a favorisé le recours au train au détriment de l'avion sur les trajets de moins de trois heures de train : Paris-Metz, Paris-Marseille, Paris-Londres, etc.

Pour compléter cette politique, le groupe Foncière des Régions a souscrit au service d'auto-partage de voitures électriques « Autolib ».

**Implémentation des solutions « Green IT »**

Foncière des Régions s'inscrit résolument dans une dynamique vertueuse en matière de « Green IT ».

A l'occasion de l'installation dans son nouveau siège messin, Foncière des Régions a mis en place un tout nouveau data center. Les technologies les plus récentes ont été utilisées concernant la gestion de la climatisation et de l'énergie électrique.

Ces nouvelles technologies, pilotées au plus près des équipements actifs, doivent permettre une réduction sensible des consommations. Par ailleurs, l'élargissement de l'utilisation des solutions en mode « cloud computing », ainsi que la généralisation des techniques de virtualisation confirme la volonté de Foncière des Régions sur ce thème.

Enfin, une politique volontariste de maîtrise et de réduction des impressions et des consommations papier est mise en œuvre au sein de Foncière des Régions.

**1.7.7 Une gouvernance adaptée**

Afin de mettre en place une gouvernance ouverte, transparente, éthique, efficace et adaptée à son mode de fonctionnement, Foncière Développement Logements a adopté le code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'AFEP-MEDEF (le « Code AFEP-MEDEF »), comme référentiel en matière de gouvernement d'entreprise. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié le 31 décembre 2008.

L'année 2012 a permis de consolider cette nouvelle gouvernance avec l'autoévaluation du fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités, et une meilleure transparence dans la communication sur l'application des recommandations de l'AFEP et du MEDEF. Ces progrès ont permis d'entretenir une dynamique de gouvernance orientée vers l'ambition de servir les intérêts long terme de la Société, ses actionnaires, ses locataires, ses parties prenantes et ses salariés.



### 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 de FDL

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 2012	4	2	2	1
Taux de présence 2012	85,4 %	90 %-	62,5 %	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 11 février 2013 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 la loi.

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 consacre 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 ont

procédé 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 après avoir été présentés au conseil, ont fait l'objet d'une synthèse dans le rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

#### Assemblées générales de FDL

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 résultats de l'assemblée tenue en 2012 figurent dans le tableau ci-dessous :

<b>Assemblée générale mixte du 5 avril 2012</b>	<b>À titre ordinaire</b>	<b>À titre extraordinaire</b>
Nombre d'actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	22 actionnaires	22 actionnaires
Nombre d'actions	66 721 872 actions	66 721 872 actions
Taux de participation	95,89 %	
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 ou des commissaires aux comptes ainsi qu'à l'approbation des conventions réglementées.

Il n'y a pas eu des questions majeures des actionnaires en assemblée générale en 2012 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, Séverin Bienvenu, responsable de l'asset management, Philippe Prud'homme, directeur général adjoint en charge des questions financières.

#### **1.7.7.2 PILOTAGE DES RISQUES, UNE CARTOGRAPHIE RENOUELEE EN 2012**

Foncière des Régions a procédé en 2012 à l'actualisation de sa cartographie des risques, pour tenir compte notamment de l'évolution de l'entreprise et de l'environnement dans lequel elle évolue. Des cartographies avaient été réalisées précédemment en 2007 et 2009. La méthodologie ainsi que les résultats de cette actualisation sont présentés plus précisément dans le rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne : 19 types de risques ont été identifiés et cinq d'entre eux ont été sélectionnés pour faire l'objet de plans d'actions spécifiques mis en place suite à la cartographie. Foncière des Régions a notamment revu dans sa cartographie les risques liés à l'environnement, à la politique sociale et sociétale du groupe.

#### **1.7.7.3 POUR DES COMPORTEMENTS RESPONSABLES AU SEIN DE L'ENTREPRISE**

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 intègre ces principes à sa stratégie, rend compte de ses progrès et promeut le Pacte Mondial notamment auprès de ses parties prenantes, en particulier auprès de ses fournisseurs en l'annexant à sa charte « Achats Responsables ».

En 2012, Foncière des Régions a réalisé sa première "Communication On Progress" disponible sur le site internet du groupe : <http://www.foncieredesregions.fr/Responsabilite/Politique-RSE> et sur le site du Global Compact <http://www.unglobalcompact.org/COPs/detail/18637>.

#### **1.7.7.3.1 Une charte éthique pour une responsabilité affirmée**

Véritable rapport de référence en matière d'éthique, la Charte Ethique Foncière des Régions mise en place en 2011, dans le cadre de sa démarche éthique et conformité, s'adresse à tous les collaborateurs de la Société et de ses filiales. Elle 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. 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.



La direction de l'audit et du contrôle interne s'assure que la charte éthique est diffusée dans le groupe auprès de l'ensemble des salariés. Lors de l'arrivée de nouveaux collaborateurs chez Foncière des Régions, des entretiens individuels avec la direction l'audit et du contrôle interne permettent de prendre connaissance de cette charte. En outre, des formations, appelées "Matinales du Process" sont déployées auprès des salariés sur les procédures, au cours desquelles un rappel sur les grands principes de la charte éthique et sur le rôle du déontologue est effectué.

Ce déontologue a été désigné en la personne du secrétaire général, 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 contribue à l'adoption et au déploiement de cette charte éthique. À ce titre, il a été sollicité une dizaine de fois en 2012, principalement par des collaborateurs souhaitant connaître sa position sur leur participation à des invitations reçues de la part de partenaires du groupe ou sur une relation à titre personnel avec un partenaire du groupe.

### 1.7.7.3.2 Fraude et corruption

En respect du 10<sup>e</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 l'actualisation de la cartographie des risques réalisée en 2012, 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 sociétés, 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.

Depuis 2011, la Société a également mis en place une action de sensibilisation des salariés en charge des transactions au risque de fraude lors des matinales du process.

### 1.7.7.3.3 Concurrence loyale

Foncière des Régions, de par son activité et plus particulièrement lors des processus de vente, acquisition et réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les articles L.410-1 et suivants du Code de commerce. La Société a donc mis en place des procédures couvrant ce risque : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la direction générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués.

Les salariés concernés ont été sensibilisés à ce risque lors des « Matinales du Process ». Les grands principes de contrôle et de validation ont été rappelés, avec notamment l'obligation de mettre en place des procédures d'appel d'offres lors de réalisation de travaux, achats, marchés et également lors de ventes d'actifs. Ainsi, en fonction des montants et type d'opération, une, deux ou trois consultations d'entreprises doivent être effectuées avant de retenir la mieux disant. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence possible.

### 1.7.7.3.4 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. La procédure a été revue en 2012 pour préciser son périmètre d'application. Le directeur de l'audit et du contrôle interne est désigné responsable « LAB/LFT ». Deux correspondants et déclarants Tracfin (la directrice juridique groupe et le responsable juridique « vie des sociétés ») ont été nommés respectivement fin 2010 et début 2012.

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 prête son concours en qualité d'intermédiaire 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, initiée en 2010, auprès d'une soixantaine de collaborateurs, au moyen d'un support de formation dédié préparé par la direction juridique, laquelle contribue à l'adaptation constante du dispositif. Des formations visant plus particulièrement des collaborateurs *asset managers* ont eu lieu en 2012.

### 1.7.7.3.5 Association ou adhésion à des organisations nationales ou internationales

Foncière des Régions n'exerce pas d'action de lobbying direct. En revanche, elle contribue à la politique publique du bâtiment par un engagement fort au sein des groupes de travail du "Plan Bâtiment Grenelle" devenue en 2012 "Plan Bâtiment Durable", et d'associations ayant un rôle moteur dans la prise en compte de l'environnement et de la RSE.

Membre des Commissions développement durable de l'EPRA, et de la FSIF (Fédération des sociétés immobilières et foncières) dont Christophe Kullmann est président depuis novembre 2011, Foncière des Régions est également adhérente de l'Association HQE et signataire de la Charte d'engagement « HQE Performance ».

Foncière des Régions est membre fondateur de SB Alliance et de France GBC, sous l'égide de laquelle elle a contribué à la rédaction du "Guide de Reporting RSE – article 225 Construction Immobilier", qui offre des pistes en faveur d'une plus grande transparence et d'une meilleure comparabilité des publications annuelles des foncières et des promoteurs.

Foncière des Régions et ses filiales ne versent pas 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.

## 1.7.8 Mesurer la performance

### 1.7.8.1 UNE MÉTHODOLOGIE CLAIRE ET TRANSPARENTE

Les tableaux présentés dans les pages suivantes fournissent une synthèse des indicateurs retenus par Foncière Développement Logements, visant à mesurer sa performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux : GRI 3.1 et son supplément sectoriel CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement), les *Best Practices Recommendations on Sustainability reporting* de l'EPRA, ou encore sur des études annuelles comme le Carbon Disclosure Project (CDP).

L'ensemble du reporting environnemental et social répond aux dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence en matière RSE ainsi qu'aux suggestions contenues dans le *Guide de reporting* de France GBC. La période de reporting des données environnementales et sociales correspond à l'année civile.

#### 1.7.8.1.1 Vérification externe par un tiers indépendant

Dans le respect des dispositions issues de l'article 225 de la loi Grenelle 2, le reporting RSE a fait cette année encore l'objet d'une vérification par un tiers externe indépendant (Ernst & Young). La lettre d'assurance figure en fin de chapitre.

#### 1.7.8.1.2 Indices et agences de notation

La politique développement durable du groupe Foncière des Régions est aujourd'hui reconnue par les analystes et organismes d'études. Elle est membre des indices FTSE4Good et ASPI Eurozone et a obtenu l'Award bronze pour la conformité de son rapport aux *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* décerné par l'EPRA<sup>24</sup>.

Au titre de son rapport RSE 2012, Foncière Développement Logements a connu une forte progression au « baromètre sur le reporting de l'éco-performance des bâtiments » publié

annuellement par Novethic, avec une note évoluant de 37 % à 48 %.

### 1.7.8.1.3 Précisions sur le périmètre de reporting environnemental

Le périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé. Les actifs qui en sont exclus le cas échéant en sont détaillés ci-après.

**Périmètre « corporate » :** il concerne les bureaux occupés par l'entreprise. En Allemagne, les chiffres concernent exclusivement les locaux d'Oberhausen (369 collaborateurs), les locaux loués par Immeo à Berlin pour les 5 salariés recrutés récemment n'étant pas pris en compte. En France, les équipes de Foncière Développement Logements partagent les locaux du groupe Foncière des Régions et bénéficient d'un certain nombre de services transverses (DSI, RH, etc.) localisés à Paris et à Metz.

**Périmètre « parc en exploitation » :** il s'agit des immeubles détenus au 31 décembre N par Foncière Développement Logements en France et par Immeo Wohnen en Allemagne. Les actifs cédés ou acquis en cours d'année de reporting ne sont pas inclus dans le périmètre. Ainsi, les 943 actifs acquis à Berlin sont exclus du périmètre cette année. Les immeubles en restructuration ou en construction sont également exclus du périmètre.

Le reporting du parc en exploitation distingue parties communes et parties privatives, si bien que les trois niveaux présentés dans les recommandations de France GBC sont bien observés, à savoir : corporate, activité (reporting bailleur) et parties prenantes (reporting locataire).

**Périmètre bailleur :** il vise les équipements et services gérés par le *property management*, tels que l'éclairage et le chauffage lorsqu'il est collectif, mais aussi l'eau et les déchets, immeubles en pleine propriété.

En France, ce périmètre porte sur les actifs en pleine propriété au 31 décembre N, soit 34 immeubles à fin 2012 pour lesquels Foncière Développement Logements est propriétaire de l'ensemble des locaux.

En Allemagne, la collecte d'informations a concerné essentiellement l'eau et les déchets pour l'ensemble du périmètre de reporting du parc en exploitation.

**Périmètre locataire :** concerne les parties privatives, avec les consommations d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> calculées à partir des Diagnostics de Performance Énergétique pour la France et des « Energieausweis » pour l'Allemagne sur l'ensemble du périmètre de reporting du parc en exploitation soit 2405 logements en France et 40 288 logements en Allemagne.

[24] EPRA = European Public Real Estate Association

#### 1.7.8.1.4 Méthodes de calcul

**Les taux de couverture** des indicateurs par rapport au périmètre de *reporting* sont calculés en divisant les surfaces sur lesquelles les données ont été collectées par rapport à l'ensemble des surfaces habitables des immeubles correspondant aux trois périmètres de *reporting*.

**Les ratios d'intensité** sont calculés en rapportant les données environnementales (énergie, eau, carbone) aux surfaces en m<sup>2</sup> habitables occupés correspondantes. Ils servent à mesurer l'efficacité.

#### Traitement des données de consommations par le CSTB

Une fois collectées et consolidées par la Direction développement durable du groupe Foncière des Régions, les consommations sont retraitées par le CSTB, qui agit à deux échelons :

- en appliquant sur les niveaux « corporate » et « bailleur », des calculs de corrections climatiques hiver et été. Cette méthode permet de convertir les niveaux de consommations d'une année donnée dans des conditions climatiques de référence (statistiques trentenaires pour chacune des trois grandes zones climatiques de la France métropolitaine). Cette correction est effectuée aussi bien pour la consommation de chauffage que pour la consommation de climatisation. Cette correction n'est pas possible au niveau « locataire » puisque les données sont obtenues à partir des DPE.
- en extrapolant par famille (France et Allemagne) les données obtenues avant consolidation à l'échelle du périmètre de *reporting*.

#### 1.7.8.2 PÉRIMÈTRE SIÈGE SOCIAUX

**Énergie (EN3 & 4 & CRE1) Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie des immeubles de siège**

	Allemagne		France	
	2011	2012	2011	2012
Couverture en surface	100 %	100 %	52 %	100 %
Gaz naturel (kWh <sub>ef</sub> )			207 180	413 547
Réseaux chauds (kWh <sub>ef</sub> )	1 290 110	1 132 750	9 809	2 464
Réseaux froids (kWh <sub>ef</sub> )				241 000
Electricité (kWh <sub>ef</sub> )	675 303	754 162	1 299 551	976 136
<b>Consommation d'énergie totale (kW<sub>ef</sub>) :</b>	<b>1 965 413</b>	<b>1 886 912</b>	<b>1 516 539</b>	<b>1 633 147</b>
Total énergie (GJ <sub>ef</sub> )	7 075	6 793	5 460	5 879
dont d'énergie directe (kWh <sub>ef</sub> )			<b>207 180</b>	<b>413 547</b>
dont d'énergie indirecte (kWh <sub>ef</sub> )	1 965 413	1 886 912	1 309 360	1 219 600
dont énergies renouvelables (kWh <sub>ef</sub> )	15 199	14 701		
<b>Consommation totale d'énergie (KW<sub>ep</sub>)</b>	<b>3 392 216</b>	<b>3 455 690</b>	<b>3 569 829</b>	<b>3 175 441</b>
<b>Intensité (kW<sub>hep</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an)</b>	<b>284</b>	<b>289</b>	<b>429</b>	<b>361</b>
<b>Intensité (kW<sub>hef</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an)</b>	<b>165</b>	<b>158</b>	<b>182</b>	<b>188</b>



### Carbone (EN16 & CRE3) Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des immeubles de siège

Les émissions prises en compte ici sont celles liées à la consommation d'énergies directes et indirectes sur les sites (scopes 1 et 2 du GHG protocol).

	Allemagne		France	
	2011	2012	2011	2012
<b>Émissions totales (teqCO<sub>2</sub>)</b>	<b>580</b>	<b>612</b>	<b>160</b>	<b>225</b>
dont émissions directes (teqCO <sub>2</sub> )			48	97
dont émissions indirectes (teqCO <sub>2</sub> )	580	612	111	128
<b>Intensité carbone (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>48</b>	<b>51</b>	<b>19</b>	<b>26</b>

Les émissions indirectes (scope 3), liées au transport des salariés, ont été calculées lors du Bilan des GES et sont présentés en 1.7.6.5.

### Eau (EN8 & CRE2) Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des immeubles de siège

Les volumes de consommation d'eau relatés ci-après font ressortir une diminution importante qui tient aux mesures adoptées mais aussi à la réparation d'une fuite d'eau intervenue en 2011.

	Allemagne		France	
	2011	2012	2011	2012
Couverture en surface	100%	100%	100 %	77 %
Consommation d'eau (m <sup>3</sup> )	1 821	1 810	5 075	1 935
<b>Intensité eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>0,15</b>	<b>0,15</b>	<b>0,61</b>	<b>0,23</b>

### Déchets (EN22) Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Les initiatives adoptées depuis deux années portent leurs fruits et se traduisent par baisse significative des déchets produits.

	Allemagne		France	
	2011	2012	2011	2012
Couverture en surface (tonnes)	100%	100%	66 %	66 %
Papier /cartons (tonnes)			42	35 -7 %
Alu/acier plastique (tonnes)			nouveau	0,0038
Autres déchets (tonnes)			12	11
<b>TOTAL DÉCHETS (tonnes)</b>	<b>39</b>	<b>32</b>	<b>54</b>	<b>46 -5 %</b>
Déchets recyclés (tonnes)	21	14	78 %	76 %
Autres traitements (tonnes)	18	18	22 %	24 %
Taux de collecte sélective			100 %	100 %

#### 1.7.8.3 PÉRIMÈTRE PARC EN EXPLOITATION

### Énergie (EN3 & 4 & CRE1) Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

#### Reporting « bailleur »

Les consommations absolues d'énergies au niveau parties communes ont été recueillies sur la base des facturations, directement auprès des *property managers* et/ou des distributeurs. Les consommations portent sur la période 1/01/N au 31/12/N. Quelques consommations manquantes en 2012 ont été estimées sur la base des données réelles 2011.

Les résultats présentés ci-après sont tous calculés en étant corrigés du climat :

	France	
	2011	2012
Couverture en surface	40 %	70 %
Gaz naturel (kWhcf)	1 514 428	1 665 010
Réseaux de chaleur (kWhcf)	6 252 791	4 129 076
Électricité (kWhcf)	1 509 950	1 202 210
<b>Énergie totale (kWhcf)</b>	<b>9 277 169</b>	<b>6 996 296</b>
<b>Intensité énergétique (kWhcf/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>68</b>	<b>71</b>
<b>Énergie totale (kWhcf)</b>	<b>11 950 938</b>	<b>8 963 992</b>
<b>Intensité énergétique (kWhcf/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>86</b>	<b>90</b>

#### Reporting « locataire »

Les données présentées ci-après ne sont pas corrigées du climat puisqu'elles sont calculées à partir des DPE. En Allemagne, les *Energieausweis* prennent en compte uniquement l'énergie réelle consommée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire collective ; ainsi l'électricité n'est pas comptabilisée pour ces usages. Cette mode de calcul explique pour partie que l'intensité énergétique en énergie primaire par m<sup>2</sup> habitable est plus faible en Allemagne.

	France			Allemagne		
	2008	2011	2012	2008	2011	2012
Couverture en surface	33 %	83 %	87 %	78 %	78 %	83 %
Gaz naturel (kWhcf)	55 761 823	31 785 614	25 845 232	229 044 604	226 101 289	198 728 322
Fioul (kWhcf)	8 343 242	4 755 853	3 867 037	11 956 887	11 803 236	10 374 276
Réseaux de chaleur (kWhcf)	887 493	505 893	411 347	177 155 898	174 879 374	153 707 591
Électricité (kWhcf)	14 236 423	8 115 112	6 598 487			
<b>Énergie totale (kWhcf)</b>	<b>64 436 903</b>	<b>45 162 472</b>	<b>36 722 103</b>	<b>418 157 389</b>	<b>412 783 899</b>	<b>362 810 190</b>
<b>Intensité énergétique (kWhcf/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>277</b>	<b>194</b>	<b>196</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>138</b>
<b>Énergie totale (kWhcf)</b>	<b>85 284 341</b>	<b>59 774 003</b>	<b>49 803 688</b>	<b>462 160 955</b>	<b>456 222 001</b>	<b>400 989 455</b>
<b>Intensité énergétique (kWhcf/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>367</b>	<b>257</b>	<b>266</b>	<b>164</b>	<b>164</b>	<b>153</b>

#### Carbone (EN16 & CRE3) Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

##### Reporting « bailleur »

Les émissions de carbone sont calculées d'après des consommations d'énergies réelles en les convertissant en tonnes ou kilos équivalent CO<sub>2</sub> à partir des facteurs de conversion utilisés dans le dispositif de certification DPE en France.

##### France

	2011	2012
Couverture en surface	40 %	70 %
<b>Émissions totales (teqCO<sub>2</sub>)</b>	<b>1 730</b>	<b>1 289</b>
dont émissions directes (teqCO <sub>2</sub> )	367	394
dont émissions indirectes (teqCO <sub>2</sub> )	1 363	895
<b>Intensité carbone (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>12</b>	<b>13</b>



200Fnbf=XpYYzuG&amp;

### Reporting « locataire »

Les émissions ont été calculées à partir des DPE et des *Energieausweis*. Les DPE et les *Energieausweis* ne sont pas construits sur la même méthodologie, de sorte que les ratios d'intensité ne sont pas comparables entre France et Allemagne.

	France			Allemagne		
	2008	2011	2012	2008	2011	2012
Couverture en surface	33 %	83 %	87 %	78 %	78 %	83 %
<b>Émissions totales (teqCO<sub>2</sub>)</b>	<b>11 852</b>	<b>9 193</b>	<b>7 761</b>	<b>82 822</b>	<b>81 758</b>	<b>71 860</b>
dont émissions directes (teqCO <sub>2</sub> )	10 896	8 452	7 135	68 882	67 997	59 765
dont émissions indirectes (teqCO <sub>2</sub> )	956	742	626	13 941	13 762	12 096
<b>Intensité carbone (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>51</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>27</b>

### Eau (EN8 & CRE2) Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

En France les consommations d'eau ont été collectées à partir des volumes facturés. En Allemagne les consommations ont été reconstituées à partir du montant facturé et du prix moyen de l'eau par région.

### Reporting « bailleur »

	France		Allemagne	
	2011	2012	2008	2011
Couverture en surface	55 %	78 %	100 %	99 %
<b>Consommation d'eau (m<sup>3</sup>)</b>	<b>172 022</b>	<b>129 002</b>	<b>4 315 693</b>	<b>4 273 047</b>
<b>Intensité eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>1,23</b>	<b>1,30</b>	<b>1,53</b>	<b>1,53</b>

### Reporting « locataire »

Les consommations d'eau sont payées par le bailleur et refacturées dans les charges des locataires, de sorte qu'elles ne sont pas reportées ici.

### Déchets (EN22) Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

En Allemagne, les déchets ont fait l'objet d'une estimation à partir des statistiques nationales indiquant des ratios par ville, de façon à donner une première appréciation des volumes.

### Reporting « bailleur »

	Allemagne		
	2008	2011	2012
Couverture en surface	96 %	96 %	96 %
<b>TOTAL DÉCHETS (tonnes)</b>	<b>50 400</b>	<b>47 300</b>	<b>44 600</b>
Déchets recyclés (tonnes)	25 200	23 650	22 300
Taux de recyclage	50 %	50 %	50 %

### Reporting « locataire »

L'enlèvement des déchets est géré au niveau immeuble ; son *reporting* au niveau locataire n'est pas envisageable dans l'immédiat.



### 1.7.8.3.1 Indicateurs sociaux

Foncière Développement Logements fait partie de l'Unité Économique et Sociale (U.E.S.) de Foncière des Régions et est pleinement intégrée à la politique ressources humaines mise en œuvre par le Groupe. Avec un effectif de 31 salariés, Foncière Développement Logements représente 11 % de l'effectif total de l'UES. En Allemagne, les données ont été collectées en utilisant une méthodologie commune.

	France		Allemagne	
	2011	2012	2011	2012
<b>EMPLOI : EFFECTIF TOTAL</b>	<b>341</b>	<b>290</b>	<b>354</b>	<b>369</b>
<b>LA13 Répartition par genre</b>				
Homme	45 %	47 %	55 %	54 %
Femme	55 %	53 %	45 %	46 %
<b>LA13 Répartition par tranche d'âge</b>				
moins de 30 ans	18 %	14 %	17 %	17 %
30-50 ans	60 %	65 %	53 %	53 %
plus de 50 ans	22 %	21 %	30 %	30 %
<b>LA1 Répartition par type de contrat de travail</b>				
<b>CDI</b>	<b>92 %</b>	<b>95 %</b>	<b>77 %</b>	<b>76 %</b>
Homme	46 %	46 %	57 %	57 %
Femme	54 %	54 %	43 %	43 %
<b>CDD</b>	<b>3 %</b>	<b>2 %</b>	<b>20 %</b>	<b>22 %</b>
Homme	10 %	50 %	49 %	47 %
Femme	90 %	50 %	51 %	53 %
<b>CAP</b>	<b>5 %</b>	<b>3 %</b>	<b>2 %</b>	<b>2 %</b>
Homme	35 %	63 %	50 %	25 %
Femme	65 %	38 %	50 %	75 %
<b>LA1 Répartition par type d'emploi</b>				
<b>Temps plein</b>	<b>91 %</b>	<b>92 %</b>	<b>88 %</b>	<b>89 %</b>
Homme	48 %	50 %	62 %	61 %
Femme	52 %	50 %	38 %	39 %
<b>Temps partiel</b>	<b>9 %</b>	<b>8 %</b>	<b>12 %</b>	<b>11 %</b>
Homme	9 %	13 %	10 %	5 %
Femme	91 %	88 %	90 %	95 %
<b>EMPLOI : MOUVEMENT DE PERSONNEL</b>				
<b>LA2 Total des départs (CDI)</b>	<b>15</b>	<b>54</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
<b>Taux de turn-over (CDI)</b>	<b>5 %</b>	<b>17 %</b>	<b>7 %</b>	<b>6 %</b>
Hommes	3 %	7 %	3 %	3 %
Femmes	2 %	10 %	4 %	3 %

		France		Allemagne	
		2011	2012	2011	2012
<b>LA2 Turnover par tranche d'âge</b>					
	moins de 30 ans	0 %	2 %	3 %	2 %
	30-50 ans	3 %	8 %	1 %	2 %
	plus de 50 ans	1 %	7 %	3 %	2 %
<b>LA2 Total des recrutements</b>		<b>57</b>	<b>58</b>	<b>28</b>	<b>48</b>
	<b>Taux de recrutement</b>	<b>17 %</b>	<b>20 %</b>	<b>8 %</b>	<b>13 %</b>
	Hommes	7 %	7 %	3 %	5 %
	Femmes	9 %	13 %	5 %	8 %
<b>LA2 Taux de recrutements par tranche d'âge</b>					
	moins de 30 ans	10 %	16 %	4 %	6 %
	30-50 ans	6 %	4 %	3 %	6 %
	plus de 50 ans	1 %	0 %	1 %	1 %
	<b>Mobilité interne</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>33</b>	<b>26</b>
<b>FORMATION</b>					
<b>LA10 Nombre moyen d'heures de formation par salarié</b>					
	Par salarié	14,3	20,7	15	15
	Par homme	13,7	20,3	8,2	9,7
	Par femme	15,2	21,1	6,8	5,3
<b>LA10 Nombre moyen d'heures de formation par catégorie professionnelle</b>					
	Par cadre	14,1	21,2	1,9	1,9
	Par agent de maîtrise	16,1	27,1		
	Par employé	12,3	12,8	12	13,1
	Par agents d'immeuble	0	0		
<b>ORGANISATION DU TRAVAIL ET RELATIONS SOCIALES</b>					
<b>LA7 Taux d'absentéisme</b>		<b>2,8 %</b>	<b>2,4 %</b>	<b>2,8 %</b>	<b>2,2 %</b>
	Homme	0,5 %	0,7 %	0,8 %	1,3 %
	Femme	2,3 %	1,7 %	2,0 %	0,9 %
<b>LA4 Pourcentage des employés couverts par une convention collective</b>		<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>84 %</b>	<b>87 %</b>
<b>SANTÉ ET SÉCURITÉ</b>					
<b>LA7 Taux d'accidents de travail</b>		<b>1,17 %</b>	<b>1,38 %</b>	<b>1,10 %</b>	<b>0 %</b>
	Homme	0,6 %	0,3 %	0,55 %	0 %
	Femme	0,6 %	1 %	0,55 %	0 %
	<b>Taux de gravité</b>		<b>0,25</b>		
	<b>Taux de fréquence</b>		<b>15,80</b>		
<b>LA7 Taux de maladie professionnelle</b>		<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>



200Fmbf=XmbSCiC=}

		France		Allemagne	
		2011	2012	2011	2012
<b>DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ</b>					
<b>LA13 Répartition par catégorie professionnelle</b>					
	<b>Cadre</b>	<b>65 %</b>	<b>70 %</b>		
	Homme	55 %	55 %		
	Femme	45 %	45 %		
	<b>Agent de maîtrise</b>	<b>21 %</b>	<b>18 %</b>		
	Homme	23 %	25 %		
	Femme	77 %	75 %		
	<b>Employé</b>	<b>9 %</b>	<b>7 %</b>		
	Homme	30 %	40 %		
	Femme	70 %	60 %		
	<b>Agents d'immeuble</b>	<b>4 %</b>	<b>4 %</b>		
	Homme	25 %	23 %		
	Femme	75 %	77 %		
<b>Répartition de la population managériale</b>					
	Hommes managers	64 %	63 %		
	Femmes managers	36 %	37 %		
<b>LA14 Rapport du salaire de base F/H</b>					
	Salaire de base homme (moy)	64 975	63 229	46 056	46 380
	Salaire de base femme (moy)	41 158	44 041	34 668	35 568
	Rapport F/H	0,63	0,70	0,75	0,77



#### 1.7.8.4 CONFORMITÉ À L'ARTICLE 225 DE LA LOI GRENELLE 2

Foncière Développement Logements est soumise aux dispositions du décret d'application du 24 avril 2012 issu de l'article 225 de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matières sociales et environnementale dès l'exercice 2012. Foncière Développement Logements s'inscrivait déjà dans la dynamique de ce cadre réglementaire puisqu'elle communique des informations environnementales et sociales depuis 2007. Le décret issu de l'article 225 a permis à Foncière Développement Logements de faire progresser son *reporting* RSE élargissant les thèmes reportés.

<b>Thèmes et sous-thèmes issus du décret de l'article 225</b>	<b>Paragraphe</b>
<b>Emploi</b>	
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	1.7.8.3.1
Les embauches et les licenciements	1.7.8.3.1
Les rémunérations et leur évolution	1.7.8.3.1
<b>Organisation du travail</b>	
L'organisation du temps de travail	1.7.6
L'absentéisme	1.7.8.3.1
<b>Relations sociales</b>	
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	1.7.6
Le bilan des accords collectifs	1.7.6
Santé et sécurité	1.7.6.4
Les conditions de santé et de sécurité au travail	1.7.6.4
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	1.7.8.3.1
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	1.7.8.3.1
<b>Formation</b>	
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	1.7.6.2
Le nombre total d'heures de formation	1.7.8.3.1
<b>Diversité et égalité des chances / égalité de traitement</b>	
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	1.7.6.3
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	1.7.6.3
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations	1.7.6.3
<b>Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives</b>	
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	1.7.8.4
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	1.7.8.4
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	1.7.8.4
À l'abolition effective du travail des enfants	1.7.8.4
<b>Politique générale en matière environnementale</b>	
L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	1.7.2
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	1.7.6.1.2
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	1.7.4
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours	1.7.4



<b>Thèmes et sous-thèmes issus du décret de l'article 225</b>	<b>Paragraphe</b>
<b>Pollution et gestion des déchets</b>	
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	1.7.4.2
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	1.7.3.3.2
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	1.7.4
<b>Utilisation durable des ressources</b>	
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	1.7.3.3.1
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	1.7.8
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	1.7.3.3
L'utilisation des sols	1.7.4.2
<b>Changement climatique</b>	
Les rejets de gaz à effet de serre	1.7.8
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	1.7.8.4
<b>Protection de la biodiversité</b>	
Les mesures prises pour développer la biodiversité	
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société</b>	
En matière d'emploi et de développement régional	1.7.5
Sur les populations riveraines ou locales	1.7.5
<b>Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de l'entreprise</b>	
Les conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	1.7.5
Les actions de partenariat ou de mécénat	1.7.5
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>	
La prise en compte dans la politique d'achats de la Société des enjeux sociaux et environnementaux	1.7.5
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	1.7.5
<b>Loyauté des pratiques</b>	
Les actions engagées pour prévenir la corruption	1.7.7
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	1.7.7
<b>Droits de l'homme</b>	
Actions engagées en faveur des droits de l'homme	1.7.7

Les 42 thèmes mentionnés par le décret ont été traités de la façon la plus transparente possible. Certains items n'ont pas fait l'objet d'un *reporting* approfondi pour les raisons suivantes :

#### **Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT (Organisation Internationale du Travail)**

La gestion des ressources humaines de Foncière Développement Logements et de sa filiale respecte les conventions fondamentales de l'OIT puisque la France et l'Allemagne ont ratifié les 8 conventions fondamentales de l'OIT portant sur le travail forcé, sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, sur le droit d'organisation et de négociation collective, sur l'égalité des rémunérations, sur l'abolition du travail forcé, sur les discriminations, sur l'âge minimum d'admission à l'emploi et sur les pires formes de travail des enfants. Ces principes fondamentaux sont intégrés dans les droits français et allemand donc respectés de fait dans la gestion des ressources humaines et dans les relations sociales du groupe.

S'agissant du respect de la liberté d'association et du droit à la négociation collective, ces droits sont reconnus en France, la liberté d'association étant inscrite dans la loi du 1<sup>er</sup> juillet

1901. Le droit à la négociation collective est un droit des salariés inscrit, en France, dans le code du travail depuis la loi du 13 juillet 1971.

En outre, Foncière Développement Logements n'exerce pas d'activités dans les pays « à risques » en termes de violation des droits des travailleurs, et n'est donc pas confrontée à la problématique de respect de ces conventions dans ses filiales ou chez ses fournisseurs.

#### **Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité**

L'activité principale de Foncière Développement Logements est la gestion d'actifs, cette activité n'est pas génératrice de sources de pollution spécifique de type nuisances sonores. S'agissant de ses activités de développement ou de rénovation des mesures strictes sont appliquées afin de limiter les impacts sonores des travaux ou des chantiers.

#### **Utilisation de sols**

Les impacts des locaux de l'entreprise et de l'exploitation de son parc existant sur l'utilisation des sols sont marginaux.

### 1.7.8.5 RAPPORT DE VÉRIFICATION INDÉPENDANTE

#### **Attestation de présence et rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales**

À l'attention de la Direction Générale,

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant de la société Foncière Développement Logements, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

#### **Responsabilité de la direction**

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce (ci-après les « Informations »), établies conformément aux référentiels utilisés (le « Référentiel ») par Foncière Développement Logements, et dont un résumé figure au chapitre « 1.7.8. Mesurer la performance » du présent document de Référence (la « Note méthodologique »).

#### **Indépendance et contrôle qualité**

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

#### **Responsabilité du vérificateur indépendant**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce et du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 (Attestation de présence) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel retenu (Rapport d'assurance modérée).

### **1. Attestation de présence**

Nous avons conduit les travaux suivants conformément aux normes professionnelles applicables en France<sup>25</sup> :

- Nous avons comparé les Informations présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.
- Nous avons vérifié que les Informations couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société Foncière Développement Logements ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, avec les limites précisées dans la Note méthodologique.
- En cas d'omission de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

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

### **2. Rapport d'assurance modérée**

#### **Nature et étendue des travaux**

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements) et à la doctrine professionnelle applicable en France. Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes conduisant à obtenir une assurance modérée sur le fait que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Nous avons effectué les travaux suivants :

- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa neutralité, sa clarté et sa fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié la mise en place au sein de Foncière Développement Logements d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting social et environnemental ;

<sup>[25]</sup> Normes professionnelles de l'Ordre des experts-comptables



- nous avons sélectionné les informations consolidées à tester<sup>26</sup> et déterminé la nature et l'étendue des tests en prenant en considération leur importance au regard des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité et aux caractéristiques du groupe ainsi que de ses engagements sociétaux.
- Concernant les informations quantitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes :
  - nous avons mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces informations,
  - nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et pour identifier d'éventuelles omissions.
- Concernant les indicateurs étiquette énergie et carbone, nous avons revu la cohérence uniquement des données du périmètre parc en exploitation. Nous n'avons pas pu les rapprocher des rapports des Diagnostics de Performance Énergétique ou des *Energieausweis* et les surfaces n'ont pas pu être vérifiées par rapport à des relevés de géomètre.
- Concernant les informations qualitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes, nous avons mené des entretiens et revu les sources documentaires associées pour corroborer ces informations et apprécier leur sincérité.
- Pour les autres informations consolidées publiées, nous avons apprécié leur sincérité et leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société Foncière Développement Logements et, le cas échéant, par des entretiens ou la consultation de sources documentaires.

- Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines informations.

#### Commentaires sur le référentiel et les informations

- Nous attirons l'attention sur les précisions figurant dans la note méthodologique relatives au périmètre de *reporting* retenu pour les informations environnementales ;
- les informations quantitatives concernant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre par mètre carré sont établies à partir des diagnostics de performance énergétiques et des *Energieausweis*, lesquels ne reflètent qu'imparfaitement le niveau de performance des bâtiments ;
- les informations sociales et sociétales sont établies sur la base de celles du groupe Foncière des Régions, ainsi qu'il est précisé dans la note méthodologique.

#### Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 22 février 2013

Le Vérificateur indépendant  
ERNST & YOUNG et Associés  
Département Développement Durable

Éric Duvaud

[26] L'effectif total de l'UES ; la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables ; les rejets de gaz à effet de serre.



200Fnbf=Xq59rV8=J

## 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 (FDL) 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 un premier temps dans le cadre d'une convention de mise à disposition conclue avec la société Foncière des Régions (FDR), M. Thierry Beaudemoulin étant à l'époque salarié de FDR et depuis le 1<sup>er</sup> mars 2011 directement en qualité de mandataire social de FDL, sans contrat de travail.

Le conseil d'administration du 5 avril 2012 a renouvelé Monsieur Thierry Beaudemoulin, aux mêmes conditions, pour 3 ans dans les fonctions de directeur général.

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

### **Bertrand de FEYDEAU**

Né le 5 août 1948 à Paris (75).

Nationalité française

*Adresse professionnelle : 10 avenue Kléber - 75116 PARIS*

Principale fonction exercée :

**Président de Foncière Développement Logements – FDL.**

### **Biographie :**

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

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

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

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

Il est aujourd'hui Président de FDL (Foncière Développement Logements) et administrateur de différentes sociétés immobilières (Klépierre 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.



200Fnbf=Xq5CfkV&

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices
<p><b>Président du conseil d'administration :</b> FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA, société cotée</p> <p><b>Administrateur :</b> FONCIÈRE DES RÉGIONS SA, société cotée</p>	<p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ahorro Familiar</li> <li>• AXA Aedificandi</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 - ARCHEVECHE 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>Membre du conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA (jusqu'au 10/11/2009), société cotée</li> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS SA (changement de forme au 31/01/2011), société cotée</li> </ul>
<p><b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2012</b></p>	
<p><b>Président-directeur général :</b> SMAAF (Société des Manuscrits des Assureurs Français)</p> <p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• KLÉPIERRE (société cotée)</li> <li>• Affine</li> <li>• SOCIÉTÉ BEAUJON SAS</li> <li>• Sefri-Cime</li> <li>• KLÉMURS (société cotée)</li> </ul>	

**Christophe KULLMANN**

Né le 15 octobre 1965 à METZ (57)

Nationalité française

*Adresse professionnelle : 30 avenue Kléber, 75116 PARIS*

Principale fonction exercée :

**Directeur général de FONCIÈRE DES RÉGIONS**

**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 de 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 alors la direction financière.

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

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012**

**Directeur général :**

- FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée

**Président du conseil de surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Membre du conseil de surveillance :**

- IMMEO WOHNEN GmbH, société allemande

**Président :**

- FDR 3 (SAS)

**Administrateur :**

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SA), société cotée
- BENI STABILI S.p.A. SIIQ, société cotée italienne

**Gérant :**

- GFR KLEBER (SARL)

**Représentant permanent d'URBIS PARK, administrateur :**

- BP 3000 (SA)

**Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, président :**

- GFR BLERIOT (SAS)
- TECHNICAL (SAS)

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

- SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE II
- SCI RAPHAEL

- SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER
- SCI LE PONANT 1986
- SCI OMEGA A
- SCI OMEGA C
- SCI RUHL COTE D'AZUR
- SCI TOSTEL
- SCI LENOVILLA (depuis le 23.01.2012)
- SCI LATECOERE (depuis le 19.10.2012)

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

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

**Mandats extérieurs au Groupe au 31 décembre 2012**

**Président du conseil d'administration :**

- FSIF (Syndicat professionnel) (depuis le 06.11.2012)

**Administrateur :**

- IPD FRANCE (SAS)
- IEIF (Association)

**Membre du bureau exécutif :**

- EPRA

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

**Président du Directoire :**

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

**Président :**

- FDR 1 (SAS) (fin en 2008)
- FDR 2 (SAS) (fin en 2012)

**Administrateur :**

- ÉLECTRON (GIE) (fin en 2011)
- GFR PROPERTY (SAS) (fin en 2010)
- BATIPART (SA) (fin en 2009)
- URBIS PARK [anciennement dénommée PARCS GFR] (SA) (fin en 2008)
- ALTAPAR (SAS) (fin en 2008)
- ALTAREA (SA), société cotée (changement de forme en 2008)

**Administrateur délégué :**

- IMMOBILIÈRE BATIBAIL BENELUX SA, société belge (fin en 2009)

**Membre du conseil de surveillance :**

- FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (jusqu'au 12/11/2012)
- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SCA), société cotée (changement de forme en 2009)
- ALTAREA (SCA), société cotée (fin en 2009)

**Gérant :**

- FDR 5 (EURL) (fin en 2008)

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

- FSIF (Syndicat professionnel) (jusqu'au 06.11.2012)
- PRIMABAIL (SA) (fin en 2009)

**Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, président :**

- SAS COETLOSQUET (fin en 2011)
- SAS QUAI DE DION BOUTON (fin en 2011)
- URBIS PARK SERVICES (SAS) (fin en 2010)
- SAS BOSSUET (fin en 2009)
- BILEZY (SAS) (fin en 2008)
- BIRENA (SAS) (fin en 2008)
- GFR EXTERNALISATION (SAS) (fin en 2012)

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

- SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE III (fin en 2011)
- SCI MAREVILLE (jusqu'au 30/12/2011)
- SCI TOULOUSE BLAGNAC (fin en 2010)

**Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, président de GFR BLERIOT, gérant :**

- SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL (fin en 2010)

**Représentant permanent de FDR 3, membre du conseil de surveillance :**

- ALTAREA (SCA) – société cotée (jusqu'au 02/02/2012)



200Fnbf=Xpx6=vK&8

**Hans-Joachim KAY :**

Né le 24 août 1941 à Stuttgart (Allemagne).

Nationalité : allemande

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

Principale fonction exercée

**Président du conseil de surveillance d'IMMEOWohnen GmbH**

**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 M. Gallot.

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

<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012</b>	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b>
<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>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 Wohnen 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>



200Fmbf=Xpx6pwk&amp;Q

### Mandats de FONCIÈRE DES RÉGIONS

Société anonyme  
Siège social : 18 avenue François Mitterrand  
57000 Metz  
RCS Metz 364 800 060

Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices
<p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (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> </ul> <p><b>Président :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GFR EXTERNALISATION (SAS)</li> <li>• GFR BLERIOD (SAS)</li> <li>• TECHNICAL (SAS)</li> </ul> <p><b>Gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI LENOVILLA (depuis le 23/01/2012)</li> <li>• SCI LATECOERE (depuis le 19/10/2012)</li> <li>• SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE 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 COTE D'AZUR</li> <li>• SCI TOSTEL</li> </ul> <p><b>Président de GFR BLERIOD, 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>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FSIF (Syndicat professionnel) (jusqu'au 06/11/2012)</li> <li>• PRIMABAIL (SA) (fin en 2009)</li> <li>• ALTAPAR (SAS) (fin en 2008)</li> <li>• ALTAREA (SA), société cotée (changement de forme en 2008)</li> </ul> <p><b>Membre du conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (jusqu'au 12/11/2012)</li> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SCA), société cotée (changement de forme en 2009)</li> </ul> <p><b>Président :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SAS COETLOSQUET (fin en 2011)</li> <li>• SAS QUAI DE DION BOUTON (fin en 2011)</li> <li>• URBIS PARK SERVICES (SAS) (fin en 2010)</li> <li>• SAS BOSSUET (fin en 2009)</li> <li>• BILEZY (SAS) (fin en 2008)</li> <li>• BIRENA (SAS) (fin en 2008)</li> </ul> <p><b>Gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE III (fin en 2011)</li> <li>• SCI MAREVILLE fin en 2011)</li> <li>• SCI TOULOUSE BLAGNAC (fin en 2010)</li> </ul> <p><b>Président de GFR BLERIOD, gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL (fin en 2010)</li> </ul>
<p><b>Mandats extérieurs au Groupe</b></p>	
<p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <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 (SCA), société cotée</li> </ul>	



200Fmbf=Xq59x2P&P

**Françoise DEBRUS**

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

Nationalité française

*Adresse professionnelle : 16/18 Boulevard de Vaugirard -757524 Paris Cedex 15*

Fonction principale exercée

**Directeur des investissements – CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES**

**Biographie :**

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

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

Elle a rejoint Crédit Agricole Assurances en mars 2009 en qualité de directeur des investissements.

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

<p><b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012</b></p>	<p><b>Représentant permanent PREDICA, Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EUROSIC (société cotée)</li> <li>• MEDICA</li> </ul>
<p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière Développement Logements 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> </ul>	<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b></p>
<p><b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2012</b></p>	<p><b>Représentant permanent PREDICA, administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Régions SA</li> <li>• FONCIÈRE PARIS France (SA)</li> <li>• CRÉDIT AGRICOLE IMMO.PROMOTION</li> </ul>
<p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTAREA (société cotée)</li> <li>• RAMSAY SANTÉ SA</li> </ul>	



200Fmbf=Xpx5QFR-j

**Émeric SERVIN**

Né le 16 avril 1949 à Versailles (78)

Nationalité française

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

Principale fonction exercée :

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

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

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

Il est également représentant de PREDICA aux conseils d'administration ou de surveillance de plusieurs sociétés foncières cotées.

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

<p><b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012</b></p>	<p><b>Président du conseil d'administration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SA Francimmo Hôtels</li> <li>OPCI Predica BUREAUX</li> <li>OPCI Predica COMMERCES</li> <li>OPCI IRIS INVEST</li> <li>OPCI Camp INVEST</li> <li>OPCI MESSIDOR</li> </ul>
<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>Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SAS RESICO</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>	<p><b>Gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SCI IMEFA et SCI FEDER</li> <li>SCI MONTPARNASSE CONTENTIN</li> <li>SCI Dalhia</li> <li>CARPE DIEM 50 %</li> <li>PARAHOLDING 50 %</li> <li>SCI EUROMARSEILLE 1 et 2 50 %</li> </ul>
<p><b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2012</b></p>	<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</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> <li>SCPI RIVOLI PATRIMOINE</li> </ul>	<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>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SA ALDETA</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 de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SCPI Unipierre Assurance</li> </ul>	<p><b>Président du conseil d'administration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SA B Immobilier</li> </ul>
<p><b>Représentant de Predica au conseil de d'administration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>OPCI BUREAUX</li> <li>OPCI CAA COMMERCES 2</li> <li>OPCI B2 HOTELS INVEST</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

<p><b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INTERFIMO SA</li> <li>• LION SCPI</li> <li>• OFELIA SAS</li> <li>• UNIPIERRE ASSURANCE SCPI</li> <li>• CA GRANDS CRUS SAS</li> <li>• SOPRESA SA</li> </ul>
<p><b>Administrateur</b></p> <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> <p><b>Membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Murs (société cotée)</li> </ul>	<p><b>Cogérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PREDICARE SARL</li> </ul> <p><b>Président :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CITADEL SAS</li> <li>• CITADEL HOLDING SAS</li> </ul>
<p><b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2012</b></p>	<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b></p>
<p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTAREA SCA, société cotée</li> <li>• AEW IMMOCOMMERCIAL OPCI</li> <li>• CAA COMMERCES 2 OPCI</li> <li>• CYRIUS CONSEIL SAS</li> <li>• LOGISTIS SARL</li> <li>• GECINA SA, société cotée</li> <li>• EUROSIC SA, société cotée</li> <li>• PREVISEO OBSEQUES SA</li> <li>• MEDICALE 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>• RIVER OUEST OPCI</li> <li>• SCI HOLDING DAHLIA</li> <li>• SANEF (HIT) SA</li> <li>• C.A.IMMO. PROMOTION SA (ex UNIMO)</li> <li>• MEDICA SA, société cotée</li> </ul>	<p><b>Membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CA PRIVATE EQUITY</li> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS SA, société cotée (changement de forme en 2011)</li> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA, société cotée (changement de forme en 2009)</li> </ul> <p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTAPAR</li> <li>• B.IMMOBILIER</li> <li>• CAAM CONVERTIBLES EUROLAND</li> <li>• FINANCIERE DU CARROUSEL</li> <li>• UNIMO</li> <li>• DOLCEA VIE</li> <li>• DOMAINE LISTEL</li> <li>• FONCIÈRE RÉGIONS DYNAMIQUE</li> <li>• FONCIÈRE PARIS FRANCE</li> </ul>
<p><b>Membre du Conseil de Surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EFFI-INVEST 1 SCA</li> <li>• EFFI-INVEST II SCA</li> </ul>	



**Olivier CHARDONNET**

Né le 7 décembre 1972 à Dijon (21)  
Nationalité : Française

*Adresse professionnelle : ACM Vie 42 rue des Mathurins 75008 Paris*

Principale fonction exercée :

**Responsable des investissements immobiliers aux Assurances  
du Crédit Mutuel (ACM Vie SA).**

**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.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012**

**Représentant permanent de ACM Vie SA, au conseil d'administration**  

- Foncière Développement Logements SA (société cotée)

**Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2012**

**Représentant permanent de ACM Vie SA aux conseils de surveillance**  

- SCPI CM-CIC Pierre Investissement
- SCPI Crédit Mutuel Pierre 1
- SCPI Logipierre 1
- SCPI Logipierre 3
- SCPI Selectipierre 1

**Mandats d'ACM VIE SA**

société anonyme  
Siège social : 34 rue du Wacken  
67000 Strasbourg  
RCS Strasbourg TI 332 377 597

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012**

**Administrateur**  

- Foncière Développement Logements SA (société cotée)
- Foncière des Régions SA (société cotée)

**Membre du conseil de surveillance**  

- Foncière des Murs SCA (société cotée)

**Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2012**

**Administrateur**  

- Foncière des 6 et 7 arrondissements de Paris SA (société cotée)

**Membre du conseil de surveillance**  

- KORIAN SA (société cotée)

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

**Président :**  

- FONCIÈRE ACM SAS (jusqu'au 21/11/2008)

**Administrateur :**

- SURAVENIR ASSURANCES SA (jusqu'au 3/07/2008)
- SERENIS VIE SA
- SERENIS ASSURANCE SA
- ACMN IARD SA
- ACM GIE
- ACM SERVICES SA
- PARTNERS ASSURANCES (société belge)

**Associé Gérant :**

- SCI SOCAPIERRE (jusqu'au 21/11/2008)
- SCI VAL DE PARC STRASBOURG (jusqu'au 24/10/2008)
- SCI FONCIÈRE DE LA BOURSE (jusqu'au 24/10/2008)

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA, société cotée (changement de forme en 2009)
- FONCIÈRE DES RÉGIONS SA, société cotée (changement de forme en 2011)
- QUEST PIERRE INVESTISSEMENT SCPI
- FONCIÈRE MASSENA, société cotée



**Philippe DEPOUX**

Né le 27 octobre 1961 à Mexico (Mexique)

Nationalité : française

*Adresse professionnelle : 7 Boulevard Haussmann 75009 Paris*

Fonction principale exercée :

**Directeur général de Generali Real Estate French Branch.**

**Biographie :**

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

De 1986 à 1988 il exerce les fonctions de chargé de crédits promoteurs au sein de la Banque La Henin.

Puis de 1988 à 1990 il est responsable du service immobilier à la banque Mitsubishi. Ensuite de 1990 à 1999 il est responsable des ventes et acquisitions au sein de la direction Immobilière de Gan. Par ailleurs de 1999 à 2001, il est directeur des ventes, acquisitions & expertises chez Immobilière FINAMA.

Par la suite de 2001 à 2004, il est directeur des ventes & acquisitions chez Axa Reim France et de 2004 à 2005, il est global head of investments chez Axa Reim.

De 2006 à novembre 2008 il exerce les fonctions de directeur général délégué & Chief Operating Officer chez Foncière Lyonnaise, une des principales foncières françaises cotées, spécialisés dans la détention et la gestion de grands ensembles immobiliers de bureaux. En novembre 2008, il devient directeur de l'immobilier pour le groupe Generali France.

Philippe DEPOUX est représentant de Generali Vie au conseil de surveillance de Foncière Développement Logements depuis le 1<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><b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012</b></p>	<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>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>Gérant non associé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI SAINT OUCEN C1</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 échus au cours des 5 derniers exercices</b></p>
<p><b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2012</b></p>	<p><b>Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaparis</li> </ul>
<p><b>Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GENERALI BUREAUX</li> <li>• GENERALI RESIDENTIEL</li> <li>• IMMOCIO</li> </ul>	<p><b>Président directeur général</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Segpim</li> </ul>
<p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OFI GB1</li> <li>• OFI GR1</li> <li>• EUROSIC</li> <li>• IEIF</li> <li>• CLUB DE L'IMMOBILIER D'IDF</li> <li>• FSIF</li> <li>• AMO (Architecture et Maîtres d'Ouvrage)</li> </ul>	<p><b>Directeur général délégué</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Segpim</li> <li>• Société Foncière Lyonnaise</li> </ul> <p><b>Représentant permanent de GENERALI VIE au conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS (société cotée)</li> </ul> <p><b>Représentant permanent de GENERALI IARD, administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SILIC</li> </ul> <p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Segpim</li> <li>• ULI</li> </ul>



**Mandats de GENERALI VIE**

Société anonyme  
11 Boulevard Haussmann  
75009 Paris  
RCS PARIS 602 062 484

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012**

**Administrateur :**

- Foncière Développement Logements SA (société cotée)

**Membre du conseil de surveillance :**

- Foncière des Murs SCA (société cotée)

**Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2012**

**Administrateur :**

- GENERALI IARD
- EUROP ASSISTANCE HOLDING
- EXPERT ET FINANCES
- GENERALI GERANCE
- GENERALI INVESTMENTS FRANCE
- GENERALI INVESTISSEMENT (SICAV)
- GENERALI EURO SEPT / DIX ANS (SICAV)
- GENERALI TRÉSORERIE (SICAV)
- GENERALI ACTIONS PLUS (SICAV)
- GENERALI EURO ACTIONS (SICAV)
- EPARC CONTINENT
- RECONNAISSANCE EUROPE (SICAV)
- GTA DU VAL-D'OISE
- SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS
- GENERALI ACTIONS DIVERSIFIÉES(SICAV)
- PLATINE MÉDITERRANÉA(SICAV)
- FAIRVIEW SMALL CAPS(SICAV)
- MERCYALIS
- COFITEM-COFIMUR

**Membre du conseil de surveillance :**

- SCPI GENERALI HABITAT
- SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT
- SCPI ROCHER PIERRE 1 EUROSIC

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

**Administrateur :**

- EUROSIC
- France Assurances
- SAI Saint Honoré Les Feuillans
- LOCASIC

**Membre du conseil de surveillance :**

- FONCIÈRE DES RÉGIONS (société cotée)



200Fmbf=Xpx6X18&1

**Pierre DAP**

Né 19 octobre 1929 à Contz les Bains  
Nationalité : française

**Biographie :**

Sa grande expérience est un atout pour l'entreprise. Pierre DAP a été nommé au conseil de surveillance de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS depuis le 30 novembre 2006 et est désormais administrateur depuis la transformation de la société en société anonyme le 10 novembre 2009.

<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012</b>	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b>
<b>Administrateur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA société cotée</li> </ul>	<b>Président</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Institut de la Providence, formation primaire et secondaire</li> </ul>
<b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2012</b>	<b>Président directeur général</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>FOIRE INTERNATIONALE SA (Metz)</li> </ul>
<b>Président d'honneur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>BANQUE POPULAIRE DE LORRAINE-CHAMPAGNE</li> <li>CONSEIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE LORRAINE</li> </ul> <b>Administrateur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>GEORGIA TECH LORRAINE, filiale de Georgia Technologie of Atlanta (USA)</li> <li>sociétés de Cautions Mutuelles</li> </ul>	<b>Membre du conseil de surveillance</b> <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>



200Fmbf=Xq5BWk5&1

	<p><b>Michel PARIAT</b> Né le 30 mai 1938 à Baziège 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 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 2012</b>	<p><b>Administrateur IPD France</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• France Habitation</li> </ul>
<p><b>Administrateur</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>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2012</b></p>	<p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SIIC Invest</li> <li>• SAPE</li> </ul>
<p><b>Président honoraire et membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement français</li> </ul> <p><b>Membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement francilien</li> <li>• Coopération et famille</li> <li>• Sollar</li> <li>• Logis familial</li> <li>• Logis familial varois</li> <li>• Logis Méditerranée</li> </ul>	<p><b>Membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promo-Real</li> </ul>



200Fmbf=Xpx55td&amp;R

	<p><b>Nathalie ROBIN</b> Née le 19 novembre 1962 à Paris (75) Nationalité française</p> <p><i>Adresse professionnelle : Cardif Assurance Vie, 8 rue du Port, 92728 Nanterre Cedex</i></p> <p>Principale fonction exercée : <b>Directeur immobilier BNP Paribas Cardif</b></p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Biographie :**

<p>Nathalie Robin est titulaire d'un DESS de Droit Immobilier.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012</b></p> <p><b>Représentant permanent de 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 CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée</li> </ul>	<p><b>Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (SA à Directoire et conseil de surveillance)</li> </ul> <p><b>Censeur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GERER</li> <li>• REPM</li> </ul>
<p><b>Mandats extérieurs au Groupe au 31 décembre 2012</b></p> <p><b>Membre du conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GERER (SA)</li> </ul> <p><b>Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AEW IMMOCOMMERCIAL (SPPICAV)</li> <li>• TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV)</li> <li>• SHOPPING PROPERTY FUND 1 (SPPICAV)</li> </ul>	<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b></p> <p><b>Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA), société cotée (jusqu'au 05/04/2012)</li> </ul>

**Mandats de Cardif Assurance Vie**

société anonyme  
Siège social : 1 boulevard Haussmann  
75009 Paris  
RCS PARIS 732 028 154

<p><b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI RUE MOUSSOROSKI</li> <li>• SCI ODYSSEE</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'ANSIÈRES</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 (ex SCI Courbevoie)</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 LOGEMENTS (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> </ul>	
<p><b>Mandats extérieurs au Groupe au 31 décembre 2012</b></p>	<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b></p> <p><b>Membre du conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA), société cotée (jusqu'au 05/04/2012)</li> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA), société cotée (changement de forme en 2009)</li> </ul> <p><b>Président de SAS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NATIO RETRAITE (fin en 2009)</li> </ul> <p><b>Administrateur de SICAV :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CARDIF TRÉSORERIE (fin en 2009)</li> </ul> <p><b>Gérant de SCI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE PARIS CENTRE (fin en 2010)</li> <li>• SCI RÉSIDENCE LE CHATELARD (fin en 2009)</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 OBLIGATIONS INTERNATIONALES</li> <li>• CAMGESTION ACTIONS DYNAMIQUES</li> </ul> <p><b>Gérant de SCI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI ASNIERES 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 (ex SCI Boulogne Nungesser)</li> <li>• SCI DEFENSE ÉTOILE</li> <li>• SCI DEFENSE 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 (ex SCI Levallois 2)</li> <li>• SCI MALESHERBES-COURCELLES-CIMACO</li> <li>• SCI RUE MEDERIC</li> </ul>	

	<p><b>Philippe NARZUL</b> Né le 12 août 1953 à Wissembourg (67) Nationalité : française</p> <p><i>Adresse professionnelle : GMF VIE C/O MMA 14 Boulevard Marie &amp; Alexandre OYON 72000 Le Mans</i></p> <p>Principale fonction exercée : <b>Directeur central de la Stratégie financière de MMA</b></p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Biographie :**

Philippe NARZUL est diplômé de l'École 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.

<p><b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012</b></p>	<p><b>Mandats de GMF VIE</b> Siège social : 76 rue de Prony 75017 Paris RCS Paris 315 814 806</p>
<p><b>Représentant permanent de la société GMF Vie, administrateur au conseil d'administration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Foncière Développement Logements SA, (société cotée)</li> </ul>	<p><b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012</b></p>
<p><b>Mandats extérieurs au groupe au 31 décembre 2012</b></p>	<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>
<p><b>Président directeur général</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>LE MANS CONSEIL SA</li> </ul> <p><b>Président</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CATALOGNE PARTICIPATIONS SAS</li> <li>MMA PARTICIPATIONS SAS</li> </ul> <p><b>Président, représentant de CATALOGNE PARTICIPATIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>COVEA GROUPE SAS</li> </ul> <p><b>Membre du conseil de surveillance, Représentant de MMA IARD Assurances Mutuelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>COVEA FLEET SA A DIRECTOIRE</li> </ul> <p><b>Membre du conseil de surveillance, Représentant de MMA Participations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>LYBERNET ASSURANCES SA A DIRECTOIRE</li> </ul> <p><b>Administrateur, Représentant de MMA VIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>EUROSIC SA</li> </ul> <p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MMA ALTERNATIVE FUND (société d'investissement)</li> </ul>	<p><b>Mandats extérieurs au Groupe au 31 décembre 2012</b></p> <p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AGSI GIE</li> <li>ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE SA</li> <li>CEGEREAL SA, société cotée</li> <li>COFITEM-COFIMUR SA, société cotée</li> <li>COVEA (société de Groupe d'Assurance Mutuelle)</li> <li>COVEA COOPERATIONS SA</li> <li>EUROSIC SA</li> <li>FIDELIA ASSISTANCE SA</li> <li>FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRTS. DE PARIS SA, société cotée</li> <li>FONCIÈRE PARIS France, société cotée</li> <li>GMF ASSURANCES SA</li> <li>LA SAUVEGARDE SA</li> <li>TELEASSURANCES SA</li> <li>MEDICA SA, société cotée</li> </ul> <p><b>Vice-président du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>COVEA FINANCE SAS</li> </ul> <p><b>Gérant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SILVERSEINE SCI</li> </ul>



200Fmbf=Xpx5SyJ&1

<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b>	
<p><b>Administrateur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AME REASSURANCE SA</li> <li>• AZUR PATRIMOINE SA</li> <li>• AZUR GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIÉES SA</li> <li>• BARRIERE FRÈRES SA (jusqu'au 07/04/2011)</li> <li>• BOISSY FINANCES SA</li> <li>• BOISSY ACTIONS AMERICAINES</li> <li>• BOISSY ACTIONS FRANCE</li> <li>• BOISSY ACTIONS JAPONAISES</li> <li>• BOISSY ACTIONS EUROPÉENNES</li> <li>• BOISSY ACTIONS FRANÇAISES</li> <li>• BOISSY HORIZON DURABLE</li> <li>• BOISSY MOYEN TERME</li> <li>• BOISSY OBLIGATIONS</li> <li>• BOISSY SÉCURITÉ</li> <li>• COVEA FINANCE ACTIONS AMÉRIQUE SICAV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• COVEA FINANCE ACTIONS FRANCE SICAV</li> <li>• COVEA FINANCE ACTIONS JAPON SICAV</li> <li>• COVEA FINANCE ACTIONS EUROPÉENNES SICAV</li> <li>• COVEA FINANCE HORIZON DURABLE SICAV</li> <li>• COVEA FINANCE ACTIONS MOYEN TERME SICAV</li> <li>• COVEA FINANCE OBLIGATIONS SICAV</li> <li>• COVEA FINANCE SÉCURITÉ SICAV</li> <li>• FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES SA</li> </ul> <p><b>Membre du conseil de surveillance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE LFPI SAS</li> <li>• FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES</li> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA, société cotée (changement de forme en 2009)</li> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS SA, société cotée (changement de forme en 2011)</li> <li>• ANTHEMIS SAS (jusqu'au 03/01/2011)</li> </ul>



200FnbF=Xpx5gGq=/

**Mandats de FDR 3**  
 Société par actions simplifiée  
*Siège social : 30 avenue Kléber*  
 75116 PARIS  
 R.C.S. PARIS sous le numéro 498 552 793

<b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012</b>	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b>
<b>Administrateur :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée (depuis le 13/02/2012)</li> </ul>	<b>Membre du conseil de surveillance :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (depuis le 09/02/2012 jusqu'au 12/11/2012)</li> </ul>
<b>Mandats extérieurs au Groupe au 31 décembre 2012</b>	<b>Membre du conseil de surveillance :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ALTAREA (SCA), société cotée (jusqu'au 02/02/2012)</li> </ul>
NÉANT	



**Olivier ESTÈVE**

Né le 18 septembre 1964 à Alger (Algérie)  
Nationalité française

Adresse professionnelle : 30 avenue Kléber, 75116 PARIS

Principale fonction exercée :

**Directeur général délégué de FONCIÈRE DE RÉGIONS**

**Biographie :**

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP).

Entre 1990 et 2001, il occupe divers postes au sein du groupe Bouygues : responsable commercial, puis directeur du développement de la filiale d'entreprise générale SB-Ballestrero.

Il entre chez Foncière des Régions en septembre 2002. Il occupe le poste de directeur immobilier en charge des grands projets de développement tertiaire et était jusqu'au 31 janvier 2011 membre du directoire. Depuis, directeur général délégué, il est en charge des activités Bureaux, Logistique et Parking.

<p><b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FDR 6 (EURL)</li> <li>• FDR 7 (EURL)</li> <li>• BGA TRANSACTION (SARL)</li> <li>• FR IMMO (SARL)</li> <li>• FÉDÉRATION (EURL)</li> <li>• FONCIÈRE ELECTIMMO (SARL)</li> <li>• FONCIÈRE MARGAUX (SARL)</li> <li>• SARL DU 25-27 QUAI FÉLIX FAURE</li> <li>• SARL DU 2 RUE SAINT CHARLES</li> <li>• SARL DU 106-110 RUE DES TROËNES</li> <li>• SARL DU 11 RUE VICTOR LEROY</li> <li>• TELIMOB PARIS SARL</li> <li>• IMEFA 127 (SCI)</li> <li>• SCI ATLANTIS</li> <li>• SCI 11 PLACE DE L'EUROPE</li> <li>• EURL LANGUEDOC 34</li> <li>• SCI POMPIDOU METZ</li> <li>• SNC PALMER PLAGE</li> <li>• SNC PALMER TRANSACTIONS</li> <li>• SNC FONCIÈRE PALMER</li> <li>• SCI PALMER MONTPELLIER</li> <li>• SCI DUAL CENTER</li> <li>• LENOPROMO (SNC) [depuis le 04.07.2012]</li> </ul> <p><b>Représentant légal de FÉDÉRATION, gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FEDERIMMO (SCI)</li> </ul> <p><b>Représentant légal de TELIMOB PARIS SARL, gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TELIMOB EST SNC</li> <li>• TELIMOB NORD SNC</li> <li>• TELIMOB OUEST SNC</li> <li>• TELIMOB PACA SNC</li> <li>• TELIMOB PARIS SNC</li> <li>• TELIMOB RHONE ALPES SNC</li> <li>• TELIMOB SUD OUEST SNC</li> </ul>
<p><b>Directeur général délégué :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée</li> </ul>	
<p><b>Président :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FDR 2 (SAS) [depuis le 07/09/2012]</li> <li>• GFR SERVICES (SAS)</li> <li>• FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SAS) [depuis le 12/11/2012]</li> </ul> <p><b>Président du conseil d'administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• URBIS PARK [anciennement dénommée PARCS GFR] (SA)</li> <li>• BP 3000 (SA)</li> <li>• OFFICE CB 21 (SPPICAV)</li> </ul> <p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BENI STABILI S.p.A. SIIQ, société cotée italienne</li> <li>• Ulysse Trefonds (SA), société belge</li> <li>• SUNPARKS TREFONDS (SA), société belge</li> <li>• Iris Trefonds (SA), société belge</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>Représentant permanent de FDR 3, administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA), société cotée [depuis le 13/02/2012]</li> </ul> <p><b>Gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS DÉVELOPPEMENT (SNC)</li> <li>• GFR RAVINELLE (SARL)</li> <li>• EUROMARSEILLE INVEST (EURL)</li> <li>• SCI EUROMARSEILLE 1</li> <li>• SCI EUROMARSEILLE 2</li> <li>• FDR 4 (EURL)</li> <li>• FDR 5 (EURL)</li> </ul>	



<p><b>Représentant légal de FONCIÈRE ELECTIMMO, gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI DU 10 BIS ET 11 A 13 ALLÉE DES TANNEURS</li> <li>• SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR</li> <li>• SCI DU 1630 AVENUE DE LA CROIX ROUGE</li> <li>• SCI DU 32 AVENUE P. GRENIER</li> <li>• SCI DU 20 AVENUE VICTOR HUGO</li> <li>• SCI DU 11 AVENUE DE SULLY</li> <li>• SCI DU 2 BOULEVARD DOCTEUR CATTENOZ</li> <li>• SCI DU 682 COURS DE LA LIBÉRATION</li> <li>• SCI DU 3 PLACE A. CHAUSSY</li> <li>• SCI DU 8 RUE DE BOUTEVILLE</li> <li>• SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN</li> <li>• SCI DU 57.59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE</li> <li>• SCI DU 9 RUE DES CUIRASSIERS</li> <li>• SCI DU 35.37 RUE LOUIS GUÉRIN</li> <li>• SCI DU 2 RUE DE L'ILL</li> <li>• SCI DU 4 RUE I. NEWTON</li> <li>• SCI DU 8 RUE M. PAUL</li> <li>• SCI DU 40 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU</li> <li>• SCI DU 2 RUE DE VERDUN</li> </ul> <p><b>Représentant légal de SCI EUROMARSEILLE 1, gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI EUROMARSEILLE BL</li> <li>• SCI EUROMARSEILLE BI</li> <li>• SCI EUROMARSEILLE BH</li> <li>• SCI EUROMARSEILLE BH2</li> </ul> <p><b>Représentant légal de SCI EUROMARSEILLE 2, gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI EUROMARSEILLE PK</li> <li>• SCI EUROMARSEILLE M</li> <li>• SCI EUROMARSEILLE H</li> </ul>	<p><b>Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, membre du conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée (fin en 2011)</li> <li>• FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA), société cotée (fin en 2009)</li> </ul> <p><b>Représentant permanent de SAS COETLOSQUET, administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (fin en 2011)</li> </ul> <p><b>Gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SNC LATE (jusqu'au 28/12/2012)</li> <li>• SNC LATECOERE (jusqu'au 19/10/2012)</li> <li>• SARL DU 174 AV. DE LA REPUBLIQUE (jusqu'au 02/10/2012)</li> <li>• BIONNE (SARL) (fin en 2011)</li> <li>• TELIMOB PIVOT SARL (fin en 2011)</li> <li>• FINANCIERE PALMER SARL (fin en 2011)</li> <li>• AKAMA (SARL) (fin en 2011)</li> <li>• TELIMOB EST SARL (fin en 2010)</li> <li>• TELIMOB NORD SARL (fin en 2010)</li> <li>• TELIMOB OUEST SARL (fin en 2010)</li> <li>• TELIMOB PACA SARL (fin en 2010)</li> <li>• TELIMOB RHONE ALPES SARL (fin en 2010)</li> <li>• TELIMOB SUD OUEST SARL (fin en 2010)</li> <li>• IMEFA 106 (SCI) (fin en 2010)</li> <li>• SARL DU 23.37 RUE DIDEROT (fin en 2009)</li> <li>• FDR LOGEMENTS (EURL) (fin en 2008)</li> <li>• SARL DU 96 AVENUE DE PRADES (fin en 2008)</li> </ul> <p><b>Représentant légal de TELIMOB PARIS SARL, gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TELIMOB TRANSACTION SNC (jusqu'au 28/12/2012)</li> </ul> <p><b>Représentant légal de TELIMOB EST SARL, gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TELIMOB EST SNC (fin en 2010)</li> </ul> <p><b>Représentant légal de TELIMOB PACA SARL, gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TELIMOB PACA SNC (fin en 2010)</li> </ul> <p><b>Représentant légal de TELIMOB OUEST SARL, gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TELIMOB OUEST SNC (fin en 2010)</li> </ul> <p><b>Représentant légal de TELIMOB NORD SARL, Gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TELIMOB NORD SNC (fin en 2010)</li> </ul> <p><b>Représentant légal de TELIMOB RHONE ALPES SARL, Gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TELIMOB RHONE ALPES SNC (fin en 2010)</li> </ul> <p><b>Représentant légal de TELIMOB SUD OUEST SARL, Gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TELIMOB SUD OUEST SNC (fin en 2010)</li> </ul> <p><b>Représentant légal de FONCIÈRE ELECTIMMO, Gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI DU 13 RUE J. MONOD (jusqu'au 30/11/2012)</li> <li>• SCI DU 8/10 PROMENADE DU FORT (jusqu'au 02/10/2012)</li> <li>• SCI DU 46 BOULEVARD SAINT ANTOINE (jusqu'au 02/10/2012)</li> <li>• SCI LA PUCELLE (fin en 2009)</li> <li>• SCI DU 57 RUE BERSOT (fin en 2009)</li> </ul>
<p><b>Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2012</b></p>	
<p><b>Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, membre du conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTAREA (SCA), société cotée</li> </ul> <p><b>Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV)</li> </ul>	
<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</b></p>	
<p><b>Membres du Directoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée (changement de forme en 2011)</li> </ul> <p><b>Président du conseil d'administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SPM – MAINTENANCE (SA) (en 2011)</li> </ul> <p><b>Président du conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (changement de forme au 12/11/2012)</li> </ul> <p><b>Représentant légal d'AKAMA, gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SNC CORTONE (fin en 2011)</li> <li>• SNC LATECOERE (fin en 2011)</li> <li>• SNC CAUDRON (fin en 2011)</li> <li>• SNC LATE (fin en 2011)</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI DU 21 RUE DE LA CROIX D'AUYOT (fin en 2009)</li> <li>• SCI DU 2-14 RUE E. GOUIN (fin en 2009)</li> <li>• SCI DU 70 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU (fin en 2009)</li> <li>• SCI DU 3 A 5 QUAI DE DION BOUTON (fin en 2008)</li> <li>• SCI DU 45.53 AVENUE PAUL DOUMER (fin en 2008)</li> <li>• SCI DU 83 RUE KOEHLIN (fin en 2008)</li> </ul> <p><b>Président :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FDR 8 (SAS) (jusqu'au 31/12/2012)</li> <li>• FONCIÈRE DES RÉGIONS DÉVELOPPEMENT (SAS) (jusqu'au 31/12/2012)</li> <li>• URBIS PARK SERVICES [anciennement dénommée URBIS PARK] (SAS) (fin en 2008)</li> </ul> <p><b>Président directeur général :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• URBIS PARK (SA) (fin en 2008)</li> </ul> <p><b>Administrateur délégué :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IMMOBILIÈRE BATIBAIL BENELUX SA, société belge (fin en 2008)</li> </ul>	<p><b>Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, membre du conseil d'administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ALTAPAR (SAS) (fin en 2008)</li> </ul> <p><b>Représentant légal d'URBIS PARK, président :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SOCIÉTÉ DU PARC TRINITÉ D'ESTIENNE D'ORVES (SAS) (fin en 2008)</li> </ul> <p><b>Représentant légal de GFR RAVINELLE, gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCI DU 21 RUE DE LA RAVINELLE (fin en 2009)</li> </ul> <p><b>Représentant légal d'URBIS PARK, gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GESPAR (SC) (fin en 2008)</li> <li>• PARKING DE LA COMÉDIE (SNC) (fin en 2008)</li> <li>• PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE (SNC) (fin en 2008)</li> </ul> <p><b>Liquidateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ÉLECTRON (GIE) (fin en 2011)</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.



200Fnbf=Xm91gwc&amp;

### 1.8.1 Tableau des délégations en cours

<b>Délégations accordées par l'assemblée générale du 5 avril 2012 au conseil d'administration avec faculté de subdélégation</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>e</sup> résolution)	18 mois soit jusqu'au 4 octobre 2013	5 avril 2012
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 (9 <sup>e</sup> résolution)	18 mois soit jusqu'au 4 octobre 2013	Néant
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>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2014	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>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2014	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>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2014	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>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2014	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>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2014	Néant
Autorisation de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un Plan d'Épargne Entreprise d'un montant nominal maximal avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 millions d'euros (16 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2014	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>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2014	Néant
Autorisation de procéder à des augmentations de capital en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société (18 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2014	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 L. 225-100-3 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

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

#### **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 2012, 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 ci-dessous § 1.8.3.3.

##### 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 1<sup>er</sup> 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.



Ces dispositions ont été renouvelées par le conseil d'administration du 5 avril 2012 qui a reconduit Monsieur Thierry Beaudemoulin dans ses fonctions de directeur général, pour 3 ans.

1.8.3.3 RÉMUNÉRATION VERSÉE PAR FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS, AUX DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX EXERÇANT UN MANDAT DANS FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS

Les tableaux, ci-dessous, reprennent les rémunérations et les avantages de toute nature versés à chacun des dirigeants et mandataires sociaux de la Société au cours du dernier exercice social et de l'exercice précédent par la société Foncière Développement Logements.

**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 2011</b>	<b>Exercice 2012</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	139 500	139 975
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>139 500</b>	<b>139 975</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 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe	137 231	137 231	137 500	137 500
Rémunération variable				
Rémunération exceptionnelle				
Avantages en nature	2 269	2 269	2 475	2 475
<b>TOTAL</b>	<b>139 500</b>	<b>139 500</b>	<b>139 975</b>	<b>139 975</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 2011</b>	<b>Exercice 2012</b>
Rémunérations <b>dus</b> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	333 035	342 081
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) *	114 712	98 243
<b>TOTAL</b>	<b>447 747</b>	<b>440 324</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 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	dus	versés	dus	versés
<b>Thierry Beaudemoulin, directeur général</b>				
Rémunération fixe	197 413	197 413	216 923	216 923
Rémunération variable <sup>(1)</sup>	120 000	89 000	110 000	120 000
Rémunération exceptionnelle <sup>(2)</sup>	9 500	9 500	2 201	2 201
Jetons de présence	1 046	1 046	1 750	1 750
Avantages en nature (véhicule de fonction)	5 076	5 076	11 207	11 207
<b>TOTAL</b>	<b>333 035</b>	<b>302 035</b>	<b>342 081</b>	<b>352 081</b>

(1) le variable dû au titre de 2011 est de 146 K€, constitués de 120 K€ versés en cash sur 2012 et indiqués dans ce tableau 2 et 732 actions gratuites attribuées en 2012 ;

Le variable dû au titre de 2012 est de 135 K€, constitué de 110 K€ versés en cash sur 2012 et indiqués dans ce tableau 2 et 573 actions gratuites attribuées en 2013.

(2) dont intéressement et abondement

Tableau 4

Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

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

Tableau 6

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	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

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



### 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.

Administrateurs FDL	Jetons de présence perçus en 2012
Bertrand de Feydeau	6 200,00 €
Christophe Kullmann	4 000,00 €
FDR 3	2 300,00 €
Françoise Debrus (Prédica)	3 400,00 €
Emeric Servin (Prédica)	2 900,00 €
Foncière des Régions : H.J. Kay	3 100,00 € dont 558 € de retenue à la source
ACM Vie	3 100,00 €
GMF Vie	3 300,00 €
Cardif Assurance Vie	4 000,00 €
Philippe Depoux (Generali Vie)	4 700,00 €
Pierre Dap	2 700,00 €
Michel Pariat	4 300,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>44 000,00 €</b>

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

### 1.9.1 Titres de participations

#### En 2012

**Ont été concernées par les sorties de périmètre de la société** Foncière Développement Logements :

- la société Reisholz par cession de ses titres à un tiers acquéreur ;
- les deux sociétés IMMEO FINANCE LUX 3 et 4 par dissolution ;
- cinq SCI dissoutes par transmission universelle du patrimoine à Foncière Développement Logements à la suite de la cession de leurs actifs : IMEFA 30, IMEFA 75, IMEFA 90, FEDERPIERRE MALRAUX, MONTROUGE 2 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

Aucun élément significatif, en dehors de l'activité courante de la Société, n'est intervenu 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 2013

Les cessions qui seront réalisées en 2013 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 Immeo

Une convention de prestations de services entre Foncière Développement Logements et Immeo Wohnen Service GmbH a été signée le 6 décembre 2008. Les honoraires de gestion relatifs à l'activité en Allemagne au titre de l'exercice 2012 s'élevaient à 800 K€ HT.



200Fmbf=XpSV9bg=N

**Entre FDL et FDR**

Foncière des Régions (FDR) a facturé à FDL, pour l'exercice 2012 :

- 1 600 K€ HT d'honoraires « support » au titre de la convention de frais de réseau ;
- 119 K€ HT au titre de la convention de prise en charge par FDL du coût des actions gratuites attribuées par FDR aux salariés de FDL.

**Entre FDL et GFR Kléber**

GFR Kléber est propriétaire de l'immeuble sis 10 avenue Kléber occupé partiellement par les bureaux de FDL. Conformément aux dispositions du bail, GFR Kléber perçoit

un loyer hors charges d'un montant annuel de 424 K€ HT réglé par FDL.

**Entre FDL et FDR SGP (ex-BSG France)**

- FDR SGP facture des honoraire à FDL, suivant une convention d'assistance pour un montant de 38 K€ à effet du 1<sup>er</sup> avril 2012.
- FDL facture à FDR SGP suivant la convention de mise à disposition du directeur général par FDL pour 20 % de son temps pour un montant de 87 K€ HT.

**1.9.7 Dépenses somptuaires**

Foncière Développement Logements n'a engagé aucune dépense somptuaire au titre de l'exercice 2012.



200Fmbf=XI@Npme=9



## 2 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

<b>2.1</b>	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.225-37 ALINÉA 6 DU CODE DE COMMERCE	112
<b>2.2</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	130
<b>2.3</b>	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	131



## 2.1 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.225-37 ALINÉA 6 DU CODE DE COMMERCE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Le présent rapport, établi par le président du conseil d'administration rend compte chaque année aux actionnaires, conformément aux dispositions de l'article L.225-37 alinéa 6 et suivants du Code de commerce, 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 L.225-100-3 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 11 février 2013. Il a été rendu public le 25 mars 2013 lors de sa publication sur le site internet de la Société et fait l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 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>.

Foncière Développement Logements a poursuivi en 2012 son effort pour se conformer aux principes de gouvernance et recommandations formulées par le Code Afep-Medef. Cet effort s'est notamment traduit par la réduction de la durée

du mandat d'administrateur à 4 ans. La Société entend privilégier la diversité et la complémentarité des compétences des administrateurs. La composition des comités spécialisés illustre par ailleurs la volonté de la Société de favoriser la présence d'administrateurs indépendants au sein de ces comités en leur réservant, chaque fois que possible, la présidence de ces derniers.

### 2.1.1 Préparation et organisation des travaux du conseil d'administration

#### Mode de direction

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 afin d'assurer une distinction claire entre les fonctions d'orientation stratégique et de contrôle et les fonctions opérationnelles et exécutives. La composition des instances de gouvernance et la diversité des compétences des membres du conseil garantissent aux actionnaires et au marché que les missions du conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

#### Rôle du président

Le président, en étroite coordination avec la direction générale, représente le conseil d'administration. Il agit et s'exprime en son nom et veille à l'animation du conseil d'administration et de ses comités, et à leur bon fonctionnement. Il s'assure que l'ensemble des administrateurs reçoit en permanence une information complète et pertinente sur la mise en œuvre de la stratégie. Il anime les débats du conseil et contribue à leur synthèse. En étroite coordination avec les actions menées dans ce domaine par la direction générale, le président veille au maintien de la qualité de la relation avec les actionnaires de la Société, les grands partenaires ou clients du groupe, ainsi que les pouvoirs publics, les autorités institutionnelles et réglementaires, les médias, et les investisseurs acteurs de l'économie. Le président assure également la présidence des diverses assemblées générales de la Société.

Il apporte son aide et ses conseils au directeur général pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie, tout en respectant ses responsabilités exécutives. Le président contribue également à la promotion des valeurs et de l'image de Foncière Développement Logements tant au sein du groupe qu'à l'extérieur de celui-ci.



**Textes de référence**

La politique en matière de gouvernement d'entreprise reflète les principes et recommandations du Code Afep-Medef, dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec l'organisation, le fonctionnement et la situation de la Société. Depuis 2008 Foncière Développement Logements s'est attachée à se rapprocher des objectifs de gouvernance définis par ce Code et à s'y conformer. Toutefois, les dispositions suivantes du Code Afep-Medef, réunies dans le tableau ci-dessous, ne sont pas encore complètement appliquées par la Société :

Code Afep-Medef	Pratiques de Foncière Développement Logements
Échelonnement des mandats organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc.	Les mandats en cours des 12 administrateurs arriveront tous à expiration en 2015. Le conseil d'administration favorisera l'échelonnement des mandats des administrateurs lors des prochaines propositions de nominations et/ou de renouvellements, de manière à assurer un renouvellement harmonieux entre nouveaux administrateurs et administrateurs reconduits.
Part des administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration de 50 % dans les sociétés au capital dispersé et dépourvues d'actionnaires de contrôle.	Foncière Développement Logements ne se conforme pas entièrement aux recommandations Afep-Medef en ce qui concerne la part des administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration qui est de 25 %.  La structure actuelle de l'actionnariat, avec un actionnaire principal détenant près de 32 % du capital de la Société et plusieurs actionnaires institutionnels, justifie une représentation de chacun de ces actionnaires organisée au sein d'un pacte d'actionnaires, aux côtés d'indépendants.
Part des administrateurs indépendants au sein du comité d'audit au moins de deux tiers.	La part des administrateurs indépendants au sein du comité d'audit est de 25 %.  Cette représentation d'administrateurs indépendants inférieure aux exigences du Code Afep-Medef, est justifiée par le besoin d'assurer au sein du comité d'audit une représentation des différentes composantes de son actionnariat. L'ensemble des membres du comité d'audit dispose de la compétence recommandée par le Code Afep-Medef.  Le président du comité est un administrateur indépendant.
Part des administrateurs indépendants au sein du comité des nominations et des rémunérations supérieure à 50 %.	La part des administrateurs indépendants au sein du comité des nominations et des rémunérations est d'un 1/3.  Cette représentation d'administrateurs indépendants inférieure aux exigences du Code Afep-Medef, est justifiée par le besoin d'assurer au sein du comité des nominations et des rémunérations une représentation des différentes composantes de son actionnariat.  Le président de ce comité est un administrateur indépendant.
Proportion de femmes au sein du conseil d'administration représentant 20 % à compter d'avril 2013 et 40 % à compter d'avril 2016.	Foncière Développement Logements ne se conforme pas encore entièrement aux recommandations Afep-Medef en ce qui concerne la part des femmes au sein du conseil d'administration qui est de 17 %.  La Société s'est fixé pour objectif de parvenir rapidement à un meilleur équilibre, en veillant à se conformer aux futures échéances.



<p>Critère d'indépendance N°1 du Code Afep-Medef : Ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des 5 années précédentes.</p>	<p>La Société entend privilégier le critère commun de l'Association Française de Gestion et de la recommandation de la Commission des Communautés Européennes du 15 février 2005, au critère N°1 du Code Afep-Medef, dans la mesure où ce premier critère lui semble plus pertinent. Ces 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.</p> <p>En outre le critère retenu prend en compte la dimension européenne de l'activité de FDL qui s'exerce à la fois en France et en Allemagne.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.

Le conseil d'administration veille à ce que le Règlement Intérieur du conseil fasse l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions des règles et pratiques de gouvernance.

Le conseil d'administration, réuni le 11 février 2013, a modifié à nouveau son Règlement Intérieur en précisant que 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 et que ce dernier est également régulièrement informé, par l'intermédiaire du comité d'audit, de la situation financière, de la situation de la trésorerie ainsi que des engagements de la Société.

Les statuts et le règlement intérieur du conseil d'administration mis à jour peuvent être consultés sur le site Internet de la Société : [www.fdllogements.fr](http://www.fdllogements.fr)

2.1.1.1 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 détaillée plus loin au point relatif à la limitation de pouvoirs du directeur général.

Le conseil est tenu informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société. Il lui appartient de définir la politique de communication financière de la Société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

Il établit également un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société 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. Ce dernier mode de direction étant actuellement en vigueur, le conseil a arrêté les limitations de pouvoir du directeur général, le conseil étant libre de modifier à tout moment les pouvoirs attribués à ce dernier.

Le conseil met en œuvre les autorisations et délégations de compétence qui lui ont été conférées par l'assemblée générale et statue sur l'approbation des conventions réglementées qui lui sont soumises.

Le conseil peut également dans la limite d'un certain montant annuel autoriser le directeur général à donner des garanties au nom de la Société. Le conseil d'administration n'a pas fait usage de cette autorisation au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Le conseil d'administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du président, s'il y a lieu. Il détermine également la rémunération du directeur général, laquelle figure dans le rapport de gestion du conseil d'administration au paragraphe 1.8.3.

**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 compte douze administrateurs. Sa composition est la suivante :

Nom et Prénom ou dénomination sociale de l'administrateur	Titre	Age	Nationalité	Date 1 <sup>re</sup> nomination ou cooptation	Date d'échéance du mandat
Monsieur Bertrand de FEYDEAU	Président du conseil	64	Française	10/11/2009	2015
FONCIÈRE DE RÉGIONS représentée par Monsieur Hans Joachim KAY	Administrateur	71	Allemande	10/11/2009	2015
Madame Françoise DEBRUS	Administrateur	52	Française	10/11/2009	2015
PREDICA représentée par Monsieur Emeric SERVIN	Administrateur	63	Française	10/11/2009	2015
ACM Vie représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET	Administrateur	40	Française	10/11/2009	2015
GMF Vie représentée par Monsieur Philippe NARZUL	Administrateur	59	Française	10/11/2009	2015
GENERALI Vie représentée par Monsieur Philippe DEPOUX*	Administrateur	51	Française	10/11/2009	2015
Monsieur Pierre DAP*	Administrateur	83	Française	10/11/2009	2015
Monsieur Michel PARIAT*	Administrateur	74	Française	10/11/2009	2015
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Madame Nathalie ROBIN	Administrateur	50	Française	10/11/2009	2015
FDR 3 représentée par Monsieur Olivier ESTÈVE	Administrateur	48	Française	13/02/2012	2015
Monsieur Christophe KULLMANN	Administrateur	47	Française	10/11/2009	2015
Taux d'indépendance : 25 % / taux cible : 50 %		Age moyen 58	Taux d'internationalisation : 8 %		

\* Administrateur indépendant.

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président, qui doit être une personne physique, et éventuellement un ou plusieurs vice-présidents. Le président du conseil d'administration a pour mission d'organiser et de diriger les travaux du conseil, dont il rend compte à l'assemblée générale des actionnaires. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le conseil d'administration peut nommer un secrétaire, choisi soit parmi les administrateurs, soit en dehors d'eux. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

Une liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des administrateurs, leurs mandats antérieurs, leur âge et le nombre d'actions détenues dans la société figure dans le rapport de gestion du conseil d'administration aux paragraphes 1.6 et 1.8.

#### Durée des mandats

En application des recommandations du Code AFEP MEDEF, l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 avril 2012 a réduit la durée des mandats des administrateurs de six à quatre années, de sorte que les actionnaires puissent se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur élection.

#### Administrateur référent

Compte tenu de la dissociation des fonctions de président du conseil et de directeur général, le conseil d'administration n'a pas jugé utile de procéder à la nomination d'un administrateur référent.

#### Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme est un facteur d'efficacité et de performance économique et sociale. Le conseil d'administration souhaite se faire l'écho de ces préoccupations et a la volonté d'assurer une représentation équilibrée au sein de ses membres. La proportion de femmes administrateurs ou représentants permanents au sein du conseil d'administration s'élève à 17 % et la Société s'est fixé pour objectif de parvenir à un meilleur équilibre, en veillant à se conformer aux prescriptions légales qui préconisent d'atteindre une proportion de femmes dans le conseil au moins égale à 20 % en avril 2014.

#### Nationalités

Le conseil comprend un administrateur de nationalité allemande, en lien avec l'activité développée dans ce pays. La Société bénéficie de ce fait de l'expérience internationale de Monsieur Hans Joachim Kay, diplômé de l'École 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.

**Indépendance des administrateurs**

La qualification des administrateurs indépendants est examinée chaque année par le conseil, sur proposition du comité des nominations et rémunérations. Le cas échéant, elle est 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 :

- 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 ;
- 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 ;
- n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 11 février 2013, le conseil d'administration après avoir pris connaissance des travaux menés par le comité des nominations et rémunérations réuni le même jour, a privilégié, comme l'an dernier, 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 maintenu en 2013 la qualification d'indépendance de Messieurs Michel Pariat, Pierre Dap et Philippe Depoux.

L'examen effectué par le conseil est le suivant pour chacun des administrateurs susvisés :

- 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 Économique 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.

Plus généralement, le conseil s'attache à réunir des compétences diversifiées, susceptibles de lui apporter une expertise immobilière ainsi qu'une expertise financière suffisante pour permettre de statuer de manière éclairée et indépendante sur les états financiers et sur le respect des normes comptables. Une attention particulière est également apportée à la qualité et à la complémentarité des parcours professionnels des administrateurs, à la fois sur le plan des fonctions exercées et des secteurs d'activité.

Dans sa composition actuelle, le conseil dispose d'un bon équilibre entre compétences immobilières, financières et bancaires.

### Déontologie des membres du conseil d'administration

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du conseil d'administration sont exposées à l'article 1.5 du règlement intérieur de la Société. Cet article fixe notamment les règles qui s'imposent aux administrateurs en matière de déclaration et de gestion des conflits d'intérêts au travers de leur devoir de loyauté.

La Société soumet les administrateurs à des règles spécifiques :

- obligation de déclaration de conflit d'intérêts au président du conseil et/ou au président du comité d'investissements ;
- application d'une règle selon laquelle un membre qui se trouverait en situation de conflit d'intérêts ne peut pas participer aux débats et discussions ni au vote de la délibération concernée, l'administrateur en situation de conflit d'intérêts étant invité à quitter les séances du conseil ou du comité d'investissements consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant le ou les projets à l'origine du conflit d'intérêts.

Concrètement, au moment de soumettre tout dossier pouvant éventuellement mettre un administrateur en situation de conflit d'intérêt, les dossiers, notamment ceux d'investissements, ne sont envoyés définitivement qu'une fois que les administrateurs, sur la base de quelques éléments clés, ont été en mesure de se déclarer libres de tout conflit.

### Organisation du conseil d'administration

#### Tenue des réunions

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre, 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

Le conseil d'administration a procédé en 2012 à une première autoévaluation formalisée sur la base d'un questionnaire interne passant en revue sa composition,

son organisation et les modalités de son fonctionnement au cours de l'année 2012, adressé à chaque administrateur. Les résultats de cette évaluation présentés lors du conseil du 11 février 2013 sont les suivants :

**Synthèse des réponses aux questionnaires d'autoévaluation du conseil d'administration et des comités spécifiques :**

- La majorité des réponses confirme la bonne compréhension de la stratégie, des objectifs et de l'environnement extérieur de FDL.

**Point d'amélioration :** comparaisons plus fréquentes à réaliser entre les marchés immobiliers résidentiels allemand et français.

- La majorité des réponses confirme l'accord des membres sur le bon fonctionnement du conseil d'administration.

**Point d'amélioration :** nombre d'administrateurs indépendants non conforme aux recommandations Afep-Medef.

- D'une façon générale, le conseil d'administration est considéré efficace dans la conduite de ses missions.

**Point d'amélioration :** intervention d'opérateurs et meilleure connaissance des représentants des actionnaires dans le conseil d'administration.

**Réunions et thèmes abordés en 2012 par le conseil d'administration**

Au cours de l'exercice 2012, le conseil s'est réuni quatre fois, les 13 février, 5 avril, 17 juillet et 15 novembre avec un taux de présence moyen des administrateurs de 85,4 %.

Les travaux du conseil ont porté sur l'examen des points suivants :

**Séance du 13 février 2012**

Gouvernance, compte rendu du comité d'audit du 8 février 2012, avis des commissaires aux comptes, arrêté des comptes sociaux et consolidés, compte rendu du comité des nominations et rémunérations du 13 février 2012, approbation du rapport de gestion au 31 décembre 2011, approbation du rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne, avancement du plan stratégique, proposition de versement d'un dividende de 1,05 € par action et convocation de l'assemblée générale mixte du 5 avril 2012.

**Séance du 5 avril 2012**

Actionnariat et gouvernance, avancement du plan stratégique, rapport trimestriel d'activité et mise en œuvre du programme de rachat d'actions.

**Séance du 17 juillet 2012**

Compte rendu du comité d'audit, avis des commissaires aux comptes, examen des comptes sociaux et consolidés semestriels au 30 juin 2012, rapport d'activité, compte rendu du comité d'investissement du 2 mai 2012, avancement du plan stratégique et autorisations de conventions réglementées.

**Séance 15 novembre 2012**

Avancement du plan stratégique, présentation et approbation du budget 2012-2013, rapport d'activité, compte rendu du comité d'investissement du 24 octobre 2012 et présentation de l'agenda prévisionnel des réunions de gouvernance 2013.

**2.1.1.2 LES COMITÉS SPÉCIALISÉS CONTRIBUANT 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 créé 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 résident) 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.

**2.1.1.2.1 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 L. 823-19 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 8<sup>e</sup> 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.

Le comité est, au 31 décembre 2012, 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 2012

#### 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 2012.

Le taux de présence des membres du comité a été de 62,5 % en 2012.

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 8 février 2012**

Examen des événements significatifs de l'exercice 2011, examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2011, point sur les indicateurs prudentiels et de gestion.

Étude des résultats des vérifications des commissaires aux comptes et de leurs recommandations,

Analyse du résultat des expertises immobilières au 31 décembre 2011 ainsi que des travaux menés par le service d'audit interne.

#### **Séance du 12 juillet 2012**

Examen des événements significatifs du 1<sup>er</sup> semestre 2012, notamment renégociation des financements, point sur les expertises immobilières semestrielles, notamment la valorisation des actifs berlinois, examen des comptes sociaux et consolidés au 30 juin 2012, point sur les indicateurs.

Examen de l'activité de l'audit et du contrôle interne, notamment sur la réécriture des procédures

À l'issue de la séance du 12 juillet 2012, 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 :

- la valorisation des actifs et l'homogénéité de la description des méthodes ;
- le programme de travail général mis en œuvre chez FDL et la démarche d'audit.

#### **2.1.1.2.2 Le comité des nominations et rémunérations**

Aux termes de la recommandation Afep-Medef, le comité des nominations et rémunérations doit permettre de placer le conseil d'administration dans les meilleures conditions pour déterminer l'ensemble des rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux, le conseil d'administration ayant la responsabilité de la décision.

Le comité des nominations & rémunérations a été créé par le conseil d'administration le 10 novembre 2009 et soumet au conseil ses avis, propositions et recommandations.

#### **Composition**

En vertu des dispositions de l'article 4.1 du règlement intérieur de la Société, le comité des nominations et rémunérations est composé de trois membres. Les administrateurs indépendants représentent un tiers de ses membres.

Le comité des nominations & rémunérations est composé des personnes suivantes :

- Monsieur Philippe Depoux, président du comité, administrateur indépendant ;
- Monsieur Christophe Kullmann ;
- Madame Nathalie Robin.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social et le président est administrateur indépendant.

#### **Fonctionnement**

Le comité des nominations et 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 et rémunérations par le conseil.

Le président du comité des nominations et rémunérations, ou en son absence le président de la Société, fixe l'ordre du jour des réunions du comité des nominations et rémunérations ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au comité des nominations et rémunérations.

Les avis du comité des nominations et rémunérations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du conseil.

#### **Missions**

Aux termes de l'article 4-4 du règlement intérieur, le comité des nominations et rémunérations est chargé de :

- 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 2012

Au titre de l'exercice 2012, le comité s'est réuni le 13 février 2012 pour examiner la rémunération des mandataires sociaux, l'attribution des bonus 2011, la fixation des critères des bonus 2012, 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 %.

### 2.1.1.2.3 Le comité d'investissement

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

## 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 10 M€.

## Fréquence des réunions

Les dates des comités sont arrêtées en fonction des opérations de développement. Le comité s'est réuni deux fois, les 2 mai et 24 octobre 2012.

Le taux de présence des membres à ce comité est de 90 %.

Au cours de ces séances, le comité d'investissement a notamment examiné les opérations suivantes :

### Séance du 2 mai 2012

Étude des projets « Valore » et « Valartis » deux portefeuilles résidentiels à Berlin dans le cadre de la diversification géographique du patrimoine en Allemagne.

### Séance du 24 octobre 2012

Étude du projet « Ascania » portefeuille résidentiel à Berlin.

## 2.1.2 Direction générale de la Société

### Pouvoirs du directeur général

Renouvellement

Le conseil d'administration du 5 avril 2012 a renouvelé Monsieur Thierry Beaudemoulin dans ses fonctions de directeur général, pour une durée de trois années, soit jusqu'au conseil d'administration qui suivra en avril 2015 l'assemblée d'approbation des comptes de l'exercice 2014.

En outre, le conseil d'administration a reconduit sa rémunération décidée lors du conseil d'administration du 13 février 2012 ainsi que l'indemnité de départ, décidée par le conseil d'administration du 17 février 2011, à verser en cas de cessation de fonction.

La décision du conseil d'administration relative à l'indemnité de départ de Monsieur Thierry Beaudemoulin a fait l'objet, notamment, d'une information sur le site internet et d'une résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 15 avril 2013.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les statuts (article 17-4) attribuent expressément aux assemblées d'actionnaires et



au conseil d'administration. Le directeur général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

**Limitations aux pouvoirs du directeur général**

En application de l'article 17 des statuts, l'autorisation préalable du conseil, statuant à la majorité des 3/5<sup>es</sup>, est requise concernant les opérations suivantes :

- (i) souscription d'emprunts bancaires ;
- (ii) achat ou vente (désinvestissement) d'actifs ;
- (iii) octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté ;

Étant entendu que les opérations mentionnées aux paragraphes (i) à (iii) sont soumises à une telle autorisation préalable lorsque leur montant dépasse € 10 000 000 (dix millions d'euros), ou qu'elles engagent la Société pour une durée supérieure à cinq (5) ans.

Les jetons de présence alloués en 2012 aux membres du conseil pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités spécialisés se sont élevés en moyenne à 3 366 € 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 et rémunérations	1 000 €
Part variable attribuée au président et à chaque membre des comités	300 €

Le montant brut des jetons de présence alloués en 2012 aux administrateurs pour leur participation aux travaux du conseil d'administration et des comités spécialisés se sont élevés à 44 000 €.

Le détail de ces jetons de présence figure dans le rapport de gestion du conseil d'administration au paragraphe 1.8.3.4.

**2.1.4 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales**

Ces modalités sont décrites à l'article 20 des statuts de la Société qui figurent in extenso dans le document de référence, en partie 4 « informations complémentaires ». La participation des actionnaires aux assemblées générales est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

À l'issue de chaque assemblée générale, la Société publie sur son site internet un compte rendu de celle-ci comprenant notamment les résultats de vote de chacune des résolutions présentées aux actionnaires.

**2.1.3 Principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux**

La Société ayant adhéré formellement aux recommandations Afep-Medef d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, la fixation de ces rémunérations prend en compte les principes retenus dans ces recommandations.

Les jetons de présence représentent la seule rémunération allouée aux membres du conseil d'administration pour leur participation aux réunions du conseil et des comités spécialisés. Leur fixation 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.

**2.1.5 Informations complémentaires relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique**

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière Développement Logements sont présentés dans le rapport de gestion du conseil d'administration au paragraphe 1.8.2 du rapport de gestion.

**2.1.6 Dispositif de contrôle interne et la gestion des risques**

**2.1.6.1 OBJECTIF, PÉRIMÈTRE ET RÉFÉRENTIEL EN MATIÈRE DE CONTRÔLE INTERNE ET DE MANAGEMENT DES RISQUES**

**2.1.6.1.1 Objectif et limites**

Foncière Développement Logements, de par son activité de foncière cotée spécialisée dans la détention long terme et la gestion d'actifs résidentiels, est exposée à différentes natures de risques.

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

Pour faire face à ces risques potentiels, inhérents à son activité, Foncière Développement Logements a mis en place, en France, en Allemagne, un dispositif de contrôle interne adapté à son activité. Ce dispositif est également un outil de management adapté à sa stratégie et à son modèle économique qui contribue à la fiabilité des données et à l'efficacité des équipes.

Il vise plus particulièrement à s'assurer :

- que les activités sont conformes aux lois, aux règlements, et aux procédures internes ;
- que les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux ;
- que les actifs, notamment les immeubles, disposent de protections adéquates ;
- que les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés ;
- que les processus internes, qui concourent à la constitution de l'information financière, sont fiables.

Ce dispositif de contrôle interne, même s'il ne peut, par définition, pas donner l'assurance complète d'une couverture exhaustive de tous types de risques, fournit à la Société un outil complet constituant une protection efficace contre les risques majeurs identifiés et leurs effets potentiels.

Foncière Développement Logements bénéficie par ailleurs de différentes prestations de la part de Foncière des Régions telles que : 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.

### 2.1.6.1.2 Périmètre sous revue

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques s'applique, sans exclusion de périmètre, à toutes les activités gérées par Foncière Développement Logements.

L'importance des actifs détenus par Foncière Développement Logements en Allemagne l'a conduit à s'assurer que le dispositif de contrôle interne mis en œuvre par les structures propriétaires et gérantes de droit allemand (Immeo-Wohnen, filiale de Foncière Développement Logements) est bien conforme à ses attentes.

Au cours de l'année 2012, l'activité de *property management* de Foncière Développement Logements a été externalisée, ce qui réduit d'autant son exposition aux risques sur cette activité.

Par ailleurs, les acquisitions effectuées par des sociétés de Foncière Développement Logements en France et à l'étranger, sont des acquisitions d'immeubles ou de sociétés détentrices d'immeubles qui sont de facto intégrées dans le périmètre de l'audit et du contrôle interne.

### 2.1.6.1.3 Référentiel

Foncière Développement Logements s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, sur le rapport du groupe de travail « comité d'audit » de l'AMF publié en juillet 2010, et sur les études complémentaires dont celle du 26/11/12, tant pour la rédaction du présent rapport, que pour l'actualisation de son dispositif de contrôle interne.

Ce dispositif va être complété au 1<sup>er</sup> semestre 2013 sur deux points : a°/ Le plan de continuité des activités en France, b°/ le manuel d'audit et de contrôle interne dont les composants sont déjà tous disponibles.

### 2.1.6.2 LES COMPOSANTES DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

#### 2.1.6.2.1 Une organisation structurée

Le dispositif de contrôle interne forme un cadre dédié à la réalisation des objectifs.

Cette organisation s'appuie sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités, et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

#### 2.1.6.2.2 Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Les délégations et subdélégations de pouvoirs ont été mises en place en 2011 et 2012. Elles sont aujourd'hui mises à jour à chaque évolution de l'organisation.

Le directeur général transfère ainsi une fraction des pouvoirs et responsabilités qui lui sont conférés à une autorité subordonnée, le délégué, plus à même de connaître et d'appliquer les obligations qui doivent être respectées, et disposant des moyens nécessaires pour le faire.

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



### 2.1.6.2.3 Des systèmes d'information performants et sécurisés

De nouveaux progiciels de gestion immobilière et de comptabilité générale et analytique ont été mis en place au 1<sup>er</sup> juillet 2010 en France. Ils apportent aux équipes des fonctionnalités adaptées au volume et à la typologie de patrimoine géré par Foncière Développement Logements, ainsi qu'à la précision de l'information nécessaire en termes de gestion et de reporting.

En complément de ces dispositions, la sécurité des transactions financières effectuées au moyen des systèmes d'informations est assurée par :

- des plafonds de décaissements par personne, et une double signature au-delà de ces plafonds ;
- la séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements.

**Le plan de secours** existant permet de remédier à toute atteinte physique ou immatérielle des systèmes d'information grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont entreposées en dehors de l'immeuble d'exploitation des principaux serveurs.

**Un véritable plan de continuité des activités** sera opérationnel au 30 juin 2013, (conformément aux conclusions de la cartographie des risques actualisée en 2012).

Au cours de l'exercice 2012, et avec l'appui de Sungard, leader mondial des solutions de continuité d'activité pour les grandes entreprises, une analyse détaillée a été menée sur les points suivants :

- les différents impacts potentiels pour l'entreprise d'une défaillance des systèmes d'information ;
- la stratégie de continuité à privilégier ;
- la tolérance maximale de perte de donnée et les délais de reprise visés pour chaque application ;
- l'organisation et les systèmes d'information de secours ;
- les procédures de reprise et de basculement ;
- la procédure de maintien en condition opérationnelle du plan de continuité des activités.

Cette analyse étant effectuée, la mise en place du plan se fera au cours du premier semestre 2013, et le plan sera donc opérationnel en 2013.

### 2.1.6.2.4 Des procédures actualisées, validées et diffusées

- En France :

Un comité de validation des procédures composé de 5 membres, dont le directeur général de Foncière

Développement Logements, est en charge du processus d'analyse et de validation des procédures.

Avant toute diffusion, les procédures sont co-signées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, et par un directeur opérationnel.

Les procédures ainsi validées sont mises à disposition des salariés sur le « portail intranet ». Elles sont également diffusées directement au personnel par e-mail après validation.

Les procédures sont actualisées régulièrement du fait :

- des recommandations issues des missions d'audits, et des nouveaux risques identifiés ;
- de la transposition de nouveaux processus, ou de règles nouvelles dans les processus existants.

Elles sont présentées sous forme de logigramme afin de bien mettre en avant :

- les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser ;
- les rôles et responsabilités de chacun.

La transcription des procédures sous ce nouveau format a été lancée en 2012 et sera achevée en juin 2013.

Lors du parcours d'intégration, les procédures sont présentées aux nouveaux collaborateurs par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne sous forme d'entretiens individuels pour les sensibiliser aux procédures existantes et tout particulièrement à celles afférentes à leurs métiers.

Le portail intranet permet à l'ensemble du personnel d'accéder aux procédures validées, avec la possibilité, depuis 2012, d'effectuer des recherches de procédures par mot-clé.

En complément de cette nouvelle présentation des procédures, des formations dites « Matinale du process » ont été mises en place au cours de l'année 2012 auprès des différentes directions par la Direction de l'Audit et du Contrôle interne afin :

- de rappeler les éléments du dispositif de contrôle interne, dont les chartes internes ;
- de préciser le contenu de certaines réglementations propres à chaque métier ;
- d'effectuer un focus sur les procédures afférentes à chaque direction ;
- de rappeler les processus anti-blanchiment et anti-corruption cf. paragraphe 1.7.7.3.4 / 1.7.7.3.2 du rapport sur le développement durable ;
- de rappeler les missions du déontologue.

En 2012, la formation des Asset Managers a été réalisée. À fin janvier 2013, 36 % des salariés de Foncière Développement Logements auront été formés.



- En Allemagne :

Les procédures sont présentées au « comité de validation des procédures » puis communiquées à l'ensemble du personnel via le « portail intranet » local.

#### 2.1.6.2.5 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 systématiquement aux nouveaux arrivants ;
- 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 équipements techniques. Ce document s'inscrit en annexe du règlement intérieur de Foncière Développement Logements, que chaque collaborateur reçoit lors de son arrivée au sein de la Société ;
- le règlement intérieur du conseil d'administration intègre également un guide sur la prévention des délits d'initiés, concernant les administrateurs et les collaborateurs de Foncière Développement Logements.

#### 2.1.6.2.6 Des informations intragroupe 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 : réunions de service, réunions mensuelles 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.

#### 2.1.6.2.7 Management des risques

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

- les acquisitions et cessions ;
- les financements à moyen et long terme ;

- les business plans et les objectifs budgétaires ;
- les principales décisions stratégiques.

Les autres risques sont placés sous le contrôle du directeur général.

#### 2.1.6.2.8 Cartographie des risques

Conformément aux recommandations de l'AMF, la cartographie des risques effectuée en 2009 a été actualisée au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2012 avec l'aide d'un cabinet extérieur, sous la supervision de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

Les risques identifiés par les équipes de direction ont été caractérisés en fonction de leur impact potentiel et de leur degré de maîtrise. Ces risques, regroupés par typologie, ont été présentés au comité de direction pour analyse et discussion.

Au cours de ce comité spécifique, 19 types de risques ont été retenus et présentés sous forme de cartographie, dont :

- ceux considérés comme « devant faire l'objet de plans d'actions spécifiques », dans la mesure où ils présentent un moindre degré de maîtrise et un risque d'impact potentiel élevé ;
- ceux considérés comme « à suivre » du fait de leur maîtrise suffisante, et du plan d'actions déjà mis en place et suivi. Ces plans d'actions doivent être contrôlés régulièrement au regard de la criticité du risque ;
- ceux considérés comme « maîtrisés » de manière satisfaisante du fait de plans d'actions déjà mis en place, et des impacts potentiels moins importants.

Cette actualisation de la cartographie des risques, validée par la Direction Générale, a été présentée au comité d'audit de février 2013.

#### 2.1.6.2.9 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 de gestion du présent document de référence.

#### 2.1.6.2.10 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. La fréquence des contrôles, ponctuels ou récurrents, est adaptée à l'importance et à la nature des risques.



2.1.6.2.10.1 Contrôle des risques sur investissements, cessions, et financements

Les investissements et 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 pouvoirs qu'il a délégué au comité d'investissement et à la direction générale (cf. paragraphe 2.1.2 de la partie I du présent rapport).

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

Les procédures qui encadrent ces activités ont été actualisées en 2012 puis diffusées à l'ensemble des collaborateurs concernés.

2.1.6.2.10.2 Contrôle des activités récurrentes

Contrôle des sociétés propriétaires :

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* etc.).

Le respect du budget des charges d'assurances, des frais généraux, des honoraires des Commissaires aux Comptes, des frais juridiques etc. est de la responsabilité des Directions fonctionnelles. Le contrôle du respect des budgets est effectué par le Contrôle de Gestion de Foncière Développement Logements.

Les points de contrôles des activités de Property confiés effectuées par un tiers portent sur :

- délivrer les services prévus par les conventions ;
- générer les recettes budgétées ;
- maîtriser les charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charge de personnel, frais de mission et représentation etc.) ;
- respecter le budget des coûts supports (Ressources Humaines, Systèmes d'Information, Communication, locaux, etc.).

2.1.6.2.10.3 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 mensuellement avec leurs homologues allemands.

2.1.6.3 DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

2.1.6.3.1 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 la stratégie, les objectifs, les processus, et le niveau de maîtrise de risque définis par Foncière Développement Logements.

Les demandes d'actualisation ou de création de procédures sont coordonnées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, puis proposées au comité de validation des procédures.

2.1.6.3.2 Évaluation du dispositif de contrôle interne

En 2011, une évaluation du dispositif de contrôle interne a été réalisée par un prestataire spécialisé, qui a rencontré les dirigeants de la Société ainsi que le directeur des systèmes d'information et a procédé à une analyse du dispositif, relevant les points forts et les points d'améliorations à mettre en place. À la suite de ces travaux, un plan d'action a été validé par la Direction Générale, puis mis en place.

En complément de ces contrôles, les questionnaires d'autoévaluation, développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, ont été revus en 2012, dont deux, plus particulièrement, qui concernent :

- les processus de production des états comptables et financiers ;
- les processus de la Direction des systèmes d'information.

2.1.6.4 LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

2.1.6.4.1 En France

**Le conseil d'administration :** le Président du conseil d'administration de Foncière Développement Logements, est, selon l'article L. 225-37 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 20 février 2013.

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 paragraphe 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 les résultats, les écarts sur objectifs et les projets de développement, en réunissant :

- le responsable communication et corporate développement ;
- le responsable *asset management* ;
- le responsable technique ;
- le directeur général adjoint.

**La direction de l'audit et du contrôle interne de Foncière Développement Logements :** 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 en fonction notamment des demandes de la Direction Générale de Foncière Développement Logements, et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements ;

- il donne un point de vue indépendant sur le contrôle interne, dans la mesure où 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, notamment au directeur général de Foncière Développement Logements, ses 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 notamment 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'autoévaluation.

**Le correspondant Informatique et Liberté :** Foncière Développement Logements dispose, depuis le 15 novembre 2012, d'un Correspondant Informatique et Liberté agréé par la CNIL.

Son rôle est de diffuser une culture de protection des données à caractère personnel basée sur les respects de la réglementation spécifique aux traitements et à la conservation des informations et au respect des libertés individuelles des personnes physiques : clients, locataires, visiteurs, personnel.

À ce titre le Correspondant Informatique et Liberté veille aux 5 principes suivants :

1. le principe de finalité : les données à caractère personnel ne peuvent être recueillies et traitées que pour un usage déterminé et légitime. Tout détournement de finalité est passible de sanctions pénales. Les objectifs poursuivis par la mise en place d'une application informatique doivent donc être au préalable clairement définis (gestion des recrutements, sécurité du réseau informatique et habilitations, sécurité des personnes etc.) ;
2. le principe de proportionnalité et de pertinence des données : seules doivent être traitées les informations pertinentes et nécessaires au regard des objectifs poursuivis ;
3. le principe de durée de conservation : les informations ne peuvent être conservées de façon indéfinie dans les fichiers informatiques (exemple : 1 mois pour les enregistrements de vidéosurveillance etc.) ;
4. le principe de sécurité et de confidentialité : celui qui détient des informations à caractère personnel est astreint à une obligation de sécurité. Il doit prendre les mesures nécessaires pour garantir la confidentialité des données et éviter leur divulgation à des tiers non autorisés. Ainsi les données à caractère personnel ne doivent être consultées que par les personnes habilitées à y accéder de par leurs fonctions ;
5. le principe du respect des droits des personnes : lors de l'enregistrement de leurs données, les personnes concernées doivent être clairement informées des objectifs poursuivis, du caractère obligatoire ou facultatif de leurs réponses, des destinataires des données et des modalités d'exercice de leurs droits, sachant qu'à ce titre, toute personne peut demander au détenteur d'un fichier de lui communiquer, voire de rectifier, les informations la concernant.

#### 2.1.6.4.2 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 est assisté par un réseau de sept correspondants de contrôle interne.

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.

Le responsable de l'audit et du contrôle Interne allemand est rattaché localement au Vice-président chargé des finances en Allemagne.

Il est en relation fonctionnelle avec la direction de l'audit et du contrôle interne de Foncière Développement Logements.

Son plan d'action annuel est établi en cohérence avec celui de Foncière Développement Logements et il est validé en Allemagne par le comité exécutif.

#### 2.1.6.5 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.

##### 2.1.6.5.1 Périmètre

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



### 2.1.6.5.2 Acteurs

#### 2.1.6.5.2.1 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 est assurée par la Direction Comptable de Foncière Développement Logements.

La production des comptes sociaux et des comptes consolidés est placée sous la responsabilité du directeur général adjoint de Foncière Développement Logements, sous le contrôle des 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.

#### 2.1.6.5.2.2 Risques sur la 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 du Groupe sont corrects et homogènes ;
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Par ailleurs, chaque événement structurant, portant soit sur des sociétés, soit sur des portefeuilles, fait l'objet d'une note spécifique, rédigée par le pôle « 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 au sein des filiales par les équipes comptables.

#### 2.1.6.5.2.3 Production des comptes consolidés

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction Comptable a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et donne des instructions spécifiques à ses filiales françaises et étrangères.

La production des comptes consolidés est effectuée sur un progiciel actualisé régulièrement pour respecter les exigences des normes IFRS et les spécificités des 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 comptable.

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

#### 2.1.6.5.2.4 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.

#### 2.1.6.5.2.5 Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le directeur général 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.

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 notamment des résultats opérationnels de location, d'activités annexes, des produits de cessions, du résultat net récurrent et de l'actif net réévalué, et permet une comparabilité avec les foncières qui publient dans le même format.

Avant publication des résultats semestriels, annuels et des informations trimestrielles, Foncière Développement Logements s'astreint à une « *quiet period* » pendant laquelle la Société s'abstient de contacter les analystes et les investisseurs.

L'information financière et comptable de Foncière Développement Logements est mise en forme par la Direction de la Communication, 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.

#### 2.1.6.6 ÉVOLUTION DU CONTRÔLE INTERNE EN 2013

En 2013, 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, et leur présentation sous forme de logigramme ;
- s'assurer de la mise en œuvre des recommandations qu'elle émet ;
- mettre en œuvre les plans d'actions issus de la cartographie des risques ;
- mettre en place une base de recensement des incidents ;
- finaliser la production du manuel de contrôle interne.

Le président du conseil d'administration  
Bertrand de Feydeau

## 2.2 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 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 2012.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce,



étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

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

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

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

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;

Fait à Paris - La Défense et à Courbevoie, le 21 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

MEMBRE DU RESEAU ERNST & YOUNG

Benoit Gillet

**MAZARS**

Denis Grison

Odile Coulaud

**2.3 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.

- 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

**I. Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale**

**I.1 CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ**

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.



Conventions avec les actionnaires

**a) Refacturation du coût des actions gratuites Foncière des Régions accordées par cette société aux salariés de votre société**

Cette convention conclue entre Foncière des Régions et votre société est relative à la prise en charge par votre société du coût des actions gratuites attribuées à vos salariés par Foncière des Régions.

Par cette convention, votre société prendra à sa charge les actions gratuites attribuées par Foncière des Régions à ses salariés. Ces charges seront calculées en conformité avec les normes IFRS par un cabinet d'actuariat externe. Cette convention prend effet le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

À ce titre, la charge comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2012 s'établit à 119,4 K€.

Votre conseil d'administration du 17 juillet 2012 a autorisé cette convention.

Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

**b) Convention d'assistance entre Foncière des Régions SGP et votre société**

Personne concernée : M. Thierry Beaudemoulin, directeur général de votre société et président du conseil d'administration de Foncière des Régions SGP.

**Objet**

Foncière des Régions SGP assiste votre société dans l'organisation et la réalisation des campagnes d'expertises de son patrimoine, en vue notamment de l'arrêté de ses comptes semestriels et annuels. Foncière des Régions SGP assiste également votre société dans l'organisation et la réalisation de l'asset management de son patrimoine et plus particulièrement des actifs résidentiels. De plus, Foncière des Régions SGP fournit à votre société des prestations en matière fiscale et des conseils de structuration afin de fournir des analyses et conseils.

**Modalités**

Les honoraires versés par votre société majorés de la T.V.A. seront payés par le bénéficiaire à terme échu le 31 décembre de chaque année. Un prorata temporis sera appliqué en cas d'exercice partiel de la prestation au cours de l'année civile.

Le contrat prend effet rétroactivement le 1<sup>er</sup> avril 2012 pour une première période de trois mois à compter de cette date. Il sera ensuite renouvelable par tacite reconduction par période de trois mois et prendra fin au plus tard le 30 juin 2014.

À ce titre, le montant facturé à votre société pour l'exercice 2012 s'élève à 45 K€ TTC.

Votre conseil d'administration du 18 juillet 2012 a autorisé cette convention.

Conventions avec les dirigeants

**c) Indemnités de départ de M. Thierry Beaudemoulin**

Personne concernée : M. Thierry Beaudemoulin, directeur général de votre société.

**Objet**

Votre société a renouvelé l'engagement de verser à M. Thierry Beaudemoulin, sous réserve de la constatation par le conseil d'administration de la réalisation des conditions de performance cumulatives détaillées ci-dessous, une indemnité en cas de cessation de ses fonctions de directeur général de votre société à la suite d'un départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions de II et III de l'article L. 223-16 du Code de commerce.

**Modalités**

Le renouvellement de l'engagement a été autorisé par votre conseil d'administration du 5 avril 2012. Cette indemnité est théoriquement égale à douze mois de rémunération globale, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté, avec un maximum de vingt-quatre mois.

Le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation des conditions de performance cumulatives suivantes :

- la croissance du cash-flow récurrent par action hors marge sur ventes,
- atteinte des bonus cible sur au moins deux des quatre derniers exercices précédant la cessation de fonction, les critères d'attribution du bonus cible étant eux-mêmes revus par le comité des rémunérations.

**1.2. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS NON AUTORISÉS PRÉALABLEMENT**

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

**a) Convention de mise à disposition de M. Thierry Beaudemoulin à Foncière des Régions SGP**

Personne concernée : M. Thierry Beaudemoulin, directeur général de votre société et président du conseil d'administration de Foncière des Régions SGP.

### Objet

Cette convention porte sur la mise à disposition de M. Thierry Beaudemoulin, directeur général de votre société pour 20 % de son temps, au sein de la société Foncière des Régions SGP afin d'y assumer la mission de directeur général.

### Modalités

La société Foncière des Régions SGP versera chaque trimestre, à votre société, une somme calculée sur la base de 20 % de la rémunération perçue par M. Thierry Beaudemoulin.

Au titre de cette convention, votre société a facturé à Foncière des Régions SGP sur l'exercice 2012, un montant de 87 K€ HT.

La convention ci-dessus n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration prévue à l'article L. 225-38 du Code de commerce par simple omission. Elle a cependant été autorisée a posteriori par votre conseil d'administration du 11 février 2013.

## II. Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

### II.1. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

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.

#### a) Conventions de frais de réseau avec la société Foncière des Régions

Personne concernée : M. Thierry Beaudemoulin, directeur général de votre société.

Votre société a signé une convention de frais de réseau, calculés sur la base des coûts réels supportés par cette dernière, majorés d'une marge de 5 %.

Au titre de l'exercice 2012, la charge comptabilisée dans les comptes s'établit à 1 633,4 K€ HT.

#### b) Convention d'assistance avec la société Immeo Wohnen Services

Personne concernée : M. Hans-Joachim Kay, administrateur de votre société et président du conseil de surveillance de IMMEO Wohnen GmbH.

Dans le cadre de cette convention, M. Hans-Joachim Kay, administrateur de votre société, effectue des prestations d'assistance au développement auprès de la société Immeo Wohnen Services. La rémunération de cette prestation est fixée à 2,5 K€ HT par jour. Le contrat est valable du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 31 décembre 2013.

Cette convention n'a pas eu d'effet en 2012.

Courbevoie et Paris - La Défense, le 21 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

**MAZARS**

DENIS GRISON ODILE COULAUD

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**  
Membre du réseau Ernst & Young

BENOIT GILLET



200Fmbf=XI@T1%K&w



200Fnbf=Xq2j\$0L=0

# 3 COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS

<b>3.1</b>	ÉTATS FINANCIERS	136
<b>3.2</b>	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2012	143
<b>3.3</b>	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 2012	181
<b>3.4</b>	COMPTES SOCIAUX	182
<b>3.5</b>	ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX	186
<b>3.6</b>	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	209
<b>3.7</b>	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL	210
<b>3.8</b>	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 AVRIL 2013	211
	PROJETS DE RÉOLUTIONS	213



### 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 la situation financière

(en K€)			
ACTIFS INCORPORELS	NOTE	31/12/2012	31/12/2011
ÉCARTS D'ACQUISITION	3.2.4.1.1	0	0
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3.2.4.1.1	686	666
<b>ACTIFS CORPORELS</b>			
Immeubles d'exploitation	3.2.4.1.1	6 222	6 437
Autres immobilisations corporelles	3.2.4.1.1	2 712	3 039
Immobilisations en cours	3.2.4.1.1	0	0
IMMEUBLES DE PLACEMENT	3.2.4.1.1	2 982 860	3 057 925
<b>ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>			
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	3.2.4.1.2	0	0
IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIF	3.2.4.2	4 325	13 924
INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	3.2.4.6	156	0
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>2 996 961</b>	<b>3 081 991</b>
ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	3.2.4.1.1	222 869	252 295
PRÊTS ET CRÉANCES DE CRÉDIT-BAIL	3.2.4.1.2	295	373
STOCKS ET EN-COURS	3.2.4.3.1	6 030	7 042
CRÉANCES CLIENTS	3.2.4.3.2	104 312	109 317
CRÉANCES FISCALES	3.2.4.3.3	2 346	3 056
AUTRES CRÉANCES	3.2.4.3.3	44 804	61 854
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3.2.4.3.4	211	1 342
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	3.2.4.3.5	142 206	43 211
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>523 073</b>	<b>478 490</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>3 520 034</b>	<b>3 560 481</b>



200Fmbf=XI%eXrT&amp;b

PASSIF	NOTE	31/12/2012	31/12/2011
CAPITAL		696 110	696 110
PRIMES		467 928	467 928
ACTIONS PROPRES		1 500	- 1 526
RÉSERVES CONSOLIDÉES		103 685	84 372
RÉSULTAT		124 502	99 614
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	3.2.4.4	<b>1 393 725</b>	<b>1 346 498</b>
INTÉRÊTS NON CONTRÔLANT		1 279	1 343
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 395 004</b>	<b>1 347 841</b>
EMPRUNT LONG TERME	3.2.4.5	1 668 351	1 635 522
INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	3.2.4.5	54 296	95 867
IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS	3.2.4.2	147 652	174 200
ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET AUTRES	3.2.4.7	35 701	32 161
AUTRES DETTES LONG TERME		0	0
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>1 906 000</b>	<b>1 937 750</b>
PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS		0	0
DETTE FOURNISSEURS	3.2.4.8	17 980	17 436
EMPRUNT COURT TERME	3.2.4.5	60 336	70 989
DÉPÔTS DE GARANTIE	3.2.4.8	4 066	4 437
AVANCES ET ACOMPTES	3.2.4.8	114 338	118 491
PROVISIONS COURT TERME	3.2.4.7	1 068	3 153
IMPÔTS COURANTS	3.2.4.8	11 555	5 125
AUTRES DETTES COURT TERME	3.2.4.8	9 529	55 022
COMPTES DE RÉGULARISATIONS	3.2.4.8	158	237
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>219 030</b>	<b>274 890</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>3 520 034</b>	<b>3 560 481</b>



### 3.1.2 État du résultat net au 31 décembre 2012 (Format Epra)

K€	NOTE	31/12/2012	31/12/2011
<b>LOYERS</b>	3.2.5.1.1	<b>196 592</b>	<b>202 508</b>
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	3.2.5.1.2	- 8 786	- 8 677
CHARGES SUR IMMEUBLES	3.2.5.1.2	- 16 634	- 18 187
CHARGES NETTES DES CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES	3.2.5.1.3	- 2 939	- 1 924
<b>LOYERS NETS</b>		<b>168 233</b>	<b>173 720</b>
REVENUS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION		5 314	4 565
FRAIS LIÉS À L'ACTIVITÉ		- 998	- 1 149
FRAIS DE STRUCTURE		- 40 139	- 39 954
FRAIS DE DÉVELOPPEMENT		0	0
<b>COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	3.2.5.1.4	<b>- 35 823</b>	<b>- 36 538</b>
REVENUS DES AUTRES ACTIVITÉS		0	0
DÉPENSES DES AUTRES ACTIVITÉS		0	0
<b>RÉSULTATS DES AUTRES ACTIVITÉS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
AMORTISSEMENTS DES BIENS D'EXPLOITATION	3.2.5.1.5	- 125	- 2 297
VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES	3.2.5.1.6	351	- 3 303
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>132 636</b>	<b>131 582</b>
PRODUITS DE CESSIONS DES IMMEUBLES EN STOCK		1 657	1 710
VARIATION NETTE DES IMMEUBLES EN STOCK		- 1 437	- 1 283
<b>RÉSULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK</b>	3.2.5.2.1	<b>220</b>	<b>427</b>
PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIFS		249 926	272 057
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS CÉDÉS		- 245 339	- 259 632
<b>RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	3.2.5.2.2	<b>4 587</b>	<b>12 425</b>
AJUSTEMENT À LA HAUSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		73 043	90 866
AJUSTEMENT À LA BAISSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		- 2 525	- 12 148
<b>RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	3.2.5.2.3	<b>70 518</b>	<b>78 718</b>
<b>RÉSULTAT DE CESSION DE TITRES</b>		<b>- 32</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT DE CESSION DE TITRES</b>		<b>10 044</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE</b>	3.2.5.2.4	<b>0</b>	<b>0</b>
RÉSULTATS DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE		0	0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>217 973</b>	<b>223 152</b>
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	3.2.5.3	- 63 139	- 64 619
AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS	3.2.5.3	- 25 229	- 49 413
ACTUALISATION DES DETTES ET CRÉANCES		0	0
VARIATION NETTE DES PROVISIONS FINANCIÈRES ET AUTRES	3.2.5.3	- 7 249	- 6 127
QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES		0	0
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>		<b>122 356</b>	<b>102 993</b>
IMPÔTS DIFFÉRÉS	3.2.5.4	8 012	- 535
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	3.2.5.4	- 5 869	- 2 797
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>		<b>124 499</b>	<b>99 661</b>
INTÉRÊTS NON CONTRÔLANT		3	- 47
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE - PART DU GROUPE</b>		<b>124 502</b>	<b>99 614</b>
RÉSULTAT NET GROUPE PAR ACTION EN EUROS	3.2.6.3	1,79	1,43
RÉSULTAT NET GROUPE DILUÉ PAR ACTION EN EUROS	3.2.6.3	1,79	1,47



200Fmbf=XI@T68v=

### 3.1.3 ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL

	NOTE		
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>		<b>124 499</b>	<b>99 661</b>
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES ET :			
- Appelés à un reclassement ultérieur dans la section « résultat net » de l'état des Résultats			
<i>Application IAS 19 révisé</i>		- 4 314	0
<i>Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture</i>			
<i>Impôts sur les autres éléments du résultat global</i>			0
- Non appelés à un reclassement ultérieur dans la section « Résultat net »		0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>120 185</b>	<b>99 661</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE</b>			
Aux propriétaires de la société mère		120 199	99 614
Aux intérêts non contrôlant		- 14	47
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>120 185</b>	<b>99 661</b>
Résultat Global Groupe par action en euros		1,73	1,43
Résultat Global Groupe dilué par action en euros		1,73	1,47



### 3.1.4 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 non consolidant	Total capitaux propres
<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 action)	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			24 451		24 451		24 451
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>
Distribution de dividendes (1)				- 73 061	- 73 061		- 73 061
Augmentation de capital					0		0
Frais sur opérations en capital					0		0
Résultat global total de la période				124 502	124 502	- 3	124 499
Titres d'autocontrôle			26	- 26	0		0
Variation pourcentage détention				100	100	- 48	52
Autres (3.2.4.7)				- 4 314	- 4 314	- 13	- 4 327
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>696 110</b>	<b>467 928</b>	<b>- 1 500</b>	<b>231 187</b>	<b>1 393 725</b>	<b>1 279</b>	<b>1 395 004</b>

(1) FDL a distribué 73 061 K€ de dividendes en numéraire au cours de l'exercice 2012 soit 1,05 € par action.

### 3.1.5 État des flux de trésorerie

(En K€)	NOTE	31/12/2012	31/12/2011
<b>Résultat net consolidé</b> (y compris intérêts minoritaires)		124 499	99 661
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celle lié à l'actif circulant)	4.2.5.1.5 & 3.2.4.7	- 2 751	- 4 126
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	4.2.5.2.3 & 4.2.5.3	- 45 289	- 29 305
Variation de provisions financières (Autre produits et charges calculés)	4.2.5.3	7 249	6 127
Plus et moins-value de cession	4.2.5.2.2 & 4.2.5.2.4	- 14 601	- 12 425
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>69 107</b>	<b>59 932</b>
Coût de l'endettement financier net	4.2.5.3	63 139	64 619
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		- 2 143	3 332
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>130 103</b>	<b>127 883</b>
Impôt versé		1 271	- 3 600
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)		- 2 929	- 5 493
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		<b>128 445</b>	<b>118 790</b>
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.4.1.1 & 3.2.4.8	- 114 566	- 97 620
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.5.2.2 & 4.3.3	225 214	274 765
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	3.2.1.1	- 30	
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	4.2.5.2.4	12 874	
Incidence des variations de périmètre (1)	3.2.1.2	- 2 348	- 18 504
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)			
Variation des prêts et avances consentis		65	- 23
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>121 209</b>	<b>158 618</b>
Rachats et reventes d'actions propres		26	24 451
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.2.4.4	- 73 061	- 7 865
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.4.5	876 360	433 306
Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.4.5	- 828 177	- 592 057
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	3.2.4.5 & 4.2.5.3	- 59 549	- 64 704
Autres flux sur opérations de financement (frais s/nouveaux fin + soultes s/IFT)	3.2.4.5 & 3.2.4.6	- 78 524	- 56 151
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>- 162 925</b>	<b>- 263 020</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>		<b>86 729</b>	<b>14 388</b>
Trésorerie d'ouverture		39 279	24 891
Trésorerie de clôture		126 008	39 279
Variation de trésorerie		86 729	14 388
Trésorerie brute (a)		142 206	43 211
Soldes débiteurs et concours bancaires courants (b)		- 16 198	- 3 932
Trésorerie nette (d) = (a) + (b)		126 008	39 279
Endettement brut (f)		1 800 864	1 815 940
Amortissement des frais de financement (g)		- 17 881	- 13 562
Endettement financier net (f) - (d) + (g)		1 656 975	1 763 099

Le détail des emprunts est identifié au point 3.2.4.5 (état des dettes).



200Fnbf=Xq5f3ym=j

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.

(1) Incidence variation de périmètre FDR Reisholz :

<b>Actif</b>	<b>- 44 866</b>
Valeur des actifs cédés	- 53 622
Créances IS	- 220
Actifs courants	8 976
<b>Passif</b>	<b>42 518</b>
Emprunts	37 543
Impôts différés passif	10 526
Dettes IS	111
Autres passifs courants	- 5 662
	<b>- 2 348</b>



200Fmbf=Xq3%oNg=;

## 3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2012

### 3.2.1 Événements significatifs de l'exercice

#### 3.2.1.1 EN FRANCE

#### Transfert du personnel de FDL *property management* à Quadral

Le contrat de cession du fonds de commerce « Property Management France » a été signé en date du 2 avril 2012 (avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> avril 2012) avec la société Quadral. Cette cession intègre le transfert de 32 personnes en CDI et 2 CDD dans la société « FDL Property » créée spécifiquement en 2012 pour cette opération, et dont les actions ont été cédées simultanément à Quadral. Le résultat de cession (- 1 088 K€) est couvert par une reprise de provision de même montant.

#### Financement tiré chez FDL

FDL avait obtenu en mai 2010 un nouveau financement avec ING et la Société Générale (Financement dit « Printemps ») pour un montant de 70 M€, seuls 30 M€ avaient été tirés au 31 décembre 2011. Le solde de cet emprunt, soit 40 M€, a été tiré sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

#### Financement non utilisé chez FDL

FDL avait conclu le 6 décembre 2011, un nouvel emprunt de 37 M€ auprès de Natixis. Cet emprunt, qui était mobilisable entre le 2/01/2012 et le 31/12/2012, adossé au portefeuille d'obligations de la dette titrisée détenu par FDL, est devenu caduc du fait du remboursement total de cette dette le 15 mars 2012, sans avoir été tiré. Les frais de mise en place ont été comptabilisés en charges non récurrentes pour 323 K€.

#### Refinancement de l'emprunt Stockholm 2

FDL a mis en place le 18 décembre 2012 le refinancement de l'emprunt Stockholm 2 qui arrivait à échéance en 2013. Ce refinancement d'un montant de 300 M€ a été souscrit auprès de Natixis, qui est agent, CFF, AXA, BECM, BNPP et HSBC. Il est composé d'une ligne tirée de 200 M€ (dont 31,9 M€ pour lesquels l'emprunteur est FDL Régions) et d'une ligne revolver de 100 M€. L'ensemble a une maturité en décembre 2016.

#### Rachat d'obligations de la dette titrisée par FDL

Au cours du premier trimestre 2012, un montant nominal d'obligations de 3 639 K€ a été racheté pour un prix de 3 369 K€ générant un produit de 270 K€ dans les comptes consolidés (ceci en net du retraitement des opérations passées sur l'exercice 2011). Le résultat consolidé au 31/12/2012 inclut donc un produit de 270 K€ traité en produit financier non récurrent.

Le stock d'obligations a été totalement remboursé sur la période suite au refinancement du solde de la dette titrisée allemande.

#### Distribution du résultat 2011

La distribution du résultat 2011 a été de 73 061 K€, prélevée intégralement sur le résultat. Le dividende revenant aux titres d'autocontrôle pour 31 K€ a été positionné en report à nouveau.

#### 3.2.1.2 EN ALLEMAGNE

#### Cession de société

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, la société FDR Reisholz-Verwaltungs GmbH (portefeuille Kennedy) a été cédée au groupe Deutsche Wohnen AG (Deutsche Wohnen Fondbeteiligungs GmbH).

Cette transaction a permis de céder 1 163 logements, ce qui a généré une plus value totale de 10 M€ figurant en résultat des variations de périmètre.

#### Nouveaux financements permettant le remboursement du solde de la dette titrisée

Immeo Wohnen GmbH et une de ses filiales ont par ailleurs conclu le 14 mars 2012 avec deux banques allemandes deux financements pour un total de 568 M€ lui permettant de rembourser l'intégralité du solde de sa dette titrisée en Allemagne. Adossés à un portefeuille d'environ 17 000 logements et d'une durée moyenne de 7 ans et demi, ces nouveaux financements ont été signés à un taux moyen de 3,6 %.

Avec ces nouveaux financements bancaires, FDL bénéficie aujourd'hui d'une dette consolidée en Allemagne affichant une maturité moyenne supérieure à 6 ans pour un taux moyen de 3,8 %, et de pools bancaires diversifiés (6 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.

#### Poursuite du développement à Berlin

Au 30 septembre 2012, FDL a acquis un portefeuille de 943 logements d'une valeur globale de 75 M€ via l'acquisition par Immeo Lux d'immeubles en direct et deux sociétés luxembourgeoises Valore 4 et Valore 6.

L'acquisition des deux sociétés a été réalisée sans reprise de personnel, le service *d'asset management* étant pris en charge par la société Immeo Wohnen Services. L'opération a donc été traitée comme une acquisition d'actifs.



## Restructuration

Au cours du dernier trimestre 2012, afin de remplir son engagement d'augmentation des capitaux propres (equity commitment) vis-à-vis d'Immeo Wohnen GmbH, Batisica lui a apporté l'ensemble de ses participations dans les autres périmètres allemands et transformé les prêts d'actionnaires qu'elle détenait en capitaux propres.

De ce fait, à fin 2012, l'engagement d'augmentation des capitaux propres (l'equity commitment) résiduel de Batisica vis-à-vis d'Immeo Wohnen GmbH a été ramené à 80,7 M€.

## Contrôles fiscaux

Les filiales allemandes ont été soumises à un contrôle fiscal (exercices 2005 à 2007) qui s'est achevé au cours de l'année 2012. Ce contrôle fiscal s'est traduit par les charges fiscales exceptionnelles suivantes :

- Lyndon : 3,5 M€ ;
- Kennedy : 1,1 M€.

### 3.2.1.3 ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

## 3.2.2 Principes et méthodes comptables

### 3.2.2.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX – RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 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 11 février 2013, ils sont établis selon le principe de continuité d'exploitation (IAS 10).

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2012 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011, à l'exception :

- des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union européenne au 31 décembre 2012 et d'application obligatoire à cette date :
  - amendements à IFRS 7 « Informations à fournir dans le cadre des transferts d'actifs financiers », publiés par l'IASB le 7 octobre 2010 et adoptée par l'Union européenne le 22 novembre 2011. Cet amendement permet aux utilisateurs d'états financiers d'améliorer

leur compréhension d'opérations de transferts 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,

- amendements à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global », publiés par l'IASB le 16 juin 2011 et adoptée par l'Union européenne le 6 juin 2012. 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.

Foncière Développement Logements applique de façon anticipée les nouveaux amendements de normes et nouvelles interprétations de normes adoptés par l'Union européenne dont l'application anticipée est autorisée :

- amendements à IAS 19 « Avantages du personnel ». Ces amendements à IAS19 ont été adoptés par l'Union européenne le 6 juin 2012. Ils ont porté notamment sur l'abandon de la méthode du « corridor ». À noter que l'application anticipée d'IAS 19 dans les comptes de Foncière Développement Logements est non significatif (voir § 3.2.4.7).

Foncière Développement Logements n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements de normes et nouvelles interprétations de normes adoptés par l'Union européenne dont l'application anticipée est autorisée :

- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Cette norme redéfinit la démarche d'appréciation du contrôle. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 10 « États financiers consolidés » est fixée par l'Union européenne au 1<sup>er</sup> janvier 2014 ;
- IFRS 11 « Partenariats » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Cette 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. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 11 « Etats financiers consolidés » est fixée par l'Union européenne au 1<sup>er</sup> janvier 2014 ;
- IFRS 12 « informations à fournir sur les participations dans d'autres entités » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. 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. La



date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 12 « informations à fournir sur les participations dans d'autres entités » est fixée par l'Union européenne au 1<sup>er</sup> janvier 2014 ;

- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. La date d'application fixée par l'IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1<sup>er</sup> 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 27 révisée « Etats financiers individuels » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IAS 27 (2011) « Etats financiers individuels » est fixée par l'Union européenne au 1<sup>er</sup> janvier 2014 ;
- IAS 28 révisée (2011) « Participations dans des entreprises associées » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IAS 28 (2011) « Participation dans des entreprises associées et des coentreprises » est fixée par l'Union européenne au 1<sup>er</sup> janvier 2014 ;
- 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 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Compte tenu de son activité, cette interprétation n'est pas applicable au Groupe ;
- amendements à IAS 12 « impôts différés liés à des actifs réévalués » publiés par l'IASB le 20 décembre 2010 et adoptés par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Ces amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 ; une application anticipée est autorisée, cette norme est d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 ;
- 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 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Cette norme est d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Compte tenu de son activité, cet amendement n'est pas applicable au Groupe ;
- amendement à IAS 32 adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Cet amendement est d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Il vise à clarifier les conditions d'application des critères de compensation d'actifs et passifs financiers énoncés au paragraphe 42 d'IAS 32, en précisant la notion de droit actuel juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés ainsi que les circonstances dans lesquelles certains règlements bruts pourraient être équivalents à des règlements nets.

Foncière Développement Logements n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements de normes et nouvelles interprétations de normes non encore obligatoires dans le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne et dont l'application anticipée est autorisée dans le référentiel IASB « tel que publié » :

- le 13 mars 2012, pour les amendements à IFRS1 « Première adoption ». Cet amendement adresse la comptabilisation d'un prêt gouvernemental portant un taux d'intérêt inférieur à celui du marché lors du premier passage aux IFRS par un nouvel adoptant ;
- le 17 mai 2012, pour les « Améliorations annuelles (2009-2011) ». 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.

### 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 2012, 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 2012 dans la section 3 :

- pour l'évaluation des immeubles de placement en note 3.2.2.5.3 « Immeubles de placement », et 3.2.2.5.4 « Immeubles en développement » ;
- sur l'évaluation en juste valeur des instruments financiers, en note 3.2.2.5.12 « 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 font l'objet d'un reporting distinct régulièrement suivi par le Management du groupe et le principal décideur opérationnel est le directeur général de FDL, en vue de prendre des décisions en matière de ressource à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

### 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 Regroupement d'entreprise

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

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

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

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

#### 3.2.2.5.2 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

#### 3.2.2.5.3 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).

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. À l'occasion de ces rotations et lors des acquisitions ou apports d'immeubles, des expertises complètes sont faites avec visite. Dans les autres cas, les expertises se font par actualisation des données. 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, Crédit 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 CB Richard Ellis Valuation.

Les actifs sont enregistrés dans les comptes à leur valeur vénale hors-droits. La valeur vénale déterminée correspond à :

- une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue ;
- une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels au moins une vente actée est intervenue.

Les experts déduisent un montant forfaitisé de droits s'élevant à 6,2 % en France et entre 4,5 % et 5,0 % en Allemagne.

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

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

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

Ces méthodes sont plus amplement décrites dans le paragraphe 3.2.3.2 Risques de marché.

### 3.2.2.5.4 Immeubles en développement

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

### 3.2.2.5.5 Actifs non courants destinés à la vente

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

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

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.

### 3.2.2.5.6 Créances

Les créances sont constituées essentiellement de créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti.



Les créances font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une dépréciation 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 dépréciations 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.

### 3.2.2.5.7 Stocks

Les stocks détenus par Foncière Développement Logements concernent essentiellement les projets de développement immobilier de la société Immeo Stadthaus. Ils sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur nette de réalisation.

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

### 3.2.2.5.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

### 3.2.2.5.9 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.

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

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

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

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

Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales.

L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

#### 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).

### 3.2.2.5.11 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.

### 3.2.2.5.12 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 retenu 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.

### 3.2.2.5.13 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 à l'article 8 du CGI ayant un objet identique à celui des SIIC.

#### 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.

### 3.2.2.5.14 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.

### 3.2.2.5.15 Revenus de gestion et d'administration

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

### 3.2.2.5.16 Résultat par action (IAS 33)

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

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

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

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

### 3.2.3 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.

##### • 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 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 ; 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 expert et mentionnant :

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

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 surfaces afférentes.

### Sensibilité des valeurs vénales hors droits à l'évolution des taux de capitalisation

	Baisse des taux de capitalisation				Données au 31/12/2012	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	5,10 %	5,35 %	5,60 %	5,85 %	6,10 %	6,35 %	6,60 %	6,85 %	7,10 %
Valeur du portefeuille (en M€)	3 857	3 676	3 512	3 362	3 211	3 097	2 980	2 871	2 770
Variation de valeur (en M€)	+ 646	+ 465	+ 301	+ 151		- 114	- 231	- 340	- 441
Variation (en %)	+ 20,1	+ 14,5	+ 9,4	+ 4,7		- 3,5	- 7,2	- 10,6	- 13,7

### Sensibilité des valeurs vénales hors droits à l'évolution des loyers annualisés

	Baisse des loyers annualisés				Données au 31/12/2012	Hausse des loyers annualisés			
	- 5 %	- 3,5 %	- 2 %	- 0,5 %		+ 0,5 %	+ 2 %	+ 3,5 %	+ 5 %
Loyers annualisés (en M€)	187	190	193	196	197	198	201	204	207
Valeur du portefeuille (en M€)	3 063	3 112	3 160	3 208	3 211	3 241	3 289	3 337	3 386
Variation de valeur (en M€)	- 148	- 100	- 51	- 3		29	78	126	175
Variation (en %)	- 4,6	- 3,1	- 1,6	- 0,1		+ 0,9	+ 2,4	+ 3,9	+ 5,4

### Sensibilité des valeurs vénales hors droits à l'évolution combinée des taux de capitalisation et des loyers annualisés

Hausse des taux	+ 0,25 point				+ 1 point	
Baisse des loyers	Valeur du portefeuille		Variation en %		Valeur du portefeuille	Variation en %
- 0,5 %	3 082 M€		- 4,0 %		2 756 M€	- 14,2 %
- 5,0 %	2 943 M€		- 8,4 %		2 632 M€	- 18,0 %

#### Au 31 décembre 2012 :

- si le taux de capitalisation hors droits baisse de 50 bps (« - 0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 301 M€ ;
- si le taux de capitalisation hors droits augmente de 50 bps (« + 0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de 231 M€ ;
- si les loyers annualisés baissent de 5 %, la valeur des actifs immobiliers baissera de 148 M€ ;

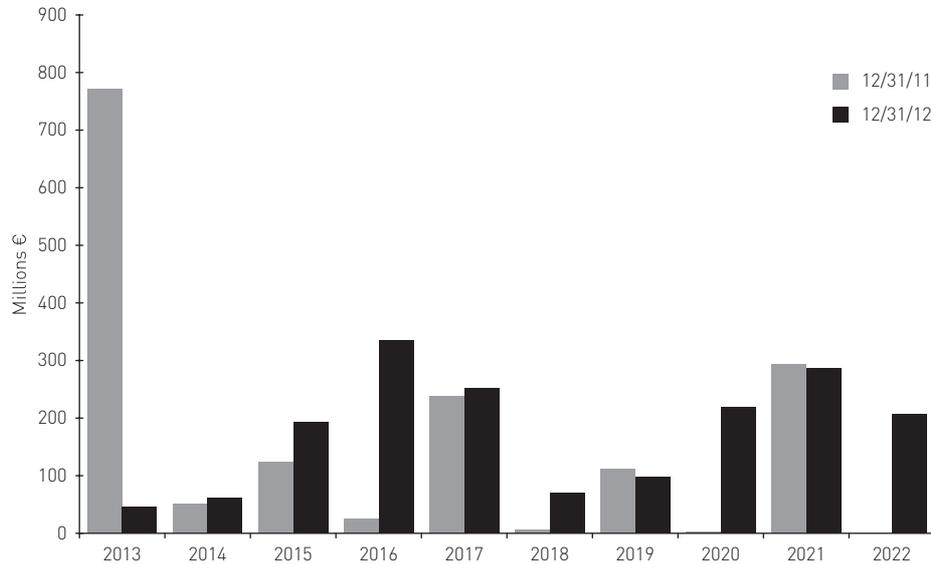
- si les loyers annualisés baissent de 5 % et que le taux de capitalisation augmente de 100 bps (« + 1 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de 579 M€ soit - 18,0 %.

#### • 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.



L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tel qu'existant au 31 décembre 2012 :



• **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.

On note une forte croissance des dettes à taux fixes suite à la mise en place en 2011 et 2012 des deux refinancements sur Lyndon, majoritairement conclus à taux fixe.

Au 31 décembre 2012, la dette bancaire est composée de 960 M€ de dettes à taux variable et de 763 M€ de dettes à taux fixe.

L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2012 est de - 787 K€ sur le résultat net récurrent du Groupe de 2012.

L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2012 est de + 423 K€ sur le résultat net récurrent du groupe de 2012.

• **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.

• **Risques liés aux variations de valeur de patrimoine**

Les investissements immobiliers sont comptabilisés au bilan et les variations de juste valeur en compte de résultat. 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 provient 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'intérêt ;
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs ;
- la croissance économique.



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

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

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

- situés dans les principales agglomérations ;
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

#### • Risques de taux de change

Le Groupe opère uniquement en « zone euro » et n'est par conséquent pas exposé au risque de taux de change.

### 3.2.3.3 ENVIRONNEMENT FISCAL

#### • Évolution de l'environnement français

L'environnement fiscal a connu des évolutions susceptibles d'affecter la situation fiscale du groupe :

- création d'une contribution de 3 % sur les distributions de dividendes qui s'applique pour 2013 sur les sociétés SIIC sur la partie excédant l'obligation légale de distribution (le régime fiscal pour les exercices postérieurs à 2013 n'est pas encore précisé) ;
- la limitation de l'imputation des déficits à 50 % du bénéfice réalisé. Compte tenu du régime fiscal adopté par la majeure partie des sociétés du groupe, l'impact est

limité aux seules activités taxables de Foncière Développements Logements ;

- la non-déductibilité fiscale de 15 % de la charge financière nette pour 2012 si celle-ci est supérieure à 3 M€ ;
- l'augmentation progressive de la Contribution à la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE).

On notera également, en matière sociale, l'augmentation des contributions sociales sur les actions gratuites attribuées aux salariés et sur l'intéressement.

#### • Évolution de l'environnement allemand

Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal allemand.

#### • Risques fiscaux

Compte tenu de l'évolution permanente de la législation fiscale, le groupe est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale. Après avis de nos conseils, si une proposition de rectification présente un risque de redressement, une provision est alors constituée.

Les filiales allemandes ont été soumises à un contrôle fiscal (exercices 2005 à 2007) ayant été achevé au cours de l'année 2012. Ce contrôle fiscal s'est traduit par les charges fiscales exceptionnelles suivantes :

- Lyndon : 3,5 M€ ;
- Kennedy : 1,1 M€.

Début 2012, les filiales autrichiennes font également l'objet d'un contrôle fiscal sur les exercices 2007, 2008 et 2009, les contrôles étant gérés directement par le vendeur (groupe Conwert) au titre de la garantie.

#### • Fiscalité Latente

La plupart des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIC en France, l'impact de la fiscalité latente est donc limité aux activités en Allemagne.



### 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

(En K€)	31-déc.-11	Acquisitions /		Cessions	Variation Juste valeur	Variation de Transferts	Variation de périmètre	31/12/2012 Valeurs Brutes	Amorts./ Dépréciations	31/12/2012 Valeurs nettes
		Augmentations	Dotations							
<b>Écart d'acquisition</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>199 836</b>	<b>- 199 836</b>	<b>0</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	<i>199 836</i>			<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>199 836</i>		
<i>Amortissements</i>	<i>- 199 836</i>			<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>		<i>- 199 836</i>	
<b>Immobilisations incorporelles—Net</b>	<b>666</b>	<b>421</b>	<b>- 401</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 341</b>	<b>- 1 655</b>	<b>686</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	<i>3 328</i>	<i>421</i>		<i>- 1 088</i>		<i>- 320</i>	<i>0</i>	<i>2 341</i>		
<i>Amortissements</i>	<i>- 2 662</i>		<i>- 401</i>	<i>1 088</i>		<i>320</i>	<i>0</i>		<i>- 1 655</i>	
<b>TOTAL Immobilisations corporelles</b>	<b>9 476</b>	<b>276</b>	<b>- 812</b>	<b>- 5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 195</b>	<b>- 7 260</b>	<b>8 935</b>
<b>Terrains</b>	<b>2 015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 015</b>	<b>0</b>	<b>2 015</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	<i>2 015</i>			<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 015</i>		
<i>Amortissements</i>										
<b>Constructions</b>	<b>4 422</b>	<b>4</b>	<b>- 219</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 461</b>	<b>- 1 254</b>	<b>4 207</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	<i>5 457</i>	<i>4</i>		<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>5 461</i>		
<i>Amortissements</i>	<i>- 1 035</i>		<i>- 219</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>		<i>- 1 254</i>	
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>3 039</b>	<b>272</b>	<b>- 593</b>	<b>- 5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 719</b>	<b>- 6 006</b>	<b>2 713</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	<i>11 047</i>	<i>272</i>		<i>- 970</i>		<i>0</i>	<i>- 1 630</i>	<i>8 719</i>		
<i>Amortissements</i>	<i>- 8 008</i>		<i>- 593</i>	<i>965</i>		<i>0</i>	<i>1 630</i>		<i>- 6 006</i>	
<b>Immobilisations en-cours</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	<i>0</i>	<i>0</i>				<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		
<i>Amortissements</i>										
<b>Immeubles de placement</b>	<b>3 057 925</b>	<b>113 489</b>	<b>0</b>	<b>- 76</b>	<b>58 872</b>	<b>- 192 491</b>	<b>- 54 859</b>	<b>2 982 860</b>	<b>0</b>	<b>2 982 860</b>
<b>Immeubles en exploitation</b>	<b>3 057 925</b>	<b>113 489</b>		<b>- 76</b>	<b>58 872</b>	<b>- 192 491</b>	<b>- 54 859</b>	<b>2 982 860</b>		
<i>Immeubles en développement</i>										
<b>Immeubles destinés à la vente</b>	<b>252 295</b>	<b>0</b>	<b>- 234 800</b>	<b>11 646</b>	<b>192 491</b>	<b>1 237</b>		<b>222 869</b>		<b>222 869</b>
<b>Total</b>	<b>3 320 362</b>	<b>114 186</b>	<b>- 1 213</b>	<b>- 234 881</b>	<b>70 518</b>	<b>0</b>	<b>- 53 622</b>	<b>3 424 101</b>	<b>- 208 751</b>	<b>3 215 350</b>

#### • Immobilisations incorporelles, écarts d'acquisition

Les écarts d'acquisition des filiales (goodwill), sont totalement dépréciés l'année de leur constatation.

L'augmentation de 421 K€ correspond à des immobilisations de frais de développements informatiques chez Immeo Wohnen Services.

Les autres immobilisations incorporelles sont impactées par la sortie du fonds de commerce de *property management* France pour sa valeur brute (1 088 K€) et par la reprise de sa dépréciation pour le même montant.

#### • Immobilisations corporelles

Les augmentations et acquisitions des immeubles de placement de l'exercice proviennent :

- d'une part des travaux immobilisés pour 38 146 K€ (dont 33 105 K€ concernant les filiales allemandes) ;

- et d'autre part, des développements réalisés à Berlin (75 343 K€ frais inclus).

Les développements à Berlin se sont en partie réalisés par l'acquisition d'actifs en direct pour un montant de 27 548 K€ et au travers de deux sociétés luxembourgeoises Valore 4 et Valore 6 pour un montant de 47 795 K€.

Le montant des cessions de 114 909 K€ sur le périmètre allemand et 119 967 K€ sur le périmètre français a pour base les valeurs d'expertises du 31 décembre 2011.

Ce montant de cessions n'intègre pas la vente de la société FDR Reisholz-Verwaltungs GmbH incluant des actifs ayant une valeur de 53 622 K€ traité en variation de périmètre. Le montant total des cessions sur le périmètre allemand (en direct et indirect) au cours de la période est donc de 168 531 K€.

Les transferts correspondent aux déclassements entre immeubles de placement et immeubles destinés à être cédés (192 491 K€).

Au 31 décembre 2012, les immeubles ont fait l'objet de nouvelles expertises. La variation de juste valeur sur la période est un produit de 58 872 K€ concernant les immeubles de placement et 11 646 K€ sur les actifs destinés à la vente.

Les immeubles reclassés en actifs destinés à être cédés sont conformes au plan de vente autorisé par les conseils d'administration et de surveillance de FDL.

Ces actifs s'élèvent à 222 869 K€ au 31 décembre 2012 dont 148 574 K€ relatifs à l'Allemagne.

### 3.2.4.1.2 Prêts

Ce poste enregistre les fonds de roulement et cautions versés ainsi que les prêts accordés au personnel.

### 3.2.4.2 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les impôts différés actifs s'élèvent à 4 325 K€ au 31 décembre 2012 et les impôts différés passifs sont de

147 652 K€. Ils concernent principalement les filiales allemandes.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale. Un montant de 11 531 K€ a été reclassé de l'actif vers le passif (à l'ouverture de l'exercice) suite à cette nouvelle présentation.

La diminution liée à la variation de périmètre correspond aux impôts différés au sein de la société Reisohtz cédée le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Le reclassement de 1 588 K€ correspond aux acquisitions allemandes.

La variation d'impôts différés, qui a généré un produit de 8 012 K€ au 31 décembre 2012, est résumée dans les tableaux ci-dessous.

#### 3.2.4.2.1 Impôts différés actifs

(En K€)	BILAN					I.D.A. 31/12/2012		
	I.D.A. au 31/12/2011	Entrées de périmètre	Augmentations	Diminutions				
			Reclassement	Exercice	Reprises	Différentiel de taux	Sortie de périmètre	
IDA sur reports déficitaires	0				0			0
IDA sur immeuble de Placement	500			0	609			1 109
IDA sur écarts de réévaluation IFT	12 288		- 10 520	1 267	0			3 035
IDA sur écarts temporaires	1 136		- 1 010	55	0			181
<b>TOTAL</b>	<b>13 924</b>		<b>- 11 531</b>	<b>1 322</b>	<b>609</b>			<b>4 325</b>

Compte tenu du régime fiscal applicable en France (régime SIIC), l'économie d'impôt potentielle sur les déficits fiscaux reportables en France n'est pas comptabilisée.

Aucun impôt différé actif n'a été activé sur les déficits reportables des secteurs SIIC et non SIIC du Groupe en France, compte tenu du fait que le Groupe n'anticipe pas l'utilisation de ces déficits par des bénéfices imposables futures.



### 3.2.4.2.2 Impôts différés passifs

(En K€)	I.D.P. au 31/12/2011	Augmentations				Diminutions		I.D.P. 31/12/2012
		Entrées de périmètre	Reclassement	Exercice	Reprises	Différentiel de taux	Sortie de périmètre	
IDP sur écarts de réévaluation Immeubles	168 021		1 588	55 213	- 54 248		- 7 887	162 687
IDP sur écarts de réévaluation IFT	0		- 10 520	- 1 613	8 578		0	- 3 555
IDP sur écarts temporaires	6 179		- 1 010	- 13 274	- 736		- 2 639	- 11 480
<b>TOTAL</b>	<b>174 200</b>		<b>- 9 943</b>	<b>40 326</b>	<b>- 46 405</b>		<b>0</b>	<b>147 652</b>

Les contributeurs au solde d'impôts différés passif sont :

- Allemagne : 146,4 M€ ;
- France : 1,3 M€ au titre de la Taxe 3 % (soumise pour la part des dividendes au-delà des obligations de distributions).

### 3.2.4.3 ACTIFS COURANTS

#### 3.2.4.3.1 Stocks et en-cours

(En K€)	31/12/2012			31/12/2011
	Montant brut	Dépréciations	Net	Net
<b>Stocks et encours (Allemagne)</b>	<b>8 082</b>	<b>2 052</b>	<b>6 030</b>	<b>7 042</b>
Dont Immeo stadthaus GmbH	7 568	2 052	5 516	6 534
Dont Immeo Wohnen Services GmbH	514	0	514	508

Les stocks et encours de terrain s'élèvent à 8 082 K€ (montant brut) au 31/12/2012, suite à une augmentation de 425 K€ et, en sens inverse, à des cessions pour 1 491 K€. La

dépréciation, dont le solde au 31/12/2011 était de 2 106 K€, a fait l'objet d'une reprise de 54 K€, le solde s'établissant donc à 2 052 K€ au 31/12/2012.

#### 3.2.4.3.2 Créances clients

(En K€)	31/12/2012			31/12/2011
	Montant brut	Dépréciations	Net	Net
<b>Créances clients et comptes rattachés ordinaires</b>	<b>108 831</b>	<b>- 4 519</b>	<b>104 312</b>	<b>109 317</b>

Les créances clients nettes de provisions, pour un montant de 104 312 K€ sont principalement constituées d'appels de charges (dont 93 575 K€ dans les structures allemandes), la contrepartie au passif est en « avances et acomptes » pour 114 338 K€ dont 104 036 K€ au titre des structures allemandes.

Les dépréciations de créances clients sont passées de 3 924 K€ au 31/12/2011 à 4 519 K€ au 31 décembre 2012 suite à des dotations pour 2 835 K€, des reprises pour 2 473 K€, à la sortie de périmètre de FDR Reisholz pour 32 K€ et aux dépréciations de créances de Valeore 6 pour 267 K€.

### 3.2.4.3.3 Autres créances

(En K€)	31/12/2012			31/12/2011
	Montant brut	Dépréciations	Net	Net
<b>Créances fiscales :</b>	<b>2 346</b>	<b>0</b>	<b>2 346</b>	<b>3 056</b>
Créances d'IS sur l'état	2 346		2 346	3 056
Autres créances sur l'Etat	0		0	0
<b>Autres créances :</b>	<b>45 049</b>	<b>- 245</b>	<b>44 804</b>	<b>61 854</b>
Créances sur personnel & organismes sociaux	7 251		7 251	244
Comptes courants actif	50		50	20
Créances sur cession immobilisations	30 532		30 532	15 191
Autres	7 216	- 245	6 971	46 399
<b>TOTAL</b>	<b>47 395</b>	<b>- 245</b>	<b>47 150</b>	<b>64 910</b>

Les créances sur cessions d'immobilisations s'élèvent à 30 532 K€ au 31/12/2012, dont 28 445 K€ proviennent des sociétés allemandes (contre 15 191 K€ au 31/12/2011).

La ligne « encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie est corrigée de la variation des créances sur cessions d'immobilisations qui est de 15 341 K€.

Les créances sociales enregistrent au 31 décembre 2012 une créance de 7 M€ sur l'État correspondant au remboursement par l'Etat de la retenue à la source ayant été payée dans le cadre du contrôle fiscal sur Immeo Wohnen en Allemagne.

Les autres créances n'enregistrent plus de compte de trésorerie bloqué du fait du remboursement de la dette titrisée. Il était de 43 668 K€ au 31/12/2011, au sein du véhicule de titrisation irlandais. Ce montant était une ligne de crédit tirée sur la Lloyds TSB Bank PLC (Liquidity Facility Provider) pour garantir les obligataires. Elle répondait aux conditions du « Liquidity Agreement » et avait sa contrepartie au passif, en « Autres dettes », pour le même montant.

### 3.2.4.3.4 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance pour un montant de 211 K€ concernent FDL à hauteur de 90 K€.

### 3.2.4.3.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En K€)	31/12/2012		31/12/2011
	Montant brut IFRS	Valeur de marché	Montant brut IFRS
Valeurs mobilières de placement (sicav)	78 881	78 881	442
Disponibilités	61 914	61 914	42 769
Intérêts courus non échus sur VMP	1 411	1 411	
<b>TOTAL</b>	<b>142 206</b>	<b>142 206</b>	<b>43 211</b>

Les titres monétaires sont exclusivement constitués de SICAV de trésorerie (Niveau 2).

### 3.2.4.4 VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Le capital social de Foncière Développement Logements – FDL est composé, au 31 décembre 2012 de 69 611 004 actions (nominal de 10 €) sans modification par rapport au 31 décembre 2011.

Les capitaux propres du groupe, résultats inclus, sont passés de 1 346 498 K€ au 31/12/2011 à 1 393 725 K€ au 31/12/2012. Les principales variations sont :

- la distribution de dividende pour un montant de 73 061 K€ ;
- le résultat de la période qui est un profit de 124 502 K€ ;
- le changement de méthode sur le calcul des indemnités de retraite en Allemagne (application par anticipation de l'IAS 19 révisé) générant un impact de 4 314 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
31/12/2011	Ouverture	69 611 004	28 803	69 582 201
31/12/2012	Clôture	69 611 004	26 715	69 584 289
31/12/2012	Actions propres (contrat de liquidité)		- 2 088	2 088

### 3.2.4.5 ÉTAT DES DETTES

(En K€)	31/12/2011	Variation périmètre	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Emprunts obligataires	537 124			- 537 124	0
Rachat d'obligations par FDL	- 53 648		- 3 639	57 287	0
Dette obligataire nette	483 476		- 3 639	- 479 837	0
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 222 643	- 37 543	879 999	- 347 209	1 717 890
Total emprunts auprès des établissements de crédit	<b>1 706 119</b>	<b>- 37 543</b>	<b>876 360</b>	<b>- 827 046</b>	<b>1 717 890</b>
Autres dettes financières	6 826	0	0	- 1 131	5 695
<b>Total emprunts</b>	<b>1 712 945</b>	<b>- 37 543</b>	<b>876 360</b>	<b>- 828 177</b>	<b>1 723 585</b>
Banques créditrices	3 932		12 266		16 198
Intérêts courus non échus	3 195		6 785	- 3 195	6 785
Valorisation des instruments financiers (net)	95 867	0	25 229	- 66 956	54 140
Incorporation de frais	- 13 562		- 11 568	7 249	- 17 881
<b>TOTAL</b>	<b>1 802 377</b>	<b>- 37 543</b>	<b>909 072</b>	<b>- 891 079</b>	<b>1 782 827</b>
Dont Long Terme	1 635 522				1 722 491
Dont Court Terme	70 989				60 336
Dont Instruments Financiers	95 867				0
	1 802 378				1 782 827

La totalité de la dette titrisée d'Immeo Wohnen a été remboursée en mars 2012 suite à la mise en place de nouveaux financements décrits dans les événements significatifs de la période.

Les principales variations relatives aux emprunts auprès des établissements de crédit correspondent :

- à la sortie de périmètre de la société Reisholz : 37 543 K€ ;
- au remboursement de la dette titrisée : 577 356 K€ dont 40 232 K€ de prêts subordonnés ;
- aux remboursements dus aux ventes : 45 579 K€, dont 17 646 K€ chez FDL, 4 416 K€ chez FDL Régions, 10 496 K€ chez Gewo ;
- aux remboursements en décembre 2012 de FDL et FDL Régions des soldes de l'emprunt Stockholm 2 venant à échéance en 2013 respectivement pour 211 152 K€ et 31 900 K€ ;

- à la mise en place d'un nouvel emprunt Stockholm 2 à échéance 2017 pour 31 900 K€ chez FDL Régions et 168 100 K€ chez FDL ;
- aux remboursements récurrents : 19 483 K€ ;
- aux tirages et remboursements de lignes de crédit pour une augmentation nette des tirages de 30 000 K€ ;
- au tirage du solde de l'emprunt Printemps pour 40 000 K€ ;
- aux nouveaux emprunts mis en place chez Lyndon pour 566 547 K€ ;
- au nouvel emprunt mis en place chez Immeo Lux pour 29 411 K€ ;
- à l'arrivée de Valore pour 8 922 K€.

Les frais d'émission d'emprunt de l'exercice 2012 se sont élevés à 11 568 K€ principalement suite au refinancement partiel de la dette titrisée en Allemagne.



200Fmbf=Xm9vNxR=g

La ligne « intérêts financiers net versés » du Tableau de Flux de Trésorerie (59 949 K€) correspond au coût de l'endettement financier net (63 149 K€) corrigé de la variation de la période des intérêts courus non échus qui est de 3 590 K€.

Compte tenu du refinancement de la titrisation, les restructurations des opérations de couverture suivantes ont été réalisées sur le périmètre Lyndon :

- annulation de l'ensemble des couvertures préexistantes (375 M€ de swap, 425 M€ de cap et 134 M€ de *floor*) contre une soulte totale de 59 611 K€ ;
- mise en place d'un swap de 66 195 K€ permettant de couvrir partiellement l'emprunt à taux variable souscrit par la KG3 auprès de DG Hyp.

Les principales caractéristiques des dettes financières de Foncière Développement Logements au 31 décembre 2012 sont les suivantes :

- taux moyen : le taux est en baisse (20 bps) soit 3,66 % en 2012 vs 3,86 % en 2011 ;
- maturité moyenne : en augmentation d'un peu plus d'un an : 5,8 ans en 2012 (vs 4,4 ans au 31 décembre 2011).

Cette augmentation s'explique par le refinancement :

- du solde de la dette titrisée Lyndon, mis en place courant mars 2012. Ce dernier d'un montant initial de 568 M€ avec une maturité moyenne de 7,6 ans vient remplacer des échéances de dette prévues en décembre 2013 ;
- du crédit Stockholm 2 qui a été refinancé courant décembre 2012 permettant de proroger l'échéance finale de 2013 à 2016.

Le cumul des emprunts bancaires représente un financement global de 1 724 M€. Cette dette est principalement à taux variable pour 960 M€.

FDL dispose également de 80,3 M€ non tirés à ce jour qui se décomposent comme suit :

- 0,3 M€ sur l'emprunt de 2005 (apports Sovaklé) ;
- 80 M€ sur l'emprunt de 2012 (apports Cardif - FDL Régions - Generali - GMF).



### 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€	Échéance	CRD / Tirage au 31/12/2012 en M€	Clauses actionnariat	Garanties
Crédit adossé au portefeuille Kennedy	Variable – Euribor 3 mois	17/11/2005	207	17/11/2015	119	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs Kennedy
Crédit adossé aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF	Variable – Euribor 3 mois	18/12/2012	300	18/12/2016	220	Oui	PPD sur les actifs acquis Hypothèques formalisées sur les actifs FDL et FDL Régions Nantissement sur les titres des SCI et de FDL Régions
Wohnbau/Dümpten (Refinancement Lyndon)	Variable – Euribor 3 mois	8/12/2011	208	14/12/2017	183	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs Wohnbau et Dümpten
KG1-LBBW (Refinancement Lyndon 2011)	Fixe	7/12/2011	185	14/12/2021 / 14/12/2016	180	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs KG1 et Immeo Grundvermögen
KG2-LBB (Refinancement Lyndon 2011)	Fixe et variable (Euribor 3 mois)	7/12/2011	196	14/12/2021 / 14/12/2019	193	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs KG2 et Immeo Grundvermögen
KG4-LBBW (Refinancement Lyndon 2012)	Fixe et variable (Euribor 3 mois)	13/03/2012	485	14/03/2013 / 14/03/2014 / 14/03/2015 / 14/09/2018 / 14/12/2020 / 14/03/2022	474	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs KG4 et Immeo Grundstücks GmbH
Crédit adossé aux apports Sovaklé / Prédica	Variable – Euribor 3 mois	21/12/2005	300	3/31/2014	31	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					319		
<b>Total</b>					<b>1 718</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 :	
Dette relative aux apports Cardif / FDL Régions / Generali / GMF :	3,35 %
Dette relative aux apports Sovaklé / Prédica :	3,88 %
Dette relative aux apports Printemps :	4,93 %
En Allemagne :	
Dette relative au portefeuille Kennedy :	3,47 %
Dette relative au portefeuille Wohnbau / Dümpten :	4,12 %
Dette relative au refinancement Lyndon (KG1-LBBW) :	4,18 %
Dette relative au refinancement Lyndon (KG2-LBB) :	3,73 %
Dette relative au refinancement Lyndon (KG3-LBB) :	3,53 %
Dette relative au refinancement Lyndon (KG4-LBB) :	3,61 %
Dette relative au portefeuille Berolinum :	3,99 %
Dette relative au portefeuille Immeo Lux :	3,46 %
Dette relative au portefeuille Immeo Lux, Valore 4 & 6 :	3,01 %

### 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 2012
<b>Dettes Financières à CT/LT</b>				
Emprunts à terme aux Ets de crédit	33 575	802 947	881 368	1 717 890
Emprunts à la clientèle				
Dettes représentées par des titres				
<b>TOTAL</b>	<b>33 575</b>	<b>802 947</b>	<b>881 368</b>	<b>1 717 890</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 2012.

(en K€)	au 31/12/2012
Montant enregistré au bilan au titre des exercices précédents	95 867
Entrée de périmètre	0
Étalement de soultes	92
Soultes réglées	- 67 048
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	25 229
<b>TOTAL</b>	<b>54 140</b>



La ligne « Autres flux sur opérations de financement » du Tableau de Flux de trésorerie (78 524 K€) correspond aux soultes réglées pour 67 048 K€, diminuée de l'étalement des soultes pour 92 K€ et augmentée des nouveaux frais de mise en place des emprunts pour 11 568 K€.

Les principales caractéristiques au 31 décembre 2012 sont les suivantes :

- durée moyenne de la couverture : 6,2 ans ;
- taux de couverture globale : 95,4 % ;
- taux de couverture active : 89,7 % ;
- taux de couverture ferme : 83 %.

### 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 31/12/2012
<b>Dettes financières à LT</b>				
<b>Couvertures fermes</b>	<b>40 996</b>	<b>171 273</b>	<b>339 461</b>	<b>551 730</b>
SWAP de taux en EUROS	40 996	171 273	339 461	551 730
SWAP d'inflation en EUROS				
SWAP d'index en EUROS				
<b>Couvertures optionnelles</b>	<b>10 000</b>	<b>78 470</b>	<b>180 200</b>	<b>268 670</b>
ACHAT de CAP en EUROS	10 000	78 470	90 100	178 570
VENTE de CAP en EUROS				
ACHAT de FLOOR en EUROS				
VENTE de FLOOR en EUROS			90 100	90 100
ACHAT DE CALL SWAPTION				
VENTE DE CALL SWAPTION				

### 3.2.4.6.2 Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

Encours au 31 décembre 2012 :

(En K€)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts à terme aux établissements de crédit	763 235	960 350
Banques créditrices		16 198
Actifs financiers		- 142 206
<b>Passif financier net avant gestion</b>	<b>763 235</b>	<b>834 342</b>
Couverture		
<i>Swaps</i>		- 551 730
<i>Caps</i>		- 178 570
<b>Total couverture</b>		<b>- 730 300</b>
<b>Passif financier net après gestion</b>	<b>763 235</b>	<b>104 042</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 1 000 M€ de notionnel de couverture ont été annulés (399 M€ de swap et 596 M€ d'options) alors que 168,7 M€ ont été souscrits (138,7 M€ de swap et 30 M€ d'options).

La baisse significative du notionnel de couverture au cours de ces opérations de refinancement s'explique par le fait qu'une part significative des nouveaux emprunts (445 M€) a été réalisée à taux fixe

Une restructuration des couvertures de la dette en France a été réalisée dans le courant du mois d'août :

- annulation d'un swap de 23,7 M€ ayant un strike de 4,56 % et une maturité 17/11/15 ;

- annulation d'un tunnel de 37,5 M€ ayant des strikes à 3,5 % et 4 % et une maturité 30/12/15 ;
- souscription d'un swap de 27,5 M€ ayant un strike à 0,399 % et une maturité 30/12/14 ;
- souscription d'un swap de 20 M€ ayant un strike à 0,555 % et une maturité 30/12/15 ;
- souscription d'un swap de 15 M€ ayant un strike à 0,74 % et une maturité 30/12/16 ;
- souscription d'un swap de 10 M€ ayant un strike à 0,955 % et une maturité 29/12/17 ;
- souscription d'un cap de 30 M€ ayant un strike à 1,35 % et une maturité 30/12/16.

### 3.2.4.6.3 Respect des ratios de structure et de rentabilité

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	31/12/2012	
	ICR Conso	LTV Conso
Crédit adossé aux apports Cardif / FDL Régions / Generali / GMF	> = 150 %	< = 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 2012.

Les ratios consolidés de Foncière Développement Logements s'établissent au 31/12/2012 à 44,4 % pour la LTV consolidée contre 44,8 % au 31/12/2011.

Le calcul de la LTV est retraité des actifs sous promesse et des créances sur cessions, et depuis 2012, il est augmenté des droits et diminuée des pertes sur créances.

La LTV consolidée publiée au 31/12/2011 (non retraitée des droits et des pertes sur créances douteuses) était de 48 %.

L'ICR 2012 a été retraité des pertes sur créances, par conséquent les comparatifs 2011 également.

L'ICR consolidé, hors marges sur vente, est de 212 % vs 201 % au 31/12/2011 (205 % au 31/12/2011 publié ; l'ICR consolidé marges incluses est de 235 % au 31/12/2012 vs 219 % au 31/12/2011 (224 % au 31/12/2011 publié).

Ces covenants, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs et le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés (l'ensemble de la dette du Groupe étant adossée à des portefeuilles).

Ces covenants « Périmètres » (ratio de couverture ou plus notablement de « LTV Périmètre ») ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie.

### 3.2.4.6.4 Juste valeur des instruments financiers dans le bilan

La valeur comptable des instruments financiers par catégorie en application d'IAS 39 se détaille de la manière suivante :

Catégorie selon IAS 39	Poste concerné dans l'État de situation financière	31/12/2012 net (K€)	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué			Juste valeur (K€)
			Au coût amorti	À la juste valeur par le biais des capitaux propres	À la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Prêts et Créances	Créances clients	104 312	104 312			104 312
Actifs en juste valeur par résultat	Dérivés à la juste valeur par résultat	156			156	156
Actifs en juste valeur par résultat	Trésorerie et équivalents de trésorerie	142 206			142 206	142 206
<b>Total Actifs financiers</b>		<b>246 674</b>	<b>104 312</b>	<b>0</b>	<b>142 362</b>	<b>246 674</b>
Dettes au coût amorti	Dettes financières	1 728 687	1 728 687			1 794 780 <sup>(1)</sup>
Passif à la juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par résultat	54 296	54 296		54 296	54 296
Dettes au coût amorti	Dépôts de garantie	4 066	4 066			4 066
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	17 980	17 980			17 980
<b>Total Passifs financiers</b>		<b>1 805 029</b>	<b>1 805 029</b>	<b>0</b>	<b>54 296</b>	<b>1 871 122</b>

(1) L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe est de 66 093 K€.

#### Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur :

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de

marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;

- niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

(En K€)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat		156		156
Titres monétaires disponible à la vente	78 881			78 881
Total actifs financiers	78 881	156		79 037
Dérivés à la juste valeur par résultat		54 296		54 296
Total passifs financiers	0	54 296		54 296



3.2.4.7 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(En K€)	31/12/2011	Augmentations		Changement de méthode comptable	Diminutions Reprises de provisions		31/12/2012
		Variation de périmètre	Dotations		utilisées	non utilisées	
Provisions pour risques sur immeubles	492	0	50		87	25	430
Provisions pour impôts	83	0	0		83	0	0
Autres provisions	2 204	0	98		2 038	0	264
Provisions pour subventions	374						374
<b>Sous-total provisions – passifs courants</b>	<b>3 153</b>	<b>0</b>	<b>148</b>	<b>0</b>	<b>2 208</b>	<b>25</b>	<b>1 068</b>
Provisions médailles du travail	113	0	7		62	0	58
Provisions médailles retraite	32 048	13	1 537	4 314	2 219	50	35 643
<b>Sous-total provisions – passifs non courants</b>	<b>32 161</b>	<b>13</b>	<b>1 544</b>	<b>4 314</b>	<b>2 281</b>	<b>50</b>	<b>35 701</b>
<b>TOTAL</b>	<b>35 314</b>	<b>13</b>	<b>1 692</b>	<b>4 314</b>	<b>4 489</b>	<b>75</b>	<b>36 769</b>

Les provisions pour risques et charges, courantes et non courantes, s'élèvent à 36 769 K€ au 31 décembre 2012 contre 35 314 K€ au 31 décembre 2011.

Les provisions pour risques et charges sont principalement composées de provisions pour engagements de retraite en Allemagne (35 501 K€ contre 31 690 K€ au 31/12/2011).

L'Allemagne a appliqué la révision de la norme IAS 19 pour le calcul des indemnités de départ à la retraite avec un impact de - 4 314 K€.

Les engagements de retraite sont calculés par un expert indépendant. Les principales hypothèses retenues pour le 31 décembre 2012, concernant les avantages au personnel, en Allemagne, sont les suivantes :

Hypothèses IDR	2012	2011
Taux d'actualisation	3,50 %	5,13 %
Evolution annuelle des salaires	2,00 %	1,25 %
Taux de charges d'assurances sociales	1,25 %	1,25 %
Turn-over	25 ans : 7 %	25 ans : 7 %
	30 ans : 6 %	30 ans : 6 %
	35 ans : 4,5 %	35 ans : 4,5 %
	45 ans : 2,5 %	45 ans : 2,5 %
	50 ans : 1 %	50 ans : 1 %
Nature du départ en retraite	À l'initiative du salarié	À l'initiative du salarié

La valeur actuarielle des prestations futures se définit comme étant la valeur actualisée au 31 décembre 2012 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, etc.) ;
- les prestations à verser à chaque participant (indemnités de fin de carrière, médailles du travail) ;

La variation entre le 31/12/2012 et le 31/12/2011 intègre une reprise de 2 283 K€ chez FDL suite au transfert du personnel *property management* France vers la société FDL Property au 1<sup>er</sup> avril 2012 : 2 015 K€ au titre du fonds de commerce et 268 K€ au titre des provisions pour indemnité de départ à la retraite et médaille du travail du personnel transféré.

- les probabilités de survenance de chaque événement : décès, survie jusqu'à la retraite, survie jusqu'à l'âge de perception des prestations, départ de la Société ;
- la valorisation de chacun des facteurs entrant dans le calcul des prestations (évolution de salaires, etc.) ;
- le taux d'intérêt qui permet d'escompter les prestations futures à la date d'évaluation.



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>32 048</b>
Charge nette de retraite enregistrée au cours de la période	3 595
<b>Valeur actuarielle de l'obligation comptabilisée au bilan au titre des prestations accordées (fin de période)</b>	<b>35 643</b>

(En K€)	France		Allemagne		2011		France		Allemagne		2012	
	IDR	MDT	IDR	IDR	MDT	IDR	MDT	IDR	IDR	MDT	IDR	MDT
Coût des service rendus au cours de l'exercice	22	4	- 1 497	- 1 475	4	26	6	- 1 674	- 1 648	- 1 648	6	
Coût financier	12	3	1 504	1 516	3	16	4	1 494	1 510	1 510	4	
Amortissements des écarts actuariels	- 35	3	0	- 35	3	6	- 4	0	6	6	- 4	
Effets des réductions/ liquidations de régime	0	- 6	- 1 018	- 1 018	- 6	- 250	- 4	- 1 423	- 1 673	- 1 673	- 4	
Transferts	66	25	0	66	25	0	- 57	0	0	0	- 57	
<b>TOTAL IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT</b>	<b>65</b>	<b>29</b>	<b>- 1 011</b>	<b>- 946</b>	<b>29</b>	<b>- 202</b>	<b>- 55</b>	<b>- 1 603</b>	<b>- 1 805</b>	<b>- 1 805</b>	<b>- 55</b>	

### 3.2.4.8 DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

(En K€)	31/12/2012	31/12/2011
Dettes fournisseurs	17 980	17 436
Dépôts de garantie locataires	4 066	4 437
Clients avances et acomptes reçus	114 338	118 491
Dettes d'impôt courant	11 555	5 125
Autres dettes	9 529	55 022
Comptes de régularisation	158	237
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS</b>	<b>157 626</b>	<b>200 748</b>

Les dettes fournisseurs incluent les dettes sur acquisitions d'actifs dont la variation par rapport à l'exercice 2011 est une baisse de (380 K€).

Le montant total des décaissements liés aux acquisitions d'actifs (114 186 K€) retraité de cette variation et présenté dans le Tableau de Flux de trésorerie est de (114 566 K€).

Les dépôts de garantie pour 4 066 K€ sont relatifs au patrimoine français.

Le solde des « clients avances et acomptes reçus » est de 114 338 K€, dont 104 233 K€ ont leur contrepartie à l'actif (appels de charges aux locataires).

La dette d'impôt société s'élève à 11 555 K€ et correspond en totalité à la dette d'impôt en Allemagne dont 7 M€

correspondent au paiement de la retenue à la source (des dividendes payés par Immeo Wohnen Services à Batisica dans le cadre du contrôle fiscal sur Immeo Wohnen).

Les autres dettes n'incluent plus de montant au titre de la garantie de trésorerie au sein de l'outil de titrisation irlandais (montant de 43 668 K€ au 31/12/2011) du fait du remboursement total de la dette titrisée. Ce montant avait sa contrepartie à l'actif, en « Autres créances », pour le même montant.

Les comptes de régularisation d'un montant de 156 K€ comprennent pour 138 K€ de subventions reçues et non encore virées au compte de résultat sur FDL.

### 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€)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
<b>a) Loyers</b>			
Locations immobilières FDL France	23 582	24 214	- 632
Locations immobilières des SCI	9 251	11 188	- 1 937
Locations immobilières FDL Régions	3 546	3 971	- 425
Locations immobilières Allemagne	159 636	162 558	- 2 922
Locations immobilières Batisica	577	577	0
<b>S/total Loyers</b>	<b>196 592</b>	<b>202 508</b>	<b>- 5 916</b>
	Sous-total Allemagne	159 636	- 2 922
	France	36 379	- 2 994
	Luxembourg	577	0
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>196 592</b>	<b>202 508</b>	<b>- 5 916</b>

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2012 s'élève à 196 592 K€ contre 202 508 K€ au 31 décembre 2011.

Cette diminution nette de 5 916 K€ s'explique par la baisse des loyers due aux cessions, et en sens inverse par les investissements à Berlin qui ont généré un surplus de loyer de 6 484 K€ par rapport à 2011.

La sortie de FDR Reisholz a généré une baisse du chiffre d'affaires de 4 M€ sur l'exercice 2012.

##### 3.2.5.1.2 Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 25 420 K€ au 31 décembre 2012 contre 26 864 K€ au 31 décembre 2011. Elles comprennent les charges locatives non récupérées pour 8 786 K€ et les charges sur immeubles pour 16 634 K€ (honoraires de gestion, travaux et frais d'entretien, autres charges).

##### 3.2.5.1.3 Charges nettes des créances irrécouvrables

(En K€)	31/12/2012	31/12/2011
<b>Dépréciations sur créances douteuses</b>	<b>- 607</b>	<b>225</b>
Dotations pour dépréciation	- 3 080	- 833
Reprise de dépréciations	2 473	1 058
<b>Pertes et frais de recouvrement</b>	<b>- 2 332</b>	<b>- 2 149</b>
<b>TOTAL</b>	<b>- 2 939</b>	<b>- 1 924</b>

L'impact net des dotations et reprises de dépréciations sur créances douteuses est une charge de 2 939 K€ au 31 décembre 2012.

Les pertes sur créances se sont élevées à 1 961 K€ au 31 décembre 2012 (le solde étant des frais de contentieux et de recouvrement : 371 K€) contre 1 762 K€ au 31 décembre 2011.

##### 3.2.5.1.4 Coût de fonctionnement

(En K€)	31/12/2012	31/12/2011
Revenus de gestion et d'administration	5 314	4 565
Frais liés à l'activité	- 998	- 1 149
Frais de structure	- 40 139	- 39 954
<b>Coûts de fonctionnement</b>	<b>- 35 823</b>	<b>- 36 538</b>



Les produits sur prestations de services sont de 5 314 K€ dont 4 390 K€ provenant d'Immeo Wohnen Service GmbH (contre 4 427 K€ au 31/12/2011). En effet, Immeo a développé de nouveaux partenariats dans son secteur de prestations de *property management* vis-à-vis de tiers : Hanseatic, filiales de FDM (Iris, B&B), etc.

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)

### 3.2.5.2 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 2012, sur cette activité de développement est un profit de 220 K€.

(en K€)	31/12/2012	31/12/2011
Prix de vente	1 657	1 710
Valeur de sortie des immeubles cédés	- 1 491	- 1 250
Frais s/cessions	0	- 26
Dot / Reprise de provision pour dépréciation	54	- 7
<b>TOTAL</b>	<b>220</b>	<b>427</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€)	31/12/2012	31/12/2011
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>249 925</b>	<b>272 057</b>
Prix de vente des cessions d'immobilisations corporelles	12	
Prix de vente des immeubles destinés à être cédés	249 913	272 057
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>- 245 338</b>	<b>- 259 632</b>
Valeur nette comptable des immob incorporelles cédées	- 1 088	
Valeur nette comptable des immob corporelles cédées	- 5	
Valeur de sortie des immeubles cédés	- 234 875	- 247 936
Frais sur cessions des immeubles cédés	- 9 370	- 11 696
<b>TOTAL RÉSULTAT DES CESSIONS</b>	<b>4 587</b>	<b>12 425</b>

Le résultat (net des frais) des cessions des immeubles destinés à être cédés est un produit de 5 668 K€, au 31 décembre 2012, qui se décompose comme suit :

- Allemagne : perte de 2 947 K€ ;
- France : produit de 8 615 K€.

À noter la cession de FDL Property France générant une moins value de 1 088 K€, compensée par une reprise de dépréciation de même montant (classée dans le poste « amortissements des biens d'exploitation »)

#### 3.2.5.1.5 Variation nette des provisions et autres

Le poste variation nette des provisions et autres est principalement constitué du résultat net des provisions pour risques et charges et des charges non récurrentes sur immeubles.

#### 3.2.5.2.3 Résultat des ajustements de valeurs

La variation de juste valeur des actifs est un profit de 70 518 K€ qui se décompose, selon les pays, de la façon suivante

- Allemagne : profit de 5 038 K€ ;
- France : profit de 64 844 K€ ;
- Luxembourg : profit de 636 K€.

Le tableau ci-dessous donne la décomposition par portefeuille :

(en K€)	31/12/2012	31/12/2011
FDL	18 951	40 507
FDL Régions	16 839	2 106
SCI Predica	2 964	7 102
SCI Cardif	7 623	9 814
SCI Generali	18 467	7 575
Batisica	636	48
Kennedy	598	1 098
FDL Wohnen	2 916	- 7 401
Lyndon	- 3 043	6 677
Berolinum	3 021	3 757
Immeo lux	1 652	7 435
Valoré	- 106	0
<b>TOTAL</b>	<b>70 518</b>	<b>78 718</b>

#### 3.2.5.2.4 Résultat de variation de périmètre

La société FDR Reisholz-Verwaltungs GmbH (portefeuille Kennedy) a été cédée pour 12,8 M€ au cours du premier semestre générant une plus-value de cession de titres de 10 M€.

Cette transaction a permis de céder 1 163 logements.

#### 3.2.5.3 RÉSULTAT FINANCIER

(en K€)	31/12/2012	31/12/2011
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>- 63 139</b>	<b>- 64 619</b>
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	3 839	7 289
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 66 978	- 71 908
<b>Variation de juste valeur</b>	<b>- 25 229</b>	<b>- 49 413</b>
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers		
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	- 25 229	- 49 413
<b>Actualisation et amortissements des frais d'émission des emprunts</b>	<b>- 7 249</b>	<b>- 6 127</b>
Charges financières d'actualisation et amortissements des frais s/emprunts	- 7 249	- 6 127
<b>Autres (provisions)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges nettes des provisions financières	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>- 95 617</b>	<b>- 120 159</b>

Le résultat financier du 31 décembre 2012 comprend une variation négative de juste valeur des instruments dérivés de 25 229 K€, contre une variation négative de 49 413 K€ au 31 décembre 2011.

Par ailleurs, les produits financiers enregistrent, au 31/12/2012, un produit non récurrent (270 K€) résultant du rachat d'obligations relatives à la dette titrisée Lyndon, versus 3 374 K€ au 31 décembre 2011.



### 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)	116	- 236	- 120	30,000 %
Palier Gewo Datteln (Allemagne)	- 651	401	- 250	31,225 % et 15,825 %
Palier Kennedy (Allemagne)	- 1 027	- 952	- 1 979	15,825 %
FDL Deutschland (France)	- 297	0	- 297	33,330 %
FDL	- 240	- 1 300	- 1 540	33,3 % et 3 %
Palier Immeo Lux	- 254	- 239	- 493	15,825 %
Palier Berolinum	3	- 643	- 640	30,000 %
Immobilien, GmbH	6		6	15,825 %
Palier Immeo (Allemagne)	- 3 525	10 956	7 431	15,825 %
Palier Valore		25	25	15,825 %
	- 5 869	8 012	2 143	

#### Impôts exigibles sur les bénéfices :

La charge de 5 869 K€ se rapporte au périmètre allemand pour 5 448 K€, à FDL Deutschland pour 297 K€, à Batisica pour -116 K€ et à FDL pour 240 K€ au titre de 2011.

Sur les 5 448 K€ d'impôt en Allemagne, 4 635 K€ sont non récurrents car résultant du contrôle fiscal.

#### Impôts différés :

L'impact net des impôts différés est un produit de 8 012 K€ (vs une charge de 535 K€ au 31 décembre 2011). Outre une charge de 236 K€ concernant Batisica, et l'impôt relatif à la taxe de 3 % sur FDL pour 1 300 K€, l'ensemble des variations concerne le périmètre allemand. Ces enregistrements sont la résultante des variations d'impôts différés explicitées au § 3.2.4.2.

Le tableau de la preuve d'impôt en K€ est le suivant :

VENTILATION DE LA CHARGE D'IMPÔT	31/12/2012
Impôt exigible de l'exercice	- 5 869
Impôt différés	8 012
<b>Charges d'impôts comptabilisée</b>	<b>2 143</b>
PREUVE D'IMPÔT	31/12/2012
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>122 356</b>
Impôt théorique à 33,1/3 %	40 785
Effet des différentiels de taux entre la France et l'étranger	- 7 592
Effet des différentiels de taux entre le taux de droit commun et le taux réduit	0
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	0
Effet régime SIIC	- 26 313
Effet des variations de périmètre	1 588
Différences permanentes	- 150
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	0
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	0
	<b>- 32 467</b>
	8 318
<b>Taux effectif de l'exercice</b>	<b>6,80 %</b>
Produits d'intégration fiscale et ajustement au titre des exercices antérieurs	- 4 875
Déficit fiscal antérieur non comptabilisé et utilisé	0
Charges ou produits d'impôt différé afférents à des charges futures	0
Contribution additionnelle de 3 % sur les dividendes	- 1 300
	<b>- 6 175</b>
	- 38 642
<b>Charges d'impôts effectifs constatées</b>	<b>2 143</b>
Taux effectif global d'impôt	1,75 %

FDL a enregistré un impôt différé de 1,3 M€ au titre de la Taxe 3 % correspondant à la part des dividendes à verser au-delà des obligations de distributions.

### 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 2012 par mise en équivalence au sein de Foncière des Régions.

#### 3.2.6.2 FRAIS DE PERSONNEL

Répartition géographique des frais de personnel (En K€)	31/12/2012	31/12/2011
France	4 792	5 484
Allemagne	25 346	23 732
<b>TOTAL</b>	<b>30 138</b>	<b>29 216</b>



### Effectifs

FDL compte 434 salariés au 31 décembre 2012 contre 457 salariés au 31 décembre 2011. Les effectifs se répartissent de la façon suivante :

- Allemagne : 402 personnes (dont 44 agents d'immeubles) au 31 décembre 2012 contre 386 personnes au 31 décembre 2011 (dont 45 agents d'immeubles) ;

- France : 31 personnes (dont 13 agents d'immeubles) au 31 décembre 2012 contre 70 personnes au 31 décembre 2011 ;
- Luxembourg : 1 personne au 31 décembre 2012 sans changement par rapport au 31 décembre 2011.

### 3.2.6.3 RÉSULTAT PAR ACTION ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION

En K€	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net part du Groupe	124 502	99 614
<b>Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action</b>		
Nombre d'actions à l'ouverture	69 611 004	66 263 192
Nombre d'actions annulées		
Augmentation de capital exercice		3 347 812
Nombre d'actions à la clôture	69 611 004	69 611 004
Nombre d'actions auto détenues	- 26 715	- 28 803
<b>Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action</b>	<b>69 584 289</b>	<b>69 582 201</b>
Nombre moyen d'actions en circulation	69 582 123	67 626 085
Résultat net part du Groupe par action (nombre d'actions à la clôture)	1,789 €	1,432 €
Résultat net part du Groupe par action dilué (nombre moyen d'actions)	1,789 €	1,473 €

### 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€)	31/12/2012	31/12/2011
Cautions de contre garantie sur marchés		
Créances cédées non échues		
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	3 170	3 204
Autres engagements donnés		
<b>TOTAL</b>	<b>3 170</b>	<b>3 204</b>

Les dates de départ et d'échéance des nantissements correspondent aux dates d'emprunts auxquels sont adossées ces garanties.

Les hypothèques sont résumées 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	2 947	2 983	98,8 %
Sur actifs destinés à la vente	223	223	100,0 %
Sur immobilisations financières		0	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 170</b>	<b>3 216</b>	<b>98,6 %</b>

### 3.2.6.4.2 Autres engagements hors bilan

La Société n'a pas d'engagement hors bilan lié au périmètre du Groupe consolidé.

La Société dispose d'engagement hors bilan lié aux activités opérationnelles de la Société car 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 repreneuse de cette activité, tenant compte du plan de vente de 15 à 20 % par an.

Les minimums d'honoraires de gestion locative sont définis à périmètre constant pour les 3 premières années comme suit : 2 255 K€ en 2012, 1 985 K€ en 2013, et 1 683 K€ en 2014.

La garantie d'honoraires de gestion a été respectée au titre de 2012 puisque les honoraires versés au titres des 9 derniers mois ont été de 2 598 K€ H.T.

En France, FDL bénéficie d'engagements de hors bilan liés aux financements puisqu'elle dispose de 80,3 M€ de disponible principalement sur le nouvel emprunt Stockholm (tranche A). Ce disponible servira à financer les besoins généraux de FDL et du groupe FDL.

### 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 autorisé 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, a approuvé que Thierry BEAUDEMOULIN, jusqu'alors salarié de Foncière

Le montant réel à distribuer pour l'exercice 2012 sera de 44 K€ en raison d'un nombre moindre de réunions que prévu.

(en K€)	31/12/2012
<b>Dirigeants</b>	
Avantages à court terme (fixe/variable)	467
Avantages postérieurs à l'emploi	
Avantages à long terme	
Paiements fondés sur des actions	98
Avantages en nature	14
Indemnités de rupture de contrat de travail	
<b>TOTAL</b>	<b>579</b>
<b>Administrateurs</b>	
Jetons de présence	44

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 1<sup>er</sup> 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.

Ces dispositions ont été renouvelées par le conseil d'administration du 5 avril 2012 qui a reconduit Monsieur Thierry Beaudemoulin dans ses fonctions de directeur général, pour 3 ans.

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.

#### Avec FDR (société actionnaire) :

FDR a facturé à FDL, au titre de l'exercice 2012 :

- suivant la convention de frais de réseau, des honoraires « support » pour 1,6 M€ HT ;

Les postes des états financiers concernés par ces transactions intra-groupes sont les suivants :

	Résultat d'exploitation (K€)				Bilan TTC (K€)			
	2012		2011		2012		2011	
Partenaires	Charges	Produits	Charges	Produits	Actif	Passif	Actif	Passif
FDR	- 1 965		- 2 082			- 119		
FDR SGP	- 45	87			104			

### 3.2.6.5.3 Honoraires des commissaires aux comptes

(en 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		Société mère		Société mère		Société mère		Société mère	
	Développements Logements	Filiales étrangères consolidées	Filiales étrangères consolidées	TOTAL	des Régions	Filiales étrangères consolidées	TOTAL	des Régions	Filiales étrangères consolidées	TOTAL
Conseil audit et synthèse :										
(membre du réseau Ernst&Young)										
	2012	184		184						
	2011	203		203						
	% en 2012			21 %						
MAZARS										
	2012	187	16	488	691					
	2011	213	12	547	772					
	% en 2012			79 %						
<b>TOTAL 2012</b>	<b>371</b>	<b>16</b>	<b>488</b>	<b>875</b>						
TOTAL 2011	416	12	547	975						

### 3.2.7 Secteurs opérationnels

Les secteurs retenus au titre de l'information sectorielle sont les secteurs géographiques de localisation des activités.

- suivant la convention relative à la prise en charge par FDL du coût des actions gratuites attribuées par FDR aux salariés FDL un montant de 119 K€.

#### Avec FDR SGP (ex-BSG France) (société sœur) :

FDR SGP a facturé à FDL, suivant la convention d'assistance 45 K€ TTC de charges d'exploitation (38 K€ HT), à effet du 1<sup>er</sup> avril 2012.

FDL a facturé à FDR SGP, suivant la convention de mise à disposition du directeur général par FDL pour 20 % de son temps (87 K€ HT), à effet du 1<sup>er</sup> avril 2012.

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 OPERATIONNELS

Au 31 décembre 2012

(en K€)	France	Allemagne	Consolidé
<b>Actifs incorporels</b>			
Écarts d'acquisitions	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	686	686
<b>Actifs corporels</b>			
Immeubles d'exploitation	0	6 222	6 222
Autres immobilisations corporelles	42	2 670	2 712
Immobilisations en cours	0	0	0
Immeubles de placement	775 270	2 207 590	2 982 860
Actifs financiers non courants	0	0	0
Participations dans les entreprises associées	0	0	0
Impôts Différés Actif	0	4 325	4 325
Instruments financiers dérivés	156	0	156
<b>Total actifs non courants</b>	<b>775 468</b>	<b>2 221 493</b>	<b>2 996 961</b>
Actifs destinés à être cédés	74 295	148 574	222 869
Prêts et créances de crédit-bail	287	8	295
Stocks et en-cours	0	6 030	6 030
Créances clients	11 452	92 860	104 312
Créances fiscales	523	1 823	2 346
Autres créances	3 851	40 953	44 804
Charges constatées d'avance	89	122	211
Trésorerie et équivalents de trésorerie	97 728	44 478	142 206
<b>Total actifs courants</b>	<b>188 225</b>	<b>334 848</b>	<b>523 073</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>963 693</b>	<b>2 556 341</b>	<b>3 520 034</b>
Emprunts Long Terme	313 892	1 354 459	1 668 351
Instruments financiers dérivés	12 655	41 641	54 296
Impôts Différés Passif	1 300	146 352	147 652
Engagements de retraite et autres	200	35 501	35 701
Autres dettes Long Terme	0	0	0
<b>Total passifs non courants</b>	<b>328 047</b>	<b>1 577 953</b>	<b>1 906 000</b>
Passifs destinés à être cédés	0	0	0
Dettes fournisseurs	5 341	12 639	17 980
Emprunts Court Terme	16 534	43 802	60 336
Dépôts de garantie	4 066	0	4 066
Avances et acomptes	10 302	104 036	114 338
Provisions Court Terme	922	146	1 068
Impôts courants	0	11 555	11 555
Autres dettes Court Terme	1 568	7 961	9 529
Comptes de Régularisation	150	8	158
<b>Total passifs courants</b>	<b>38 883</b>	<b>180 147</b>	<b>219 030</b>
<b>TOTAL PASSIF NON COURANTS ET COURANTS</b>	<b>366 930</b>	<b>1 758 100</b>	<b>2 125 030</b>



Au 31 décembre 2011

(en K€)	France	Allemagne	Consolidé
<b>Actifs incorporels</b>			
Écarts d'acquisitions	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	666	666
<b>Actifs corporels</b>			
Immeubles d'exploitation	0	6 437	6 437
Autres immobilisations corporelles	52	2 987	3 039
Immobilisations en cours	0	0	0
Immeubles de placement	776 346	2 281 579	3 057 925
Actifs financiers non courants	0	0	0
Participations dans les entreprises associées	0	0	0
Impôts Différés Actif	0	13 924	13 924
Instruments financiers dérivés	0	0	0
<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 de crédit-bail	365	8	373
Stocks et en-cours	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 ACTIF</b>	<b>919 885</b>	<b>2 640 596</b>	<b>3 560 481</b>
Emprunts Long Terme	257 946	1 377 576	1 635 522
Instruments financiers dérivés	18 013	77 854	95 867
Impôts Différés Passif	0	174 200	174 200
Engagements de retraite et autres	471	31 690	32 161
Autres dettes Long Terme	0	0	0
<b>Total passifs non courants</b>	<b>276 430</b>	<b>1 661 320</b>	<b>1 937 750</b>
Passifs destinés à être cédés	0	0	0
Dettes fournisseurs	3 177	14 259	17 436
Emprunts Court Terme	4 803	66 186	70 989
Dépôts de garantie	4 437	0	4 437
Avances et acomptes	11 004	107 487	118 491
Provisions Court Terme	2 920	233	3 153
Impôts courants	31	5 094	5 125
Autres dettes Court Terme	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>
<b>TOTAL PASSIF NON COURANTS ET COURANTS</b>	<b>305 170</b>	<b>1 907 470</b>	<b>2 212 640</b>



3.2.7.2 RÉSULTAT PAR SECTEURS OPÉRATIONNELS (MODÈLE EPRA)

Au 31 décembre 2012

(en K€)	France	Allemagne	Consolidé
LOYERS	36 379	160 213	196 592
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	- 4 438	- 4 348	- 8 786
CHARGES SUR IMMEUBLES	- 3 836	- 12 798	- 16 634
CHARGES NETTES DES CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES	- 257	- 2 682	- 2 939
<b>LOYERS NETS</b>	<b>27 848</b>	<b>140 385</b>	<b>168 233</b>
REVENUS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	9	5 305	5 314
FRAIS LIÉS À L'ACTIVITÉ	- 861	- 137	- 998
FRAIS DE STRUCTURE	- 7 687	- 32 452	- 40 139
FRAIS DE DÉVELOPPEMENT	0	0	0
<b>COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>- 8 539</b>	<b>- 27 284</b>	<b>- 35 823</b>
REVENUS DES AUTRES ACTIVITÉS	0	0	0
DÉPENSES DES AUTRES ACTIVITÉS	0	0	0
<b>RÉSULTATS DES AUTRES ACTIVITÉS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
AMORTISSEMENTS DES BIENS D'EXPLOITATION	1 078	- 1 203	- 125
VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES	1 081	- 730	351
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>21 468</b>	<b>111 168</b>	<b>132 636</b>
PRODUITS DE CESSIONS DES IMMEUBLES EN STOCK	0	1 657	1 657
VARIATION NETTE DES IMMEUBLES EN STOCK	0	- 1 437	- 1 437
<b>RÉSULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK</b>	<b>0</b>	<b>220</b>	<b>220</b>
PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIFS	132 661	117 265	249 926
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS CÉDÉS	- 125 134	- 120 205	- 245 339
<b>RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>7 527</b>	<b>- 2 940</b>	<b>4 587</b>
AJUSTEMENT À LA HAUSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	65 751	7 292	73 043
AJUSTEMENT À LA BAISSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	- 907	- 1 618	- 2 525
<b>RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>64 844</b>	<b>5 674</b>	<b>70 518</b>
<b>RÉSULTAT DE CESSIONS DES TITRES</b>	<b>- 32</b>	<b>0</b>	<b>- 32</b>
<b>RÉSULTAT DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE</b>	<b>0</b>	<b>10 044</b>	<b>10 044</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>93 807</b>	<b>124 166</b>	<b>217 973</b>
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 10 701	- 52 438	- 63 139
AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS	- 1 923	- 23 306	- 25 229
ACTUALISATION DES DETTES ET CRÉANCES	0	0	0
VARIATION NETTE DES PROVISIONS FINANCIÈRES ET AUTRES	- 2 193	- 5 056	- 7 249
QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	0	0	0
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>78 990</b>	<b>43 366</b>	<b>122 356</b>
PARTICIPATION DES SALARIÉS			
IMPÔTS DIFFÉRÉS	- 1 300	9 312	8 012
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	- 537	- 5 332	- 5 869
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>77 153</b>	<b>47 346</b>	<b>124 499</b>
INTÉRÊTS NON CONSOLIDANT	0	3	3
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - PART DU GROUPE</b>	<b>77 153</b>	<b>47 349</b>	<b>124 502</b>



Au 31 décembre 2011

(En K€)	France	Allemagne	Consolidé
LOYERS	39 373	163 135	202 508
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	- 4 509	- 4 168	- 8 677
CHARGES SUR IMMEUBLES	- 2 727	- 15 460	- 18 187
CHARGES NETTES DES CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES	- 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	0
<b>COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS</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>RÉSULTATS 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
VARIATION 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'ACTIFS	133 534	138 523	272 057
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS CÉDÉS	- 119 781	- 139 851	- 259 632
<b>RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</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 CESSIONS DES TITRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT DE CESSION DE 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>
RÉSULTATS DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	0	0	0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>98 952</b>	<b>124 200</b>	<b>223 152</b>
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 10 837	- 53 782	- 64 619
AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS	- 3 176	- 46 237	- 49 413
ACTUALISATION DES DETTES ET CRÉANCES	0	0	0
VARIATION NETTE DES PROVISIONS FINANCIÈRES ET AUTRES	- 1 224	- 4 903	- 6 127
QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	0	0	0
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>83 715</b>	<b>19 278</b>	<b>102 993</b>
PARTICIPATION DES SALARIÉS			
IMPÔTS DIFFÉRÉS	0	- 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>
<b>INTÉRÊTS NON CONSOLIDANT</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - PART DU GROUPE</b>	<b>83 135</b>	<b>16 479</b>	<b>99 614</b>

### 3.2.8 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation fait désormais apparaître individuellement chaque société du périmètre allemand.

Les variations du périmètre de consolidation au 31 décembre 2012 par rapport à celui du 31/12/2011 sont les suivantes :

- sortie de périmètre de la société FDR Reisholz ;

- sortie des SCI Imefa 30, Imefa 75, Imefa 90, Federpierre Malraux et Montrouge 2 suite à leur TUP dans FDL ;
- dissolution des sociétés Immeo Finance Lux 3 et 4.

**Type de consolidation :** intégration globale pour toutes ces sociétés

Société concernée	Siège social	% d'intérêts	
		2012	2011
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
GFR Immobilien	Allemagne	100,00	100,00
Imméo Lux Sarl	Allemagne	100,00	100,00
Valore 4	Allemagne	99,42	
Imméo Wohnen GmbH	Allemagne	99,74	99,74
Imméo Wohnen Verwaltungs	Allemagne	99,74	99,74
Imméo Grundstücks	Allemagne	99,74	99,74
Imméo Grundvermögen	Allemagne	99,74	99,74
Imméo Wohnen Service	Allemagne	99,74	99,74
Imméo Wohnen KG1	Allemagne	99,74	99,74
Imméo Wohnen KG2	Allemagne	99,74	99,74
Imméo Wohnen KG3	Allemagne	99,74	99,74
Imméo Wohnen KG4	Allemagne	99,74	99,74
FDR Zehnte GmbH	Allemagne	100,00	100,00
IW Beteiligungs KG	Allemagne	94,90	94,90
FDL Wohnen GmbH	Allemagne	99,74	100,00
RRW FDL KG	Allemagne	93,76	94,00
Immeo Gewo Datteln	Allemagne	99,38	99,64
Immeo Stadthaus GmbH	Allemagne	99,38	99,64
Imméo Stadtwohnung GmbH	Allemagne	99,74	100,00
Imméo Wohnbau GmbH	Allemagne	99,43	99,69
Imméo Wohnungsgesellschaft	Allemagne	99,43	99,69
Berolinium 2	Allemagne	99,43	99,69
Berolinium 3	Allemagne	99,43	99,69
Berolinium 1	Allemagne	99,43	99,69
FDR Holding GmbH	Allemagne	99,74	100,00
FDR Wohnungsbau	Allemagne	99,48	99,74
FDR reimscheid	Allemagne	99,48	99,74
RRW beteiligungs GmbH	Allemagne	94,65	94,90
FDR Reisholz	Allemagne		99,74



200Fmbf-XI&amp;LJpy&amp;3

COMPTES CONSOLIDES

Société concernée	Siège social	% d'intérêts	
		2012	2011
Valore 6	Allemagne	99,42	0,00
Immeo ReWo	Allemagne	99,74	
Immeo Lux	Luxembourg	100,00	100,00
Immeo Finance Lux	Luxembourg	100,00	100,00
Immeo Finance Lux 2	Luxembourg	99,64	99,64
Immeo Finance Lux 3	Luxembourg		100,00
Immeo Finance Lux 4	Luxembourg		99,69
SCI Imefa 30	30, avenue Kléber, 75116 Paris		100,00
SCI Imefa 46	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Imefa 59	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Imefa 65	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Imefa 71	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Imefa 75	30, avenue Kléber, 75116 Paris		100,00
SCI Imefa 86	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Imefa 88	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Imefa 90	30, avenue Kléber, 75116 Paris		100,00
SCI Imefa 93	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Imefa 95	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Imefa 97	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Imefa 98	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Fédérpierre Malraux	30, avenue Kléber, 75116 Paris		100,00
SCI Bagatelle Courbevoie	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Suresnes 2	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI 25,rue Abbé Carton	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI 40, rue Abbé Groult	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI 24-26, rue Duranton	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI 25, rue Gutenberg	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Le Chesnay 1	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Maisons 1	30, avenue Kléber, 75116 Paris	100,00	100,00
SCI Montrouge 2	30, avenue Kléber, 75116 Paris		100,00
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 2012

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FDL, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 21 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

**MAZARS**

DENIS GRISON

ODILE COULAUD

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 « Principes généraux – Référentiel comptable » de l'annexe relative à l'application de nouvelles normes IFRS qui expose notamment le changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice suite à l'application anticipée de l'amendement IAS 19 "Avantages au personnel".

#### 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 2.5.3 « Immeubles de placement » de l'annexe, relative aux règles et méthodes d'évaluation précise que le patrimoine de votre société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par ces experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2012.
- la note 2.5.12 « Instruments dérivés et instruments de couverture » de l'annexe relative aux règles et méthodes d'évaluation, traite de l'évaluation des instruments financiers. À 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 relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**  
Membre du réseau Ernst & Young

BENOIT GILLET



### 3.4 COMPTES SOCIAUX

#### 3.4.1 Bilan social

#### BILAN au 31 Décembre 2012 (Avant répartition)

##### ACTIF

(en €)	Exercice 2012			Exercice 2011 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>	0	0	0	0
Autres				
Immobilisations corporelles :				
Terrains	145 859 194		145 859 194	152 417 166
Constructions	294 303 679	50 475 371	243 828 309	267 966 226
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	196 518	154 562	41 956	51 320
Immobilisations corporelles en cours	431 516		431 516	2 646 797
Avances et acomptes				
Immobilisations financières :				
Participations	1 125 991 598	9 486 158	1 116 505 440	1 060 206 192
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	0		0	1
Prêts	5 000 000		5 000 000	179 105 000
Autres	728 016		728 016	45 935 865
<b>Total I</b>	<b>1 572 510 522</b>	<b>60 116 091</b>	<b>1 512 394 432</b>	<b>1 708 328 568</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	9 337 695	1 418 606	7 919 089	8 911 874
Autres	66 212 720		66 212 720	14 044 255
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres				
Autres titres	80 289 385		80 289 385	439 261
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	12 949 782		12 949 782	3 059 066
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>	427 755		427 755	862 465
<b>Total II</b>	<b>169 217 337</b>	<b>1 418 606</b>	<b>167 798 731</b>	<b>27 316 922</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	5 342 715		5 342 715	3 475 183
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Écarts de conversion Actif (V)				
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 747 070 574</b>	<b>61 534 696</b>	<b>1 685 535 878</b>	<b>1 739 120 672</b>

(1) Droit au bail.



**PASSIF**

(en €)	Exercice 2012	Exercice 2011
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital [dont versé 696 110 040 K€]	696 110 040	696 110 040
Primes d'émission, de fusion, d'apport	467 928 144	467 928 144
Écarts de réévaluation	3 503 886	3 503 886
Écarts d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale	25 040 448	19 030 043
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		
Autres		
Report à nouveau	42 588 112	1 450 861
Résultat de l'exercice	91 881 702	120 208 098
Subvention d'investissement		
Provisions réglementées	19 199 744	19 531 730
<b>Total I</b>	<b>1 346 252 076</b>	<b>1 327 762 802</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>Total I bis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	491 498	401 959
Provisions pour charges	629 596	2 925 536
<b>Total II</b>	<b>1 121 094</b>	<b>3 327 495</b>
<b>DETTES</b>		
Dettes financières :		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	304 655 132	283 548 232
Emprunts et dettes financières diverses	2 793 711	2 869 917
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6 466 590	6 607 469
Dettes d'exploitation :		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 949 423	2 054 729
Dettes fiscales et sociales	1 427 767	2 064 582
Autres	0	316 621
Dettes diverses :		
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	62 000	380 255
Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)	0	
Autres	18 808 085	110 173 996
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	0	14 574
<b>Total III</b>	<b>338 162 708</b>	<b>408 030 375</b>
Écarts de conversion Passif (IV)		
<b>TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)</b>	<b>1 685 535 878</b>	<b>1 739 120 672</b>

(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques.



200Fmbf=XI&amp;63#0=A

### 3.4.2 Compte de résultat social

#### COMPTE DE RÉSULTAT – 31 DÉCEMBRE 2012

##### POSTES

(en €)	Exercice 2012	Exercice 2011
<b>Produits d'exploitation</b>		
Ventes de marchandises		
Production vendue [biens et services]	26 320 702	27 742 100
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>26 320 702</b>	<b>27 742 100</b>
<b>dont à l'exportation</b>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Produits nets partiels sur opérations à long terme		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	5 362 355	6 073 942
Autres produits	1 666	4 332
<b>Total I</b>	<b>31 684 722</b>	<b>33 820 374</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
* Autres achats et charges externes	7 685 969	7 448 369
Impôts, taxes et versement assimilés	2 686 847	2 950 942
Salaires et traitements	3 632 605	3 922 396
Charges sociales	1 490 840	1 587 956
Dotation aux amortissements et aux provisions :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	12 079 173	11 408 083
Sur immobilisations : dotations aux provisions	727 568	2 121 714
Sur actif circulant : dotations aux provisions	399 865	350 978
Pour risques et charges : dotations aux provisions	198 212	2 306 726
Autres charges	270 672	262 513
<b>Total II</b>	<b>29 171 750</b>	<b>32 359 677</b>
<b>1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>2 512 972</b>	<b>1 460 697</b>
<b>Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun :</b>		
Bénéfice ou perte transférée III		
Pertes ou bénéfice transféré IV		
* Y compris :		
– Redevances de crédit-bail mobilier		
– Redevances de crédit-bail immobilier		



200Fmbf=Xq4CHND&amp;V

## POSTES

(en €)	Exercice 2012	Exercice 2011
<b>Produits financiers :</b>		
De participation	84 139 470	101 695 072
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	4 633 418	8 365 937
Autres intérêts et produits assimilés	21 724 369	14 118 509
Reprises sur provisions et transferts de charges	731 501	1 266 807
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 231	5 214
<b>Total V</b>	<b>111 230 990</b>	<b>125 451 538</b>
<b>Charges financières :</b>		
Dotations aux amortissements et aux provisions	9 486 158	721 775
Intérêts et charges assimilées	21 586 272	16 064 816
Différences négatives de change	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
<b>Total VI</b>	<b>31 072 430</b>	<b>16 786 591</b>
<b>2. RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>80 158 559</b>	<b>108 664 948</b>
<b>3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>82 671 531</b>	<b>110 125 644</b>
<b>Produits exceptionnels :</b>		
Sur opérations de gestion	164 024	115 352
Sur opérations en capital	57 734 011	79 382 201
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 120 155	244 067
<b>Total VII</b>	<b>59 018 189</b>	<b>79 741 620</b>
<b>Charges exceptionnelles :</b>		
Sur opérations de gestion	1 472 842	1 103 890
Sur opérations en capital	47 306 965	65 225 705
Dotations aux amortissements et aux provisions	788 168	3 329 571
<b>Total VIII</b>	<b>49 567 975</b>	<b>69 659 167</b>
<b>4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>9 450 215</b>	<b>10 082 454</b>
<b>Participation des salariés aux résultats (IX)</b>	<b>0</b>	
<b>Impôts sur les bénéfices (X)</b>	<b>240 044</b>	
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>201 933 901</b>	<b>239 013 532</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>110 052 199</b>	<b>118 805 435</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>91 881 702</b>	<b>120 208 098</b>



### 3.5 ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 1 685 535 878 euros et dégage un bénéfice de 91 881 702 euros.

#### 3.5.1 Faits marquants de l'exercice

##### 3.5.1.1 OPÉRATIONS FINANCIÈRES

###### 3.5.1.1.1 Financements

###### Financement tiré chez FDL

FDL avait obtenu en mai 2010 un nouveau financement avec ING et AXA, venu aux droits de la Société Générale, (Financement dit « Printemps ») pour un montant de 70 M€, seuls 30 M€ avaient été tirés au 31/12/2011. Le solde de cet emprunt, soit 40 M€, a été tiré sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

###### Financement non tiré chez FDL

FDL avait conclu le 6/12/2011, un nouvel emprunt de 37 M€ auprès de Natixis. Cet emprunt, qui était mobilisable entre le 2/01/2012 et le 31/12/2012, adossé au portefeuille d'obligations de la dette titrisée détenu par FDL, est devenu caduc du fait du remboursement total de cette dette le 15 mars 2012, sans avoir été tiré.

###### Refinancement de l'emprunt Stockholm 2

FDL a mis en place le 18 décembre 2012 le refinancement de l'emprunt Stockholm 2 qui arrivait à échéance en 2013. Ce refinancement d'un montant de 300 M€ a été souscrit auprès de Natixis (agent), CFF, AXA, BECM, BNPP et HSBC. Il est composé d'une ligne tirée de 200 M€ (dont 31,9 M€ pour lesquels l'emprunteur est FDL Régions) et d'une ligne revolver de 100 M€. L'ensemble a une maturité en décembre 2016.

###### 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 a procédé à des rachats d'obligations sur le marché. Le montant nominal racheté au cours de l'exercice 2012 est de 3,6 M€, pour un prix après décote de 3,4 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.

Le stock d'obligations a été totalement remboursé sur le premier trimestre 2012 suite au refinancement du solde de la dette titrisée allemande, par conséquent, la totalité des produits de décôte a été enregistrée en résultat soit un montant de 11,2 M€

##### 3.5.1.1.3 Annulation de collar et de swap par FDL

Une restructuration des couvertures de la dette par FDL a été réalisée dans le courant du mois d'août :

- annulation d'un swap de 23,7 M€ ayant un strike de 4,56 % et une maturité 17/11/15 ;
- annulation d'un tunnel de 37,5 M€ ayant des strikes à 3,5 % et 4 % et une maturité 30/12/15 ;
- souscription d'un swap de 27,5 M€ ayant un strike à 0,399 % et une maturité 30/12/14 ;
- souscription d'un swap de 20 M€ ayant un strike à 0,555 % et une maturité 30/12/15 ;
- souscription d'un swap de 15 M€ ayant un strike à 0,74 % et une maturité 30/12/16 ;
- souscription d'un swap de 10 M€ ayant un strike à 0,955 % et une maturité 29/12/17 ;
- souscription d'un cap de 30 M€ ayant un strike à 1,35 % et une maturité 30/12/16.

L'annulation des couvertures a généré le paiement de soultes à hauteur de 7 100 K€.

##### 3.5.1.2 PRÊTS

Suite à la restructuration en Allemagne, la totalité des prêts existants au 31/12/2011 soit 179 105 K€ ont été transformés en titres de participation via la souscription aux augmentations de capital de Batisica et FDL Deutschland.

##### Restructuration en Allemagne

Au cours du dernier trimestre 2012, afin de remplir son equity commitment vis-à-vis d'Immeo Wohnen GmbH, Batisica lui a apporté l'ensemble de ses participations dans les autres périmètres allemands et transformé les prêts d'actionnaires qu'elle détenait en capitaux propres.

De ce fait, à fin 2012, l'equity commitment résiduel de Batisica vis-à-vis d'Immeo Wohnen GmbH a été ramené à 80,7 M€.

##### 3.5.1.3 CESSIONS D'ACTIFS

La société FDL a poursuivi en 2012 son plan de cession. Les valeurs nettes comptables cédées (y compris SCI d'attribution) se sont élevées à 27,2 M€ en 2012. En effet, 208

logements ont été vendus pour un montant de 38,3 M€, générant une plus-value nette de frais de 10,1 M€.

#### 3.5.1.4 RESTRUCTURATION DES COMPTES COURANTS

Une restructuration a été réalisée en fin d'année au sein de FDL dans le but de réduire le poids des comptes courants au sein de ses filiales principalement des SCI.

Plusieurs solutions ont été étudiées et réalisées au cas par cas.

##### 3.5.1.4.1 Distribution d'acompte sur dividendes

Selon la réglementation comptable, un résultat prévisionnel au 31 décembre 2012 a été calculé sur chaque société prévoyant de distribuer des acomptes afin, de vérifier que ce dernier serait suffisant pour permettre la distribution de ces acomptes.

Ce choix a été retenu sur 10 filiales pour un total d'acomptes sur dividendes de 22 055 K€.

FDL Deutschland a également versé un acompte sur dividende de 21 300 K€ à FDL, sans lien avec la restructuration des comptes courants.

##### 3.5.1.4.2 Réduction de capital des filiales

Sur les filiales qui étaient limitées par leur capacité de distribution, l'option a été prise de réduire le capital des filiales (par réduction du nombre de titres) et cela parfois en complément d'acomptes sur dividendes.

Ainsi, 12 filiales ont réduit leur capital social pour un montant total de 92 894 K€ dont 30 000 K€ sur FDL Régions.

Ces réductions ont été réalisées par compensation avec les comptes courants.

##### 3.5.1.4.3 TUP

Cinq TUP ont été réalisées sur l'exercice 2012 dont une (Imefa 90) sur laquelle il restait encore des actifs. Ces TUP ont généré un boni de fusion de 7,6 M€.

##### 3.5.1.4.4 Cession de titres

Sur deux filiales, la solution a été de procéder à des rachats annulations de titres par les filiales elles-mêmes à la valeur réelle. Ces opérations se sont traduites chez FDL par des cessions de titres, lesquelles ont généré un résultat de cession de 1 467 K€.

#### 3.5.1.5 EXTERNALISATION DE LA GESTION DU PROPERTY MANAGEMENT

Le contrat de cession du fonds de commerce « Property Management France » a été signé le 2 avril en date d'effet du 01 avril 2012 avec la société Quadral. Cette cession intègre le transfert de 32 personnes en CDI et 2 CDD dans la société « FDL Property » créée spécifiquement en 2012 pour

cette opération (capital de 30 K€), et dont les actions ont été cédées simultanément à Quadral.

Les principaux impacts de cette externalisation sont les suivants :

- sortie du fonds de commerce FDL Property (valeur de 1 088 K€), reprise de la dépréciation pour le même montant ;
- reprise de la provision de 2 015 K€, dotée à cet effet en 2011 ;
- reprise des provisions pour médaille du travail et retraite relatives au personnel transféré ;
- paiement d'une indemnité transactionnelle de 937 K€ ;
- baisse des charges salariales et des effectifs au 31 décembre 2012.

#### 3.5.1.6 ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

### 3.5.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices, et,

conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime des SIIC.

#### 3.5.2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont soldées suite à la cession du 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 deux fois par an, sert de référence pour tous les actifs immobiliers.

**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 œuvre	T, F & M ext.	IGT	Agencement
Collectif logements avec ascenseurs	50 %	20 %	10 à 15 %	15 à 20 %
Collectif logements sans ascenseurs	53 %	20 %	12 %	15 %
Pavillons	50 %	20 %	15 %	15 %
<b>Durées d'amortissements</b>	<b>80 ans</b>	<b>40 ans</b>	<b>25 ans</b>	<b>15 ans</b>
Locaux d'activité	50 %	15 %	25 %	10 %
<b>Durées d'amortissements</b>	<b>40 ans</b>	<b>25 ans</b>	<b>20 ans</b>	<b>10 ans</b>
Bureau	60 %	15 %	15 %	10 %
<b>Durées d'amortissements</b>	<b>60 ans</b>	<b>30 ans</b>	<b>20 ans</b>	<b>10 ans</b>

Les immeubles anciens sont amortis de façon prospective :

individualisé, pour chaque composant, réduisant d'autant la durée à amortir.

- 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

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**

À 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>re</sup> année, et inférieure à 10 % la 2 <sup>e</sup> année et 3 <sup>e</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.

### 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.

À 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 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.

#### 3.5.2.3.2 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 assimilées à des sociétés immobilières de copropriété transparente pour un montant de 13 468 K€. La valeur de la participation a été décomposée en « terrain » et « construction ». La part construction répartie en quatre composants, a été ventilée et amortie selon les principes appliqués aux immobilisations corporelles « constructions ».

#### 3.5.2.3.3 Les actions propres

##### Acquisition dans le cadre du contrat de liquidité :

Les actions propres acquises dans le cadre du contrat de liquidité géré par Exane BNP Paribas représentent 26 715 titres au 31 décembre 2012 pour un prix d'achat de 463 K€.

### 3.5.2.4 CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des dépréciations, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance ;
- 50 % du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance ;
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

### 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 2012, des frais ont été réglés pour 3 888 K€ suite à la renégociation de l'emprunt Stockholm 2. Les frais restant à amortir avant renégociation de l'emprunt Stockholm 2 ont été passés en charges (1 197 K€).

Les frais de mise en place de l'emprunt Natixis pour 323 K€, payés en 2011, ont été transférés en charge sur opération abandonnée (exceptionnel) suite au non tirage de cet emprunt devenu caduc.

### 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

	31/12/2012	31/12/2011
Taux d'actualisation	2,50 %	4,00 %
Taux annuel d'inflation		
Evolution annuelle des salaires		
	Cadres	4 %
	Non cadres	3 %
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	48,18 %	47,56 %
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turn-over	22,10 % (20 ans)	6,33 % (20 ans)
	22,10 % (30 ans)	6,33 % (30 ans)
	22,10 % (40 ans)	6,33 % (40 ans)
	0 % (50 ans)	0 % (50 ans)
Nature du départ en retraite	À l'initiative du salarié	À 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 142 K€. Ces provisions concernent l'ensemble des salariés y compris les gardiens d'immeubles.

La baisse par rapport à l'année 2011, des provisions pour indemnité de fin de carrière et médaille du travail, résulte de l'externalisation de la gestion du *Property* (200 K€ au 31/12/2012 versus 454 K€ au 31/12/2011).

### 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 31/12/2011	Acquisitions Augmentations	mises en exploitation	Diminutions Cessions	Valeur 31/12/2012
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 088</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 1 088</b>	<b>0</b>
Logiciels	0			0	0
Autres <sup>(1)</sup>	1 088			- 1 088	0
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>468 542</b>	<b>3 921</b>	<b>- 16</b>	<b>- 31 656</b>	<b>440 791</b>
Terrains <sup>(2)</sup>	152 417	61		- 6 619	145 859
Constructions <sup>(2)</sup>	313 282	384	5 675	- 25 037	294 304
Autres immobilisations corporelles	196				196
Immobilisations en cours <sup>(3)</sup>	2 647	3 476	- 5 691		432
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 285 979</b>	<b>244 461</b>	<b>16</b>	<b>- 398 737</b>	<b>1 131 719</b>
Titres de participation <sup>(4)</sup>	1 052 832	189 530		- 123 733	1 118 629
Titres des SCI d'Attributions <sup>(5)</sup>	8 061		16	- 715	7 362
Autres titres immobilisés <sup>(6)</sup>	42 991	3 369		- 46 360	0
Créances rattachées à des participations	0				0
Prêts <sup>(7)</sup>	179 105	51 400		- 225 505	5 000
Intérêts à recevoir <sup>(7)</sup>	2 137	2		- 2 137	2
Autres prêts	87	15		- 74	28
Cautions versées	18			- 9	9
Fond de roulement	228			- 2	226
Actions propres (contrat de liquidité) <sup>(8)</sup>	520	145		- 202	463
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>1 755 609</b>	<b>248 382</b>	<b>0</b>	<b>- 431 481</b>	<b>1 572 510</b>

(1) Les immobilisations incorporelles étaient composées uniquement du fonds de commerce « Property Management » lequel a été cédé lors de l'externalisation du Property.

(2) Terrains et constructions :

Les augmentations correspondent aux deux logements récupérés via la TUP d'Imefa 90.

Les mises en exploitation correspondent aux travaux de valorisation du patrimoine portant principalement sur la réhabilitation de l'immeuble Panama à Marseille pour 2 246 K€.

Les cessions d'immeubles portent essentiellement sur le patrimoine apporté par SOVAKLE. Ainsi, 200 logements ont été vendus en 2012 pour un montant de 36 938 K€. Sur les 200 logements vendus, deux ventes en « bloc » ainsi que deux portefeuilles regroupant 48 logements (Francilia 1 et 2) ont été cédés sur l'exercice.

(3) Les immobilisations en cours correspondent aux travaux de valorisation du patrimoine ou grosses réparations pratiqués sur les actifs immobiliers en 2012.

Un montant de 5 691 K€ de travaux, achevés au 31 décembre 2012, a été transféré dans le poste « constructions » et 16 K€ de travaux achevés ont été transférés dans le poste « SCI d'attributions ».

(4) Les augmentations de titres de participation correspondent :

- à la souscription de l'augmentation de capital de Batisica pour 17 105 K€ ;
- à la souscription de l'augmentation de capital de FDL Deutschland pour 172 395 K€ ;
- à la souscription de capital de FDL Property pour 30 K€.

Les diminutions des titres de participations correspondent à une restructuration réalisée en fin d'année au sein de FDL qui a eu pour but de réduire le poids des comptes courants au sein des filiales de FDL.

Les 123 733 K€ de diminution correspondent à :

- des réductions de capital (par réduction du nombre de titres) par 12 filiales pour 92 894 K€ ;
- des TUP pour 5 SCI pour 13 070 K€ ;
- des cessions de titre suite aux rachats annulations de titres effectuées sur 2 SCI pour 17 739 K€ ;
- la cession des titres de la société FDL Property pour 30 K€.



200Fnbf=Xmbo3vm&amp;

- [5] En 2012, il a été cédé 8 logements dans deux des SCI d'attribution pour un prix de vente de 1 377 K€ (715 K€ de valeur de bilan), les autres diminutions correspondent à des sorties de composants.
- [6] En 2012, dans le cadre de la titrisation de la dette Lyndon en Allemagne, FDL a procédé au rachat de 3 639 K€ d'obligations (en nominal) pour un prix de 3 369 K€. Les diminutions correspondent aux remboursements de la totalité des obligations, un produit financier de 11 558 K€ a été enregistré en 2012 contre 11 215 K€ en 2011.
- [7] Prêts :
- Le prêt de 30 000 K€ accordé à FDR ZWÖLFTE GmbH (intégré depuis dans Immeo Wohnen GmbH), le 1<sup>er</sup> décembre 2006 dans le cadre de l'opération Lyndon afin de financer le rachat de titres du groupe IMMEO Wohnen GmbH a été remboursé par anticipation. Il a été rémunéré à 10 % l'an. Un second prêt a été mis en place le 14 décembre 2010 pour un montant maximal de 80 000 K€ :
    - dont 41 900 K€ tirés en décembre 2011 ;
    - un nouveau tirage de 44 400 K€ en mars 2012. 30 000 K€ ont été remboursés en avril 2012 et le solde soit 88 300 K€ a été repris par Batisica, Il a été rémunéré à l'Euribor 3 mois + 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 l'encours était de 48 830 K€ au 31 décembre 2011. 2 000 K€ ont été remboursés et le solde a été repris par Batisica. Il a été rémunéré au taux de 8 % ;
  - 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. 4 000 K€ ont été remboursés en mai 2012. Il a été rémunéré au taux de 4 %,
- L'ensemble des prêts octroyés à Batisica soit 189 505 K€ a été compensé avec les souscriptions aux augmentations de capital de Batisica et FDL Deutschland.
- un prêt de 15 000 K€ a été accordé à court terme à Immeo Wohnen GmbH, le 20 décembre 2012 dont 5 000 K€ ont été tirés le 28 décembre 2012, dans le cadre de la restructuration en Allemagne. Il est rémunéré à l'Euribor 3 mois + une marge de 2.60 points. 2 K€ sont enregistrés en produits à recevoir au 31 décembre 2012.
- [8] Les actions propres acquises dans le cadre du contrat de liquidité géré par Exane BNP Paribas représentent un total de 26 715 titres au 31 décembre 2012. Il a été acquis 8 833 titres au cours de l'exercice 2012 pour un montant de 145 K€ et, cédé 10 921 titres pour un prix de revient de 202 K€ et un prix de vente de 183 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 VB*	VN**	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
<b>Filiales (détenues à + 50 %)</b>						<b>1 052 097</b>	<b>1 034 039</b>	<b>12 739</b>		<b>12 674</b>	<b>64 406</b>	<b>81 914</b>
FDL Deutschland Metz (57)		492 355 771	381 641	445 178	100,00 %	854 817	842 857				22 527	21 300
FDL Régions	Paris (75)	499 312 932	28 505	- 6 475	100,00 %	29 244	28 504	5 653		3 564	5 667	
IMEFA 65	Paris (75)	401 378 542	2	- 1 034	100,00 %	3 161	2 968	62		92	1 227	2 655
IMEFA 71	Paris (75)	402 865 950	180	942	100,00 %	5 416	5 192	504		319	1 444	2 950
IMEFA 75***	Paris (75)	402 864 581										1 950
IMEFA 90***	Paris (75)	411 854 318										2 700
IMEFA 97	Paris (75)	415 374 248	887	- 759	100,00 %	2 052	1 912	50		150	1 093	4 250
IMEFA 98	Paris (75)	415 373 877	13	- 491	100,00 %	508	419	203		66	821	1 900
Fed, MALR***	Paris (75)	394 382 816										3 600
BAG, Courb	Paris (75)	402 765 226	598	- 1 347	100,00 %	4 832	4 519	455		145	1 877	8 400
IMEFA 59	Paris (75)	399 179 597	85	- 1 190	100,00 %	910	871	331		71	1 518	3 950
IMEFA 93	Paris (75)	415 373 299	3	- 611	100,00 %	2 131	1 923			60	1 046	2 270
IMEFA 86	Paris (75)	411 855 083	12	- 41	100,00 %	3 855	3 587			11	136	11 335
IMEFA 88	Paris (75)	411 854 565	18	- 1 478	100,00 %	2 363	2 181	91		16	1 623	4 650
IMEFA 30***	Paris (75)	381 619 253										1 390
IMEFA 46	Paris (75)	395 306 269	7 200	121	100,00 %	17 864	17 857			813	393	440
IMEFA 95	Paris (75)	415 370 634	4 770	563	100,00 %	10 724	10 698			483	150	
Suresnes 2	Paris (75)	414 858 910	4 121	506	100,00 %	4 677	4 558	245		170	380	
Abbé Carton	Paris (75)	433 849 254	3 013		100,00 %	5 086	5 018			253	113	96
Abbé Groult	Paris (75)	433 849 585	2 556		100,00 %	4 371	4 313			221	115	44
SCI Duranton	Paris (75)	433 849 460	2 855		100,00 %	4 341	4 285			219	58	83
SCI Gutenberg	Paris (75)	433 860 327	2 946		100,00 %	4 757	4 694			240	89	118
SCI Le Chesnay 1	Paris (75)	438 242 547	336	1 440	100,00 %	5 365	5 151	326		257	1 415	
SCI Maisons 1	Paris (75)	422 766 923	3	9	100,00 %	4 204	4 062	274		155	1 101	700
SCI Mt rouge 2***	Paris (75)	419 053 988										
SCI Montrouge 3	Paris (75)	420 132 847	439	- 3 168	100,00 %	848	836	779		68	2 983	
SCI Rueil 1	Paris (75)	422 766 550	998	- 4 347	100,00 %	10 219	9 923	2 322		1 008	8 917	4 974
SCI St Maurice 2	Paris (75)	414 858 472	85	22	100,00 %	5 108	4 966	1 443		422	2 669	175
SCI St Jacques	Paris (75)	410 623 797	24 928	13	100,00 %	41 952	41 708			2 035	1 107	1 179
SCI Dulud	Paris (75)	399 215 029	15 501		100,00 %	23 291	21 036			1 836	5 936	805
<b>Participations (détenues entre 9 et 50 %)</b>						<b>66 532</b>	<b>66 532</b>	<b>51 211</b>		<b>725</b>	<b>- 5 819</b>	<b>2 226</b>
Batisica	Luxembourg		670 294	222 022	9,03 %	66 532	66 532	51 211		725	- 5 819	2 226

\* 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

\*\*\* Filiales tupées au 31/12/2012



**Variations des amortissements / provisions des actifs**

En K€	Valeur au 31/12/2011	Augmentations		Diminutions		Valeur au 31/12/2012
		Transferts	Dotations	Cessions	Reprises	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 088</b>		<b>0</b>	<b>- 1 088</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	1 088			- 1 088		0
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>45 459</b>	<b>138</b>	<b>11 111</b>	<b>- 5 152</b>	<b>- 926</b>	<b>50 630</b>
Terrains						
Constructions <sup>(2)</sup>	40 403	138	10 372	- 5 152		45 761
Provision constructions <sup>(3)</sup>	4 912		728		- 926	4 714
Autres immobilisations corporelles <sup>(4)</sup>	144		11			155
<b>Immobilisations financières</b>	<b>731</b>		<b>9 486</b>	<b>0</b>	<b>- 731</b>	<b>9 486</b>
Titres de participations <sup>(5)</sup>	686		9 486		- 686	9 486
Titres de placement						0
Prêts						0
Autres immobilisations financières <sup>(6)</sup>	45				- 45	0
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>47 278</b>		<b>20 597</b>	<b>- 6 240</b>	<b>- 1 657</b>	<b>60 116</b>

(1) Le fonds commercial a été cédé dans le cadre du transfert du personnel Property vers Quadral Property.

(2) Les transferts pour 138 K€ proviennent de la TUP d'Imefa 90, les dotations aux amortissements pour l'exercice 2012 s'élèvent à 10 372 K€. 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 2012. Trois immeubles représentent 97 % 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 dotations de provisions pour dépréciations des titres de participations s'élèvent à 9 486 K€ et se décomposent comme suit :

- Imefa 65 : 1 808 K€ ;
- Bagatelle Courbevoie : 1 211 K€ ;
- Imefa 93 : 936 K€ ;
- Imefa 86 : 3 231 K€ ;
- Imefa 88 : 1 576 K€ ;
- Maisons 1 : 724 K€.

Les reprises de 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 463 K€ et sont valorisées à 478 K€, valeur de marché au 31 décembre 2012. Par conséquent la provision existante au 31 décembre 2011 a été reprise en totalité (45 K€).



### 3.5.3.2 ACTIF CIRCULANT

#### Ventilation des créances par échéances

En K€	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un 1an
<b>Créances clients <sup>(1)</sup></b>	<b>9 338</b>	<b>9 338</b>	
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	7 776	7 776	
Créances douteuses	1 561	1 561	
<b>Autres créances :</b>	<b>66 213</b>	<b>66 213</b>	<b>0</b>
Fournisseurs avances et acomptes	52	52	
Personnel et comptes rattachés	19	19	
Créances de TVA sur l'Etat	48	48	
Autres créances sur l'Etat <sup>(2)</sup>	240	240	
Groupes et associés <sup>(3)</sup>	63 950	63 950	
Débiteurs divers <sup>(4)</sup>	1 904	1 904	
Produits à recevoir	0	0	
<b>TOTAL</b>	<b>75 550</b>	<b>75 550</b>	<b>0</b>

(1) Au 31 décembre 2012, les clients douteux représentent 1 561 K€, pour une provision de 1 419 K€.

(2) La créance sur l'Etat correspond aux acomptes d'impôts sociétés versés sur la base de l'impôt payé au titre de 2011.

(3) Les comptes courants actifs correspondent à des avances de trésorerie faites principalement à Batisica pour 51 211 K€ et à FDL Régions pour 5 653 K€. Ces avances sont rémunérées au taux de l'Euribor 1 mois + 0.90.

(4) Les débiteurs divers sont constitués principalement des créances sur cessions d'actif pour 997 K€ et du compte courant mandataire chez Quadral pour 835 K€.

#### Valeurs mobilières de placement

En K€	Au 31/12/2012		Au 31/12/2011
	Montant brut au bilan	Valeur de marché	Montant brut au bilan
<b>CAT</b>	79 811	79 811	0
<b>SICAV</b>	478	478	439
<b>TOTAL</b>	<b>80 289</b>	<b>80 289</b>	<b>439</b>

Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2012, 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 31/12/2012	Valeur brute au bilan au 31/12/2011
<b>Participation, dividende à recevoir</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Prêts, intérêts à recevoir</b>	<b>2</b>	<b>2 137</b>
<b>Créances clients et comptes rattachés <sup>(1)</sup></b>	<b>7 436</b>	<b>8 374</b>
- Clients, factures à établir	7 436	8 374
<b>Autres créances :</b>	<b>19</b>	<b>18</b>
- Fournisseurs, avoir à recevoir	0	0
- Etat, produits à recevoir	0	0
- Organismes sociaux	19	18
- Assurances à recevoir	0	0
- Autres		
- Disponibilités, intérêts à recevoir		
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>1 411</b>	<b>0</b>
- Intérêts courus	1 411	0
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>428</b>	<b>862</b>
- Charges constatées d'avance <sup>(2)</sup>	428	862
<b>Charges à répartir</b>	<b>5 343</b>	<b>3 475</b>
- Frais d'émission d'emprunts <sup>(3)</sup>	5 343	3 475
<b>Total</b>	<b>14 638</b>	<b>14 866</b>

(1) Les créances clients correspondent principalement :

- aux charges locatives à récupérer auprès des locataires (6 532 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) Le solde de la soulte de 1 140 K€ payée lors de la renégociation des instruments financiers en mars 2010 soit 793 K€ au 31/12/2011, a été totalement comptabilisée en charge du fait de leur annulation en août 2012. De nouveaux instruments de couverture ont été mis en place, une prime de 338 K€ a été réglée et sera étalée sur 4 ans. Ce compte enregistre également pour 86 K€ les charges constatées d'avance sur les commissions d'agents payées annuellement.

(3) Les variations des charges à répartir correspondent :

- pour + 3 888 K€ aux frais de mise en place du refinancement de l'emprunt Stockholm 2 ;
- pour - 323 K€ au transfert en charge sur opération abandonnée (exceptionnel) les frais de mise en place de l'emprunt « corporate » auprès de Natixis du fait de son non- tirage définitif ;
- pour - 1 698 K€ aux amortissements de l'exercice.

### 3.5.3.3 CAPITAUX PROPRES

Le capital social de Foncière Développement Logements - FDL est composé, au 31 décembre 2012 de 69 611 004 actions (nominal de 10 €) sans modification par rapport au 31 décembre 2011.

En K€	31/12/2011	Affectation résultat 2011	Autres variation de l'exercice 2012	31/12/2012
Capital social <sup>(1)</sup>	696 110			696 110
Prime d'émission <sup>(1)</sup>	467 928			467 928
Ecart de réévaluation	3 504			3 504
Réserve légale	19 030	6 010	1	25 041
Réserve diverse	- 0			- 0
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	1 451	41 137		42 588
Amortissements dérogatoires <sup>(2)</sup>	19 532		- 332	19 200
Résultat	120 208	- 120 208	91 882	91 882
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 327 762</b>	<b>- 73 061</b>	<b>91 551</b>	<b>1 346 252</b>

(1) La distribution du résultat 2011 était de 73 061 K. Le dividende revenant aux titres autodétenus pour 31 K€ a été positionné en report à nouveau. Le capital social de FDL est resté inchangé par rapport au 31 décembre 2011.

(2) Les amortissements dérogatoires, portent sur :

- les titres de SCI d'attribution pour 1 142 K€ ;
- les frais sur titres de participations (suivant loi finance 2007) 18 058 K€.

Ces frais sont amortis sur 5 ans en linéaire.

### 3.5.3.4 PROVISIONS

En K€	31/12/2011	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2012	Dont reprises non utilisées
<b>Provisions pour risques</b>	<b>2 417</b>	<b>98</b>	<b>- 2 023</b>	<b>492</b>	<b>0</b>
Provisions pour litiges	28	98	- 8	118	
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>911</b>	<b>100</b>	<b>- 382</b>	<b>629</b>	<b>25</b>
Provisions pour pensions et obligations similaires <sup>(3)</sup>	454	50	- 304	200	0
Provisions pour grosses réparations <sup>(4)</sup>	457	50	- 78	429	25
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 328</b>	<b>198</b>	<b>- 2 405</b>	<b>1 121</b>	<b>25</b>

(1) Antérieurement à sa fusion dans FDL, afin de financer les travaux nécessaires à l'entretien de son patrimoine, la société 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) La provision dotée en 2011 dans le cadre du transfert du fonds de commerce « Property Management », a été reprise en totalité suite au transfert du personnel Property vers Quadral Property le 31 mars 2012.

(3) La baisse de la provision pour Indemnités de Fin de Carrière et pour Médaille du Travail est due à l'externalisation de la gestion du Property (transfert des 32 personnes en CDI vers Quadral Property).

(4) La provision pour grosses réparations concerne essentiellement :

- la nouvelle réglementation amiante, applicable depuis le 1<sup>er</sup> février 2012 : un diagnostic doit être réalisé sur 500 logements dont le coût est estimé à 50 K€ ;
- un risque sur l'actif des Andelys (ex-usine la Soie) : des travaux de désamiantage ont été évalués à 349 K€, l'enlèvement des transformateurs a été réalisé.

Les travaux liés à la peinture au plomb du portefeuille Generali sont presque terminés, il reste quelque logements à traiter (provision de 30 K€ dans les comptes au 31 décembre 2012).



3.5.3.5 DETTES

En K€	2011	2012			
	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	3 576	16 120	16 120		
- à plus de deux ans à l'origine	279 972	288 535	921	287 614	0
Emprunts et dettes financières diverses <sup>(2)</sup>	2 870	2 794	2 794		
Fournisseurs et comptes rattachés <sup>(3)</sup>	2 055	3 949	3 949		
Personnel et comptes rattachés	466	410	410		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 323	773	773		
Impôt sur les bénéfices	0	0	0		
Taxe sur la valeur ajoutée	45	98	98		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	230	142	142		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	380	62	62		
Groupe et associés <sup>(4)</sup>	110 174	12 807	12 807		
Autres dettes <sup>(5)</sup>	6 938	12 473	12 473		
<b>TOTAL</b>	<b>408 030</b>	<b>338 163</b>	<b>50 549</b>	<b>287 614</b>	<b>0</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 12 mai 2010 ;
- une convention de crédit conclue le 18 décembre 2012.

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 150 %.

En K€	31/12/2011	Augmentations de l'exercice	Remboursements de l'exercice	31/12/2012
Emprunts	279 972	238 100	229 537	288 535
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>279 972</b>	<b>238 100</b>	<b>229 537</b>	<b>288 535</b>

Les augmentations correspondent :

- aux tirages de deux lignes de crédit pour un total de 30 000 K€ ;
- au tirage du solde de l'emprunt « Printemps » pour 40 000 K€ ;
- au refinancement de la convention de crédit du 30 novembre 2007 pour 168 100 K€ de tirage.

Les remboursements se décomposent en :

- remboursements pour 18 385 K€ dont 17 646 K€ liés aux ventes ;
- remboursement de la convention de crédit du 30 novembre 2007 pour 211 152 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 2012, le total de ces remboursements s'est élevé à 17 646 K€.



**1.2) Les emprunts auprès des établissements de crédit (à moins de deux ans à l'origine)**

Ils correspondent aux :

- Banques créditrices 16 074 K€
- Intérêts courus 46 K€

(2) **Les autres dettes financières** correspondent aux dépôts de garantie des locataires (2 794 K€).

(3) **Les dettes fournisseurs** correspondent principalement à la commission Natixis payable le 5 janvier 2013 pour la renégociation de l'emprunt Stockholm 2 du 18 décembre et à des factures non parvenues pour 1 506 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 12 807 K€ :

- FDL Deutschland : 6 509 K€ ;
- SCI Cardiff : 1 684 K€ ;
- SCI Imefa : 860 K€ ;
- SCI Generali : 3 754 K€.

(5) **Les autres dettes** sont principalement composées des provisions pour charges appelées auprès des locataires pour 6 356 K€ qui trouvent leur contrepartie à l'actif du bilan dans le poste « clients » et d'un montant de 6 000 K€ à reverser à FDL Régions (prix de vente reçu sur FDL au lieu de FDL Régions).

3.5.3.6 COMPTES DE CHARGES À PAYER

En K€	31/12/2012	31/12/2011
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	81	171
Dettes fournisseurs et comptes rattachés <sup>(2)</sup>	1 507	1 972
Dettes fiscales & sociales <sup>(3)</sup>	991	2 065
Autres dettes <sup>(4)</sup>	6 467	6 800
<b>TOTAL</b>	<b>9 046</b>	<b>11 008</b>

(1) Il s'agit des Intérêts et commissions 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 et coûts support FDR : 252 K€ ;
- des honoraires de gestion Quadral Property : 127 K€ ;
- des refacturations de coûts des locaux FDR Property : 88 K€ ;
- des honoraires commissaires aux comptes : 202 K€ ;
- des honoraires divers (charges s/immeubles, expertises, communication etc.) : 838 K€.

(3) Les dettes fiscales et sociales se détaillent comme suit :

- personnel et comptes rattachés : 345 K€ ;
- Sécurité sociale et organismes sociaux : 526 K€ ;
- État et collectivités : 120 K€.

(4) Les autres dettes correspondent principalement aux appels d'acomptes sur charges émis auprès des locataires pour 6 356 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 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>Recettes locatives <sup>(1)</sup></b>	<b>23 956</b>	<b>24 727</b>
– dont Activité Logement	19 240	20 142
– Dont Activité Tertiaire	4 716	4 585
<b>Produits annexes <sup>(2)</sup></b>	<b>2 365</b>	<b>3 015</b>
<b>TOTAL</b>	<b>26 321</b>	<b>27 742</b>

(1) Les recettes locatives sont en baisse par rapport à 2011 du fait des ventes réalisées au cours de l'année 2012 (208 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.

(2) Les produits annexes sont composés de prestations de service intra-groupe correspondant aux refacturations dans le cadre 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 4 962 K€ (contre 5 575 K€ en 2011) dont 3 493 K€ suite à l'externalisation du Property vers Quadral et 926 K€ de reprises de provisions

sur dépréciations d'immeubles (vs 4 141 K€ en 2011). Cette reprise est due à l'évolution positive du marché immobilier en 2012.

Par ailleurs les transferts de charges s'élèvent fin 2012 à 400 K€ (détail ci-dessous) vs 499 K€ en 2011.

En K€	31/12/2012	31/12/2011
Travaux		
Indemnités d'assurance	28	61
Salaires & charges gardiens refacturables	372	438
Remboursement Impôts fonciers sur cessions ou dégrèvement	0	0
<b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>400</b>	<b>499</b>



### 3.5.4.3 CHARGES D'EXPLOITATION

En K€	31/12/2012	31/12/2011
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>7 686</b>	<b>7 448</b>
Contrats de sous-traitance <sup>(1)</sup>	3 310	2 339
Locations et charges locatives non refacturées <sup>(2)</sup>	1 483	1 344
Entretien et réparations	1 156	1 570
Rémunération d'intermédiaire et honoraires <sup>(3)</sup>	1 009	1 449
Autres charges externes	728	746
<b>Impôts et taxes</b>	<b>2 687</b>	<b>2 951</b>
Taxes foncières	1 647	1 873
Autres impôts et taxes	1 040	1 078
<b>Frais de personnel <sup>(4)</sup></b>	<b>5 123</b>	<b>5 509</b>
<b>Dotations aux amortissements et provisions (4.4)</b>	<b>13 405</b>	<b>16 187</b>
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>271</b>	<b>263</b>
<b>TOTAL</b>	<b>29 172</b>	<b>32 358</b>

(1) Les contrats de sous-traitance correspondent principalement à la facturation des honoraires support par Foncière des Régions pour 1 837 K€ (HT augmenté de la TVA non récupérée), vs 1 800 K€ en 2011 et aux honoraires facturés par Quadral Property (1 320 K€, versus 0 K€ en 2011) selon le mandat signé pour la gestion des immeubles.

(2) Un avenant au bail de location a été signé pour les locaux du 10 avenue Kleber entre FDL et GFR Kléber, au titre de l'exercice 2012, le coût s'est élevé à 581 K€ TTC (loyer et charges).

(3) La variation de ce poste est principalement impacté par la baisse significative des honoraires versés en 2012 aux brokers pour le rachat des obligations de la dette titrisée Lyndon (20 K€, contre 149 K€ en 2011).

(4) La diminution des frais de personnel s'explique par le transfert du personnel Property vers Quadral au 01/04/2012.

### 3.5.4.4 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

En K€	31/12/2012	31/12/2011
Dotations aux amortissements <sup>(1)</sup>	12 079	11 408
Dotations aux provisions sur immobilisations <sup>(2)</sup>	728	2 122
Dotations aux provisions sur actifs circulants	400	351
Provisions pour risques et charges	198	2 307
<b>TOTAL</b>	<b>13 405</b>	<b>16 188</b>

(1) Les dotations aux amortissements sur les immobilisations sont stables par rapport à l'année dernière (10 381 K€), par contre les dotations pour les charges à répartir sont en hausse de 643 K€ suite au passage en charge en 2012 du solde des frais d'emprunt de Stockholm 2 lors de son refinancement.

(2) La dotation pour dépréciation des immeubles de 728 K€ ne concerne qu'un seul immeuble (Les Andelys).



### 3.5.4.5 RÉSULTAT FINANCIER

En K€	31/12/2012	31/12/2011
<b>Financement</b>	<b>- 3 154</b>	<b>6 698</b>
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie <sup>(1)</sup>	16 902	20 316
Charges d'intérêts sur opérations de financement <sup>(2)</sup>	- 20 056	- 13 618
<b>Revenus des placements</b>	<b>92 067</b>	<b>101 422</b>
<b>Autres placement</b>	<b>1 503</b>	<b>40</b>
Produits financiers	1 503	40
Charges financières		
<b>Groupe</b>	<b>90 564</b>	<b>101 382</b>
Produits financiers sur Comptes Courant <sup>(3)</sup>	350	269
Boni de fusion <sup>(4)</sup>	7 605	1 865
Charges financières sur Comptes Courant <sup>(5)</sup>	- 1 530	- 2 447
Mali de fusion	0	0
Dividendes	84 139	101 695
<b>Autres (provisions)</b>	<b>- 8 754</b>	<b>545</b>
Résultats nets des provisions financières <sup>(6)</sup>	- 8 754	545
<b>TOTAL</b>	<b>80 159</b>	<b>108 665</b>

(1) Les produits de financement comprennent en particulier :

- la refacturation à FDL Régions des instruments de couverture la concernant pour 1 038 K€ ;
- les produits relatifs aux obligations rachetées pour 11 215 K€ (vs 9 558 K€ en 2011) ;
- les intérêts relatifs aux prêts allemands et à Batisica pour 4 633 K€ (vs 8 365 K€ en 2011) ;

(2) Les charges d'intérêts correspondent principalement pou 5 606 K€ d'intérêts sur emprunts et 13 245 K€ de charges sur instruments de couverture dont 7 100 K€ de soultes réglées.

(3) Les produits financiers rémunèrent des avances en comptes courants accordées à Batisica et à FDL Deutschland.

(4) Les boni de fusion concerne cinq TUP de SCI dans FDL fin 2012 :

- Imefa 30 : 588 K€ ;
- Imefa 75 : 3 020 K€ ;
- Imefa 90 : 2 485 K€ ;
- Federpierre Malraux : 571 K€ ;
- Montrouge 2 : 941 K€.

(5) Les charges financières sur les comptes courants concernent l'ensemble des filiales et sont réparties comme suit :

- sur FDL Régions : 215 K€ ;
- sur les SCI ex-CARDIF : 547 K€ ;
- sur les SCI Imefa : 598 K€ ;
- sur FDL Deutschland : 81 K€ ;
- sur SCI Generali : 89 K€.

(6) Le résultat net sur les provisions financières correspond d'une part aux moins-values nettes des reprises (8 799 K€) constatées au 31 décembre 2012 sur les titres de participation, et d'autre part à la reprise totale (45 K€) de la provision sur actions propres.

### 3.5.4.6 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

En K€	31/12/2012	31/12/2011
<b>Résultat sur opérations en capital <sup>(1)</sup></b>	<b>10 427</b>	<b>14 157</b>
Résultat de cession des immobilisations incorporelles	- 1 088	
Résultat de cession des immobilisations corporelles	10 434	15 755
Résultat de cession des immobilisations financières	2 110	- 147
Honoraires sur cessions d'immobilisations	- 1 029	- 1 422
Charges exceptionnelles sur opérations abandonnées		- 29
<b>Résultat sur opérations de gestion</b>	<b>- 1 309</b>	<b>- 989</b>
Produits exceptionnels de gestion courante	164	115
Charges exceptionnelles de gestion courante <sup>(2)</sup>	- 1 473	- 1 104
<b>Provisions &amp; amortissements exceptionnels <sup>(3)</sup></b>	<b>332</b>	<b>- 3,086</b>
Reprises & transferts de charges	1 120	244
Dotations	- 788	- 3 330
<b>Total</b>	<b>9 450</b>	<b>10 082</b>

En K€	Prix de Vente	Commissions sur vente	VNC	Plus ou moins values
Actifs incorporels			1 088	- 1 088
Actifs corporels	36 938	1 029	26 504	9 405
SCI d'Attribution	1 377		715	662
Résultat de cession d'actifs corporels y compris SCI d'attributions	38 315	1 029	27 219	10 067
Titres de participation	19 236		17 769	1 467
Actions propres	183		202	- 19
<b>Total</b>	<b>57 734</b>	<b>1 029</b>	<b>46 278</b>	<b>10 427</b>

(1) Les cessions d'actifs incorporels correspondent uniquement à la cession du fonds de commerce FDL Property à Quadral et les cessions d'actifs corporels portent essentiellement sur les immeubles de SOVAKLE. Les cessions de titres de participation portent sur des cessions partielles de titres détenus dans les SCI Imefa 59 et Montrouge 3.

(2) Les charges exceptionnelles correspondent principalement à l'indemnité versée à Quadral dans le cadre du transfert du personnel Property (937 K€).

(3) Les reprises exceptionnelles correspondent principalement aux reprises d'amortissements des frais sur titres de participation suite aux cinq TUP et les dotations exceptionnelles correspondent :

- aux amortissements dérogatoires des titres de SCI d'attribution pour 175 K€ ;
- aux amortissements des frais sur titres de participation pour 613 K€.

### 3.5.4.7 IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

Au titre de l'exercice 2012, 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.

La charge de 240 K€ d'impôt au 31/12/2012 concerne l'exercice 2011 qui n'avait pas été provisionné. Cette charge est due à la limitation des imputations de déficits.

Au titre de l'exercice 2012, la Société n'est pas redevable d'impôt.

### 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 12 mai 2010 et le 18 décembre 2012 sont assortis des sûretés suivantes :

Portefeuille	Nom actif	Type de sûretés	Dettes adossées	Valeur "bloc" des actifs expertisés au 31/12/2012
Predica	Jardin Royal St Cloud	Hypothèques conventionnelles non inscrites +del assurances+cession dailly contrat de couverture	CALYON 290MEur Tr A et Tr B avenant du 22/10/07	7 426 000
Predica	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	3 777 000
Predica	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	19 616 000
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	112 170 000
Generali	Chomel,Pichon,Anatole de la Forge,Perronet,Charles de Gaulle	PPD +hypothèques complémentaires+del assurances	Natixis 18/12/2012	115 020 000
Generali	Niel,Marcadet, Vanves	Hypothèques +del assurances+ nantissement parts SCI Generali apportées	Natixis 18/12/2012	36 820 000
Generali	Leclerc, St Jacques, Dulud	Nantissement parts SCI Generali apportées+del assurances	Natixis 18/12/2012	103 407 000
GMF	Croix Rousse, Ponthieu	Hypothèques +del assurances	Natixis 18/12/2012	18 300 000
GMF	Lourmel, de Gaulle, Leclerc	PPD +hypothèques complémentaires+del assurances	Natixis 18/12/2012	93 730 000
Orangerie	Actifs de Logements	Nantissement 100% parts SCI Orangerie+del assurances	Natixis 18/12/2012	74 035 000
Coutras	1 actif	Hypothèques +del assurances	Natixis 18/12/2012	4 220 000
Panama	Suez Pasteur	Hypothèques+del assurances	Natixis 18/12/2012	18 000 000
Printemps	Actifs de Logements	Nantissement 100% parts SCI Printemps+del assurances	SG / ING 12/05/10	33 079 000
Printemps	Actifs de Logements	Hypothèques NI+del assurances	SG / ING 12/05/10	101 089 000
<b>Total valeur "bloc" des actifs hypothéqués et/ou avec PPD</b>				<b>510 552 000</b>
<b>Total de la valeur "bloc" des actifs portés par des sociétés dont les titres sont nantis</b>				<b>230 137 000</b>



Il reste un disponible de 347 K€ sur la tranche B de l'emprunt de 2005, un disponible de 80 M€ sur la tranche A de l'emprunt mis en place le 18 décembre 2012, ce qui fait un total de 80,3 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
31/3/2006	31/12/2013	swap	CIC-EST	3,5100 %	60 000 000	- 1 761 324
31/12/2009	31/12/2016	swap	HSBC	3,8125 %	22 250 000	- 3 002 002
31/12/2012	31/12/2014	swap	HSBC	0,3990 %	27 500 000	- 91 502
28/9/2012	30/12/2016	swap	NATIXIS	0,7400 %	15 000 000	- 173 984
28/9/2012	29/12/2017	swap	NATIXIS	0,9550 %	10 000 000	- 171 468
31/12/2012	31/12/2015	swap	HSBC	0,5550 %	20 000 000	- 142 637
30/9/2010	31/12/2019	tunnel - cap	CIC-EST	4,0000 %	42 100 000	290 972
30/9/2010	31/12/2019	tunnel -floor	CIC-EST	3,4500 %	42 100 000	- 7 602 646
31/12/2012	31/12/2016	cap	NATIXIS	1,3500 %	30 000 000	155 817

### 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 (670,1 M€ 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.

Au 31 décembre 2012, l'engagement résiduel de Batisica au titre de ce contrat de « Debt Accession » a été réduit à 80,7 M€.

### 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 repreneuse de cette activité, tenant compte du plan de vente.

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 2 480 heures au 31 décembre 2012.

197 heures de DIF ont été utilisées au cours de l'exercice, il n'y a eu aucun refus de demande de DIF.

### 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 RÉGIONS.

### Éléments concernant les entreprises liées

en K€	Montant
<b>Créances</b>	<b>64 854</b>
Comptes courants	63 950
Clients et comptes rattachés	904
<b>Dettes</b>	<b>19 295</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	488
Comptes courants	12 807
Autres dettes	6 000
<b>Charges</b>	<b>4 161</b>
Charges d'exploitation	2 631
Charges financières – intérêts et charges assimilées	1 530
<b>Produits</b>	<b>8 386</b>
Contrats de prestations fournies	2 365
Produits financiers – intérêts et produits assimilés	6 021

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 1,5 M€ HT ;
- aux frais de location du siège social avec GFR Kléber (société sœur).

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 1 559 K€ aux filiales françaises et 806 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.

Il n'existe pas d'autres opérations significatives dans le Groupe.

#### 3.5.5.4 EFFECTIF MOYEN AU COURS DE L'EXERCICE

	2012	2011
Cadres	18	30
Agents de maîtrise et employés	8	25
Contrats de qualification	3	4
Gardiens d'immeubles	13	12
	<b>42</b>	<b>71</b>

La diminution significative s'explique par l'externalisation de *property*.

indemnité de part ni d'autre en cas de cessation du mandat social du Président.

#### 3.5.5.5 RÉMUNERATIONS 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

##### 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 1<sup>er</sup> mars 2011, mandataire social FDL, sans contrat de travail, avec une rémunération fixe de 200 K€ à compter de cette date.



200Fnbf=XmCcn/S=A

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 2012 est de 44 K€ en raison d'un nombre moindre de réunions.



### 3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière Développement Logements, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I – Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

#### II – Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Fait à Paris - La Défense et à Courbevoie, le 21 mars 2013

Les commissaires aux comptes

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**  
MEMBRE DU RESEAU ERNST & YOUNG

**MAZARS**

- Le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 2.2 de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans cette même note, la Société peut être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier, dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de ce traitement comptable.
- 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.

Benoit Gillet

Denis Grison

Odile Coulaud



200Fmbf=Xq2IGgZ&Z

### 3.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL (SEPTIÈME 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 (dix-huit) 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 à Courbevoie, le 21 mars 2013

Les commissaires aux comptes

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

*MEMBRE DU RESEAU ERNST & YOUNG*

**MAZARS**

BENOIT GILLET

DENIS GRISON

ODILE COULAUD



200Fmbt=Xq5B40V&amp;W

### 3.8 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 AVRIL 2013

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>re</sup> à 6<sup>e</sup> résolutions concernent les résolutions de la compétence de l'assemblée générale ordinaire.

#### 1. Approbation des comptes annuels et dividende (1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> résolutions)

Les projets des 1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</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 2012

Au titre de 2012, 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 2012.

#### 2. Approbation des engagements visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce (4<sup>e</sup> résolution)

La 4<sup>e</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 2012. 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. Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et de l'engagement pris au bénéfice de M. Beaudemoulin (5<sup>e</sup> résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la 5<sup>e</sup> résolution d'approuver l'engagement conditionnel relatif à l'indemnité de départ qui serait versée par la société à M. Thierry Beaudemoulin, directeur général, à l'occasion de la cessation de ses fonctions intervenant dans le cadre d'un départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie.

#### 4. Autorisation au conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions (6<sup>e</sup> résolution)

Au titre de la 6<sup>e</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 20 € par action (hors frais d'acquisition) ;
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 10 000 000 €, à savoir 1,44 % du capital social au 15 avril 2013 ;
- 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 7<sup>e</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 irréfutable 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



200Fmbf=Xq5C10F&amp;H

non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 5 avril 2012.

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 dans sa septième résolution, est appelée à renouveler l'autorisation au conseil d'administration de 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.

### 1. Autorisation au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions (7<sup>e</sup> résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la Société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 6<sup>e</sup> résolution, il vous est proposé, au titre de la 7<sup>e</sup> résolution, d'autoriser le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à

annuler les actions acquises par la Société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la Société présentée à la 6<sup>e</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 5 avril 2012.

### 2. Pouvoirs pour formalités (8<sup>e</sup> résolution)

La 8<sup>e</sup> résolution est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'assemblée.

Nous vous remercions 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 2012 – Quitus.
2. Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2012.
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. Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'Article L225-40 du Code de commerce et de l'engagement pris au bénéfice de M. Beaudemoulin.
6. Autorisation à consentir au conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions.

### À Titre Extraordinaire

7. Autorisation à consentir au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions.
8. Pouvoirs pour les formalités.

### À TITRE ORDINAIRE

#### Première résolution

##### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012 – Quitus

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du conseil d'administration et connaissance prise du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve le rapport du conseil d'administration, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012 comprenant le bilan et le compte de résultat ainsi que l'annexe, 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 91 881 701,76 €.

L'assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports et 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 2012

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012, comprenant le bilan et le compte de résultat 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 2012 qui s'établit à 124 499 K€ dont 124 502 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 91 881 701,76 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 augmenté du report à nouveau antérieur de 42 588 111,89 € formant un résultat distribuable de 134 469 813,65 € décide, sur proposition du conseil d'administration, d'affecter le résultat comme suit :

• dotation à la réserve légale (5 % du bénéfice)	4 594 085,09 €
• 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	56 784 174,36 €
<b>Total :</b>	<b>134 469 813,65 €</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 autodétenues 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 le 29 avril 2013.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 50 445 820 €.

La partie de ce dividende, soit 0,725 € par action 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 solde, soit 0,325 € par action sur la base d'un dividende de 1,05 € par action, attribué à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, ouvre droit à l'abattement de 40 %.

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
2011	69 611 004	1,05 €	0,00 €
2010	66 263 192	1,05 €	0,853 €
2009	60 010 336	1,05 €	0,288 €

**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 2012.

**Cinquième résolution**

**Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et de l'engagement pris au bénéfice de M. Beaudemoulin**

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 spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions et engagements visés par l'article L. 225-38, et délibérant conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, prend acte dudit rapport et approuve l'engagement conditionnel visé dans ce dernier relatif à l'indemnité qui serait versée à M. Thierry Beaudemoulin à l'occasion de la cessation de ses fonctions intervenant dans le cadre d'un départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie.

**Sixième résolution**

**Autorisation à consentir au conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions.**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce :

- met fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 5 avril 2012 ;
- autorise le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et du Règlement n° 2273/2002 de la Commission européenne du 22 décembre 2003 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers, à acheter, en une ou plusieurs fois, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la Société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée), sous réserve du respect des dispositions de l'article 5-2° et 3° du Règlement européen n° 2273/2003/CE. Il est précisé (i) qu'un montant maximum de 5 % des actions

composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, et (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation.

Le prix maximum d'achat par la Société de ses propres actions ne devra pas excéder vingt euros (20 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. À cet effet, l'assemblée générale décide de déléguer au conseil d'administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat et de vente susvisés afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à dix millions d'euros (10 000 000 €).

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le conseil d'administration de la Société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, y compris en période d'offre publique, sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables en pareille matière.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son Groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de

l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ;

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ;
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente assemblée générale de la 7<sup>e</sup> résolution ci-dessous ;
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ; et
- également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irrefragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en Bourse ou hors marché ;
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions ;



200Fmbf=Xq5Be3D&amp;T

- établir tous documents notamment d'information ;
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'assemblée générale prend acte que dans l'hypothèse où le conseil d'administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le conseil d'administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

### Septième résolution

#### **Autorisation à consentir au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

- met fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 5 avril 2012 ;
- 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 sixième 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 corrélatrice des statuts de la Société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

### Huitième résolution

#### **Pouvoirs pour les formalités**

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 ou administratives et faire tous dépôts et publicités prévus par la législation en vigueur.



---

## 4 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

---

4.1	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX CONCERNANT FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL	218
4.2	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL	223
4.3	GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES JURIDIQUES	229
4.4	RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS	229
4.5	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	233

## 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>e</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.

À titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés au secteur du logement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ;
- la construction d'immeubles affectés au secteur du logement au sens large et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers ;
- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit preneur en vue de la location ou la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail ;
- directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif affecté au secteur du logement au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.

À titre accessoire, directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur du logement au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ; l'activité de transaction en matière immobilière, l'administration de biens immobiliers, y compris l'activité de syndic de copropriété ; la gérance en toutes qualités de sociétés immobilières constituées ou à constituer, quelle que soit leur forme juridique ; le rachat de toute créance et/ou dette adossées à des sociétés et/ou des actifs notamment immobiliers.

À titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société, et plus généralement :

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intragroupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres ;
- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

#### 4.1.8 Direction

Transformée de société en commandite par actions en société anonyme par décision de l'assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire en date du 10 novembre 2009, le conseil d'administration réuni le même jour, a 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. Il a été renouvelé dans ses fonctions pour une nouvelle période de 3 ans lors du conseil d'administration du 5 avril 2012, soit jusqu'à l'assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. souscription d'emprunts bancaires supérieurs à 10 M€ ou engageant la Société pour une durée supérieure à 5 ans ;
- b. achat (investissement) d'actifs supérieur à 10 M€ ou engageant la Société pour une durée supérieure à 5 ans ;
- c. vente (désinvestissement) d'actifs supérieure à 10 M€ ou engageant la Société pour une durée supérieure à 5 ans ;
- d. octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté d'un montant supérieur à 10 M€ ou engageant la Société pour une durée supérieure à 5 ans.

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

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

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

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

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

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

La durée des fonctions des administrateurs est de quatre (4) ans renouvelables ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

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

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

#### 4.1.11 Pouvoirs du conseil d'administration (article 15 des statuts)

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

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

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

#### 4.1.12 Réunions du conseil d'administration (article 14 des statuts)

1. Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son président ou à la demande faite à ce dernier, par écrit, par au moins trois de ses membres, au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation. Les administrateurs sont convoqués par tous 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.

- 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.

- 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.
- Des membres de la direction peuvent assister, avec voix consultative, aux réunions du conseil d'administration à la demande du président.
- 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.
- 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.

#### 4.1.13 Exercice social (article 21 des statuts)

Chaque exercice social de la Société commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

#### 4.1.14 Répartition statutaire des bénéfices et affectation et répartition des bénéfices (article 23 des statuts)

Le compte de résultat fait apparaître le bénéfice ou la perte de l'exercice dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

Le bénéfice distribuable est déterminé conformément aux dispositions légales alors applicables, après notamment toute imputation, prélèvement ou dotation obligatoire en application des dispositions légales alors applicables.

Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale des actionnaires qui peut, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, le mettre en distribution à titre de dividende, et/ou en faire toute autre utilisation non prohibée par les dispositions légales alors applicables.

En outre, l'assemblée générale peut décider, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables, la mise en distribution de toutes autres sommes dont elle a la disposition en vertu desdites dispositions ; en ce cas, la décision indique expressément les postes comptables sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les sommes mises en distribution sont réparties entre les actionnaires proportionnellement à la quotité du capital appartenant à chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont régies par les dispositions légales alors applicables.

Il peut être distribué, sur décision du conseil d'administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

#### Modalités de paiement des dividendes (article 23 des statuts)

- Les modalités de mise en paiement des dividendes ou des acomptes sur dividendes sont fixées conformément aux dispositions légales alors applicables.
- 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.

#### 4.1.15 Assemblées générales

##### 4.1.15.1 CONVOCATION – ADMISSION – QUORUM – MAJORITÉ (ARTICLE 20 DES STATUTS)

##### 4.1.15.1.1 Règles générales applicables

Les règles applicables aux assemblées d'actionnaires et notamment celles relatives à leur convocation et à leur délibération, sont celles prévues par les dispositions légales alors applicables et par les présents statuts.



4.1.15.1.2 Convocation et lieu de réunion

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

4.1.15.1.3 Accès aux assemblées

Tout actionnaire, sur justification de son identité, a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement, par mandataire ou à distance, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables et les statuts.

Le droit des actionnaires de participer aux assemblées générales est toutefois subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, au siège social ou en tous autres lieux indiqués dans l'avis de convocation, d'un certificat établi par l'intermédiaire teneur de compte constatant l'indisponibilité jusqu'à la date de l'assemblée des actions inscrites en compte ; la révocation de l'inscription ou de l'indisponibilité ne pourra intervenir que conformément aux dispositions légales alors applicables.

Ces formalités doivent être accomplies au plus tard cinq (5) jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée considérée. Toutefois, le conseil d'administration a la faculté, par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires, de réduire ce délai dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les assemblées. Il peut également voter à distance, y compris par voie électronique, dans les conditions prévues par les dispositions légales alors applicables et les statuts.

Si le conseil d'administration le décide au moment de la convocation de l'assemblée considérée, la retransmission publique de l'intégralité de l'assemblée par tous moyens de visioconférence, de télécommunication ou de télétransmission (y compris internet) est autorisée dans la mesure où ceci est possible en vertu des dispositions légales alors applicables. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion.

Tout actionnaire pourra également, si le conseil d'administration le décide au moment de la convocation de l'assemblée considérée, participer à l'assemblée par tous moyens de visioconférence, de télécommunication ou de télétransmission (y compris internet) dans les conditions et conformément aux dispositions légales alors applicables au moment de son utilisation. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion.

4.1.15.1.4 Bureau, feuille de présence, procès-verbaux

Les assemblées générales sont présidées par le président du conseil d'administration ou, en son absence, par un vice-président ou un administrateur délégué à cet effet par le conseil d'administration. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque assemblée générale, est tenue une feuille de présence conformément aux dispositions légales alors applicables.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément aux dispositions légales alors applicables.

4.1.15.2 DROIT DE VOTE (ARTICLE 20-4 DES STATUTS)

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix. 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-propriétaire lors des assemblées générales extraordinaires.

4.1.15.3 FRANCHISSEMENT DE SEUILS STATUTAIRES (ARTICLE 8 DES STATUTS)

Sans préjudice des dispositions visées à l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne qui vient à posséder directement ou indirectement, au sens des dispositions dudit article L. 233-7, au moins 1 % des droits de vote est tenue, dans les cinq (5) jours de l'inscription en compte des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au siège social le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède.

Cette déclaration devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus prévues chaque fois qu'un nouveau seuil de 1 % sera franchi.

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



régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

#### 4.1.15.4 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 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 mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

#### 4.2.3 Capital social

Au 31 décembre 2012, le capital social de la Société n'a pas évolué par rapport à l'exercice précédent et s'élève à 696 110 040 euros.

Le capital social peut être augmenté suivant décision ou autorisation de l'assemblée générale extraordinaire par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

#### 4.2.4 Forme et cession des actions (article 7 des statuts)

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur. Elles sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités

qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **actionnaire concerné** ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif.

Tout actionnaire concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement.

L'actionnaire concerné susvisé, retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions, qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette assemblée générale.

#### 4.2.5 Transmission des actions (dernier alinéa de l'article 7 des statuts)

Les actions sont librement cessibles et transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ; notamment, la cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement de compte à compte.

#### 4.2.6 Instruments financiers non représentatifs du capital

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 5 avril 2012 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 rapport de gestion.

#### 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 2012

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	Landesbank Baden-Württemberg 485 M€ de mars 2012
<b>FDL Allemagne</b>	Lyndon	Divers actifs	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers + nantissement des sociétés emprunteuses	DG Hyp 83 M€ de mars 2012
<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 Allemagne</b>	Valore	Divers actifs (Berlin)	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers et des comptes bancaires	DG Hyp 15,6 M€
<b>FDL Allemagne</b>	Valore & Valartis	Divers actifs (Berlin)	Hypothèques + délégation d'assurances + délégation des loyers et des comptes bancaires	DG Hyp 24,9 M€
<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 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 B de 300 M€ du 21/12/05

Localisation	Portefeuille	Nom actif	Type de sûretés	Dettes adossées
<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 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 B de 300 M€ du 21/12/05
<b>FDL France</b>	Generali	Chomel, Pichon, Anatole de la Forge, Perronet Paris Charles-de-Gaulle Neuilly	Privilège de Prêteur de Deniers + Hypothèques + délégation d'assurances	Natixis Tranche A et B de 300 M€ du 18/12/12
<b>FDL France</b>	Generali	Niel, Marcadet, Vanves Paris	Hypothèques + délégation d'assurances	Natixis Tranche A et B de 300 M€ du 18/12/12
<b>FDL France</b>	Generali	Leclerc Paris, St-Jacques Paris, Dulud Neuilly	Nantissement 100 % parts SCI Dulud et Saint Jacques	Natixis Tranche A et B de 300 M€ du 18/12/12
<b>FDL France</b>	GMF	Croix Rousse, Ponthieu	Hypothèques + délégation d'assurances	Natixis Tranche A et B de 300 M€ du 18/12/12
<b>FDL France</b>	GMF	Lourmel Paris xiv <sup>e</sup> , De Gaulle Neuilly, Leclerc Neuilly	Privilège de Prêteur de Deniers + hypothèques délégation d'assurances	Natixis Tranche A et B de 300 M€ du 18/12/12
<b>FDL France</b>	Orangerie	plusieurs actifs	Nantissement 100 % parts SCI Orangerie + délégation d'assurances	Natixis Tranche A et B de 300 M€ du 18/12/12
<b>FDL France</b>	Coutras	Coutras	Hypothèques + délégation d'assurances	Natixis Tranche A et B de 300 M€ du 18/12/12
<b>FDL France</b>	Panama	Suez Pasteur Marseille	Hypothèques + délégation d'assurances	Natixis Tranche A et B de 300 M€ du 18/12/12
<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	Natixis Tranche C de 300 M€ du 18/12/12
<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 + Hypothèques + nantissements 100 % parts FDL Régions + délégation d'assurances + caution FDL	Natixis Tranche C de 300 M€ du 18/12/12
<b>FDL France</b>	ex-FDR	Moncey Lyon	Hypothèques + délégation d'assurances + nantissement parts FDL Régions détenues par FDL + caution FDL	Natixis Tranche C de 300 M€ du 18/12/12
<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



200Fmbf=XmxxJox=J

#### 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 2012 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 2010, 2011 et 2012 :

Actionnaires	31 décembre 2012			31 décembre 2011			31 décembre 2010		
	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	22 012 868	31,6	31,6	23 413 610	33,6	33,6	22 123 098	33,4	34,1
Groupe GMF/COVEA	13 511 961	19,4	19,4	13 511 961	19,4	19,4	12 757 396	19,3	19,7
Groupe Crédit Agricole	10 494 348	15,1	15,1	10 494 348	15,1	15,1	9 915 924	15,0	15,2
Groupe BNP	9 539 791	13,7	13,7	8 139 049	11,7	11,7	7 690 440	11,6	11,9
Groupe Generali	6 164 456	8,9	8,9	6 164 456	8,9	8,9	6 164 456	9,3	9,4
ACM Vie	5 019 701	7,2	7,2	5 019 701	7,2	7,2	4 201 488	6,3	6,5
Public	2 867 879	4,1	4,1	2 867 879	4,1	4,1	2 050 367	3,1	3,2
OPAS autodétention	0	0	0	0	0	0	1 360 023	2,0	0,0
<b>Total</b>	<b>69 611 004</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>69 611 004</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 Cardiff Vie a franchi en hausse, le 12 mars 2008, par suite d'une acquisition, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote. Elle déclare détenir 6 796 856 actions soit 11,31 % du capital et des droits de vote de FDL.

La société de groupe d'assurance mutuelle COVEA a franchi indirectement, en hausse, le 12 mars 2008, par suite d'une acquisition les seuils de 5 % et 10 % du capital et des droits de vote. Elle déclare détenir indirectement 8 880 039 actions soit 14,78 % du capital et des droits de vote de FDL.

**En 2009**

Les sociétés du groupe COVEA, à travers l'augmentation de capital du 21 décembre 2009 à laquelle ont participé les sociétés MMA Vie et Immobilière des MMA, ont franchi à la hausse le seuil de 15 % du capital et des droits de vote et ont ainsi atteint 19,25 % du capital et 19,25 % des droits de vote.

**En 2011**

La société Predica a franchi en direct à la hausse le seuil légal de 15 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint

15,08 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte de l'option en faveur du dividende en actions exercée par Predica qui a reçu 578 429 actions le 31 mai 2011.

La société Foncière des Régions (FDR) a franchi en direct à la hausse les seuils légaux de 30 % et du 1/3 du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 33,63 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte de la dissolution anticipée de la SAS Coëtlosquet par confusion de son patrimoine avec celui de FDR en date du 30 décembre 2011. FDR a reçu 3 774 376 actions.

Le même jour la SAS Coëtlosquet, du fait de sa dissolution anticipée, ne détient plus aucune action et a franchi à la baisse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote.

**En 2012**

La société Foncière des Régions (FDR) a franchi en direct à la baisse le seuil légal du 1/3 du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 31,62 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement résulte d'un échange d'actions hors marché en date du 22 février 2012 entre FDR et la société Cardiff Assurance Vie.

**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 autodétenait, à la suite de l'OPAS, 1 360 023 titres.

Aucune offre publique d'achat n'a été réalisée en 2007, 2008, 2010, 2011 et 2012.

**4.2.11.3 CESSION DE L'AUTOCONTRÔLE**

Les actions autodétenues 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.

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

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

#### 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 et 2011, Foncière des Régions demeurait toujours le premier actionnaire de Foncière Développement Logements.

##### • Contrôle au 31 décembre 2012 :

Au 31 décembre 2012, Foncière des Régions demeure toujours le premier actionnaire de Foncière Développement Logements avec 31,62 % du capital et des droits de vote.

#### 4.2.12 Le Programme de rachat d'actions

Détaillé dans le rapport de gestion paragraphe 1.6.

#### 4.2.13 Évolution du capital social

##### Évolution du capital sur trois ans :

Date	Nombre d'actions	Capital social
31/12/2010	66 263 192	662 631 920 €
31/12/2011	69 611 004	696 110 040 €
31/12/2012	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 2012, le patrimoine consolidé France et Allemagne de Foncière Développement Logements est évalué à 3 211 millions d'euros. Il représente 850 millions d'euros en France et 2 362 millions d'euros en Allemagne.

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>e</sup> siècle sur des fils artificiels, puis, après la seconde guerre mondiale sur des fils synthétiques.

Face à une situation très dégradée du marché du textile depuis le début des années 2000, La Soie a rencontré



d'importantes difficultés économiques dans son activité industrielle.

Un plan de sauvegarde pour l'emploi a été décidé et engagé en avril 2005, parallèlement à la cession des activités industrielles.

Le 29 juillet 2005, La Soie a signé avec la société PL Invest, un protocole de cession de ses filiales industrielles, La Soie Neyme et La Soie Vallorbe.

Dans la foulée de cette cession, les principaux actionnaires de La Soie ont lancé un processus de recherche d'investisseurs qui a conduit à la cession, le 2 novembre 2005 de la totalité de leurs actions La Soie.

Foncière des Régions, société foncière cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris et ses partenaires (Predica, Groupe Generali, ACM Vie et Groupe Azur-GMF) se sont rapprochés en vue de créer et de développer une entité dédiée aux actifs résidentiels situés en France.

Afin de constituer ce nouveau groupe, Sovaklé, filiale de Foncière des Régions a dans un premier temps pris le contrôle de la société La Soie en ayant acquis le 2 novembre 2005, 138 519 actions La Soie, représentant 82,4 % du capital et 81,4 % des droits de vote de la société moyennant le paiement d'un prix de 69 euros par action, coupon attaché (0,30 euro).

Par la suite en application du règlement général de l'AMF, Sovaklé a déposé une offre publique d'achat simplifiée portant sur l'intégralité du capital de La Soie au prix de 68,70 euros par action.

Au cours de la période d'offre du 15 au 29 décembre 2005, Sovaklé a acquis 23 495 actions de FDL (La Soie).

L'assemblée générale mixte de La Soie, en date du 22 décembre 2005 a décidé une augmentation de capital d'un montant de 14 220 900 euros en vue de doter la société d'un capital social d'au moins 15 000 000 euros afin de permettre à la société d'opter pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

Au cours de cette assemblée générale, La Soie s'est transformée en société en commandite par actions, a changé son objet social et a adopté la dénomination sociale Foncière Développement Logements (en abrégé « FDL »).

Elle a opté pour le régime SIIC le 4 janvier 2006 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

En 2006, la Société s'est développée en reprenant cinq portefeuilles dont trois portefeuilles en France et deux portefeuilles en Allemagne.

**Acquisitions 2006 en France :**

- Foncière Développement Logements a procédé à l'acquisition, le 10 janvier 2006, auprès de Predica, d'un portefeuille d'actifs immobiliers composé de 22 immeubles.

- FDL a par ailleurs absorbé, le 29 mars 2006 (avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier) la Sovaklé, filiale à 100 % de Foncière des Régions. Cette société disposait, au moment de son acquisition d'un patrimoine de 2 464 logements pour une valeur d'apport de 294 millions d'euros (données au 31 décembre 2005).

- Foncière Développement Logements a acquis auprès de Cardif Assurance Vie, filiale de BNP Paribas Assurance, 11 immeubles récents à usage principal d'habitation.

**Acquisitions 2006 en Allemagne :**

- Foncière Développement Logements, a acquis le 1<sup>er</sup> décembre 2006 les parts sociales d'Immeo Wohnen GmbH. Ce portefeuille, détenu par Immeo Wohnen GmbH et ses filiales comportait, au moment de son acquisition, 39 389 logements. La société Immeo détenait également une plate-forme de gestion de plus de 300 personnes.
- FDL a acquis auprès de Foncière des Régions un patrimoine de 5 500 logements situés dans le bassin de Düsseldorf ; ces logements avaient été originellement construits pour les besoins du groupe sidérurgique Thyssen-Krupp.

En 2007, la Société a poursuivi son développement en France et en Allemagne à travers l'acquisition de plusieurs portefeuilles résidentiels :

**Acquisitions 2007 en France :**

- Foncière Développement Logements a procédé fin 2007 à l'acquisition auprès de ses actionnaires Generali, GMF et Foncière des Régions de trois portefeuilles de plus de 1 000 logements.
- En avril 2007 la Société a également procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Marseille composé de 98 logements.
- Une opération portant sur 33 logements a été livrée en fin d'année à Bordeaux.

**Acquisitions 2007 en Allemagne :**

Foncière Développement Logements, a poursuivi son développement en Allemagne en 2007 à travers l'acquisition de 73,4 % de la société GEWO Datteln propriétaire de 2 270 logements à Datteln.

**Acquisitions 2008 et 2009 :**

Après une année 2008 marquée par le recentrage de la Société sur l'amélioration de ses résultats opérationnels (diminution de la vacance et des charges, amélioration de la performance locative et maîtrise de son endettement), Foncière Développement Logements a renforcé au second semestre 2009, sa position de foncière résidentielle de référence par l'acquisition par voie d'apports de 112,3 M€ d'actifs.



200Fmbf=XmcYCOx=b

Deux programmes neufs représentant 85 logements acquis en VEFA ont par ailleurs été livrés au cours de ce même semestre.

Enfin il a été réalisé l'acquisition le 31 août 2009, de 26,6 % du capital de la société GEWO Datteln GmbH jusqu'alors détenus par la ville de Datteln, portant ainsi le pourcentage global de détention de cette société à 99,64 % en part Groupe.

**Acquisitions 2010 :**

Aucune acquisition d'actif n'a été réalisée par FDL en 2010.

**Acquisitions 2011 en Allemagne :**

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

**Acquisitions 2012 en Allemagne :**

Foncière Développement Logements via sa filiale allemande Immeo Wohnen a acquis le 30 septembre 2012 un portefeuille d'actifs à Berlin représentant 943 logements pour un prix total d'acquisition frais et droits inclus de 75 M€.

**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.

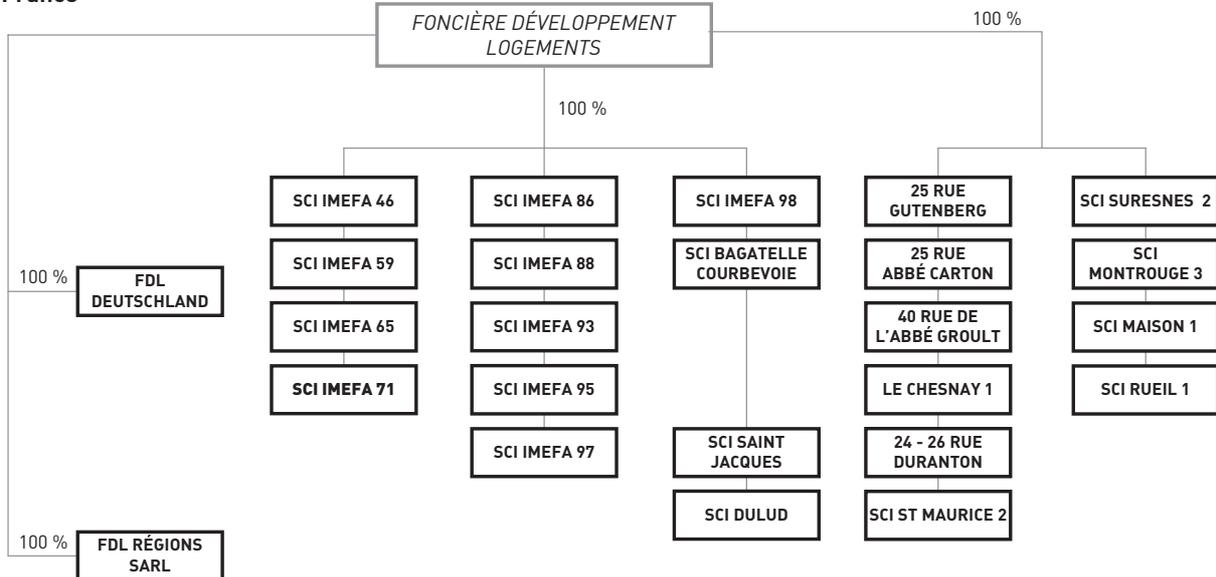
Les principales sociétés foncières intervenant sur son secteur d'activité de l'immobilier résidentiel sont :

En France : Gecina et ANF.

En Allemagne : Deutsche Wohnen, GAGFAH, Conwert, GSW.

**4.4.4 Organigrammes juridiques de la Société au 31/12/2012**

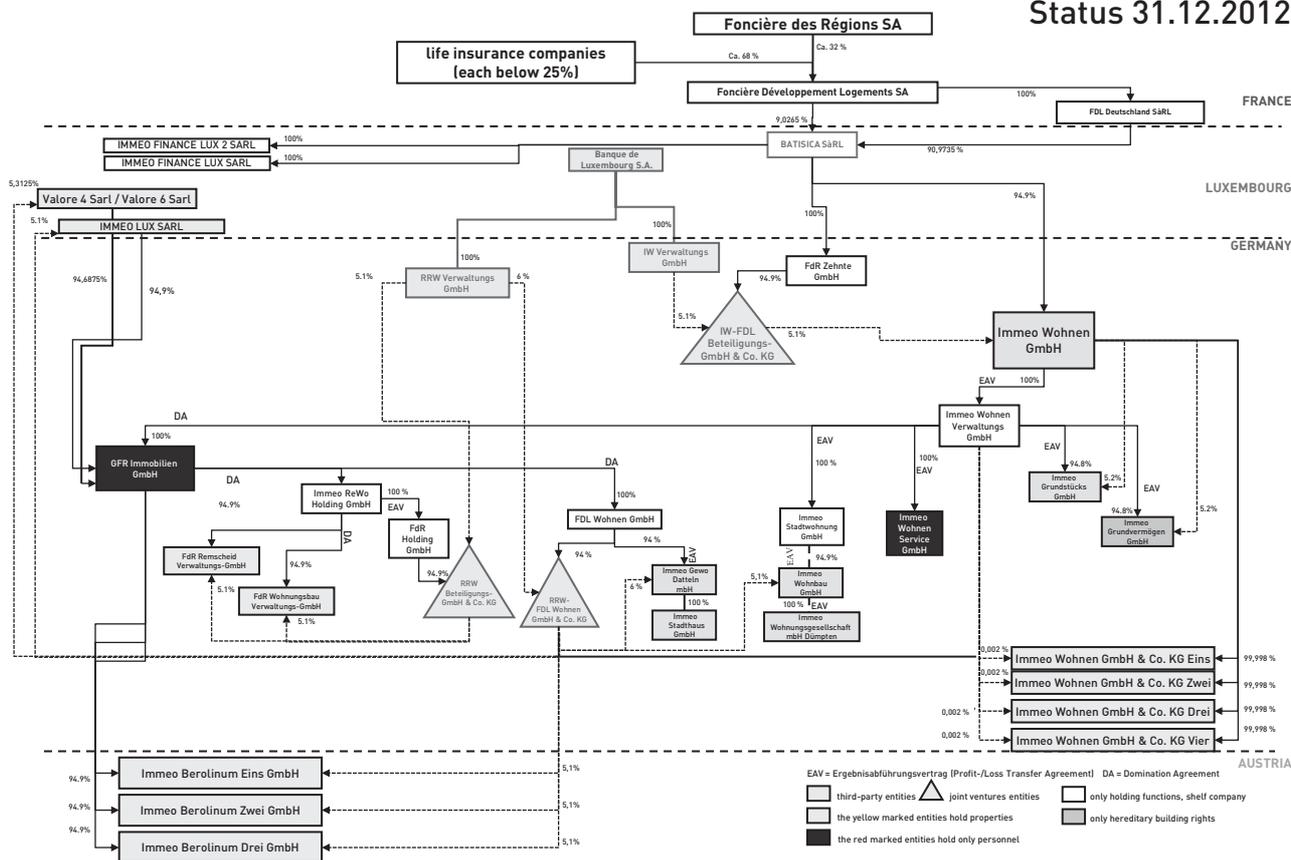
**En France**



Sociétés de droit français

En Allemagne

Status 31.12.2012



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 2012, 31<sup>38</sup> salariés.

Les effectifs d'Immeo Wohnen sont en augmentation en 2012 par rapport à 2011 : 369 salariés<sup>39</sup> au 31 décembre 2012 contre 346 au 31 décembre 2011.

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.



200Fmbf=Xq04Xb=C

#### 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 présentées dans le présent document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux :

- Au titre de l'exercice 2012, émis le 21 mars 2013
  - Paragraphe 3.3 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 qui contiennent une observation,

- Paragraphe 3.6 pour le rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012,
- Paragraphe 2.3 pour le rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés à l'exercice 2012, et
- Paragraphe 2.2 pour le rapport sur le contrôle interne, relatifs de l'exercice 2012.
- Au titre de l'exercice 2011, émis le 15 mars 2012
  - Paragraphe 3.3 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011, qui contient des observations
  - Paragraphe 3.6 pour le rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011,
  - 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.

Au titre de l'exercice 2012, 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 2012 l'attention est attirée sur la note 2.1 « Principes généraux – Référentiel comptable » de l'annexe relative aux nouvelles normes IFRS qui expose notamment le changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice suite à l'application anticipée de l'amendement IAS 19 "Avantages au personnel de l'annexe".

Fait à Paris le 11 avril 2013

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 et Synthèse  
Membre du réseau Ernst & Young  
1/2 PLACE DES SAISONS  
92400 COURBEVOIE – Paris La Défense 1  
Représenté par Benoît Gillet



**Les mandats de commissaires aux comptes suppléants de la Société sont assurés par :**

Monsieur Cyril Brouard

Exaltis – 61, rue Henri Regnault  
92075 La Défense Cedex

Conseil Expertise Commissariat  
40, avenue Hoche  
75008 Paris

Commissaires aux Comptes	Date de nomination	Date de renouvellement
Titulaires	Conseil Audit et Synthèse Membre du réseau Ernst & Young Tour First 1/2 place des Saisons 92400 Courbevoie Paris – La Défense 1	AG du 29 mars 2006
	Mazars Exaltis – 61, rue Henri Regnault 92075 La Défense Cedex	AG du 22 décembre 2005
Suppléants	Conseil Expertise Commissariat 40, avenue Hoche – 75008 Paris	AG du 29 mars 2006
	Cyrille BROUARD Exaltis – 61, rue Henri Regnault 92075 La Défense Cedex	AG du 22 décembre 2005

**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

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 1<sup>er</sup> avril 2010 sous le n°D.10-0211.

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 6 avril 2011 sous le n°D.11-0247.

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 2013**

8/03/2013	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 15 avril 2013
29/03/2013	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 15 avril 2013

**Date Publication 2012**

27/02/2012	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 4 avril 2012
21/03/2012	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 4 avril 2012
20/04/2012	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés 2011

**Date de publication : 2011**

04/03/2011	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 11 avril 2011
25/03/2011	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 11 avril 2011
18/04/2011	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés

**Date de publication : 2010**

05/03/2010	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 12 avril 2010
26/03/2010	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 12 avril 2010
24/05/2010	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés

**Date de publication : 2009**

04/03/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AG du 25 avril 2009
23/03/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AG du 9 avril 2009
04/05/2009	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés
02/10/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGMOE du 10 novembre 2009
23/10/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AGMOE du 10 novembre 2009
13/11/2009	Avis de réunion des actionnaires à l'AGE du 21 décembre 2009
04/12/2009	Avis de convocation des actionnaires à l'AGE du 21 décembre 2009

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 Échos », (lesechos-comfi.fr).

L'ensemble desdites informations réglementées et autres publications sur le site de FDL sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Date de publication	Titre
31/10/07	Rapport semestriel 2007
14/11/07	Résultats trimestriels
30/11/07	Assemblée Générale Foncière Développement Logements du 29/11/2007
05/12/07	FDL completes acquisition of almost €500 M. in assets in France and Germany
05/02/08	Descriptif du programme de rachat
20/02/08	Résultats annuels – Foncière Développement Logements
13/03/08	Renforcement de l'actionariat dans le capital de FDL
01/04/08	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 avril 2008

<sup>[40]</sup> Source : communiqué AMF en date du 14 février 2007, <http://www.amf-france.org>



Date de publication	Titre
16/04/08	Nomination
21/04/08	Mise à disposition du rapport financier 2007
13/05/08	Chiffre d'affaires du premier trimestre 2008
24/07/08	Résultats premier semestre 2008
05/08/08	Avis de mise à disposition du document de référence 2007
12/08/08	Rapport financier semestriel FDL
12/11/08	Chiffre d'affaires à fin septembre 2008
31/12/08	Adhésion aux recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées
19/02/09	Résultats annuels 2008
06/03/09	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires de l'AG du 9 avril 2009
08/04/09	Mise à disposition du Document de Référence 2008 – Rapport Financier 2008
07/05/09	Chiffre d'Affaires du 1er Trimestre 2009
18/05/09	FDL : Modification du capital social et des droits de vote
03/07/09	Descriptif du programme de rachat d'actions
22/07/09	FDL Résultats semestriels 2009
30/07/09	Droit de Vote
25/08/09	Rapport Financier Semestriel 2009
30/09/09	Foncière Développement Logements (FDL) accélère son développement en France et offre une liquidité à ses actionnaires au prix de 18 €
30/09/09	Avis de dépôt d'un projet d'OPAS aux Actionnaires de FDL
30/09/09	Note d'information sur le projet d'OPAS aux Actionnaires de FDL
12/10/09	FDL : Assemblée Générale du 10 novembre 2009 – Avis de mise à disposition des documents préparatoires
21/10/09	Note d'information de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée faite aux Actionnaires de FDL
23/10/09	Offre publique d'achat simplifiée par FDL sur ses propres titres au prix de 18€ par action
23/10/09	Avis de convocation modifié à l'Assemblée Générale du 10 Novembre 2009
06/11/09	Chiffre d'affaires FDL au 3ème trimestre 2009
04/12/09	Modalités de mise à disposition de documents pour l'AGE FDL du 21 décembre 2009
04/12/09	Document apports – Résumé
23/12/09	Compte rendu et résultats des votes de l'AGE du 21 décembre 2009
17/02/10	Résultats annuels 2009
05/03/10	Avis de convocation Assemblée Générale du 12 avril 2010
13/04/10	Modalités de mise à disposition du document de référence 2009
15/04/10	Compte rendu et résultats des votes de l'AG du 12 avril 2010
15/04/10	Droits de vote après l'AG du 12 avril 2010
06/05/10	Chiffre d'Affaires du 1er Trimestre 2010



Date de publication	Titre
10/06/10	FDL réalise un arbitrage significatif de 39M€ de logements en Allemagne
19/07/10	Résultats semestriels FDL 2010
05/08/10	Rapport financier semestriel 2010
11/10/10	Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 10 novembre 2009
08/11/10	Résultats FDL du 3ème Trimestre 2010
01/12/10	Actionnariat FDL
14/12/10	Refinancement partiel FDL
18/02/11	Résultats annuels 2010
22/02/11	Indemnités de cessation de fonction de Thierry Beaudemoulin
04/03/11	FDL – Mise à disposition de documents pour l'AG
11/04/11	FDL acquiert 1 000 logements à Berlin
18/04/11	Cession de 41,8 M€ d'actifs FDL à Essen et Düsseldorf
09/05/11	Bilan semestriel du contrat de liquidité
10/05/11	FDL résultats au premier trimestre 2011
19/05/11	Descriptif du programme de rachat d'actions avril 2011
26/05/11	FDL poursuit son développement à Berlin
31/05/11	FDL renforce ses fonds propres de 60,3 M€
14/06/11	Nombre total de droits de vote et d'actions au 31 mai 2011
20/07/11	Résultats FDL au 30 juin 2011 : un premier semestre dynamique
22/07/11	Actions et droits de vote au 30 juin 2011
05/08/11	Rapport financier semestriel au 30 juin 2011
05/08/11	Rapport financier semestriel 2011
06/10/11	FDL signe une promesse de vente significative de 78M€ en Allemagne
08/11/11	Activité au T3 2011
15/12/11	FDL : 387 M€ de nouveaux financements
27/01/12	Bilan semestriel du contrat de liquidité
13/02/12	FDL : résultats annuels 2011
01/03/12	Mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale du 5 avril 2012
14/03/12	FDL : 568M€ de nouveaux financements
04/04/12	Modalités de mise à disposition du document de référence 2011
20/04/12	Indemnités de cessation de fonction de Thierry Beaudemoulin
03/05/12	Descriptif du programme de rachat d'actions avril 2012
09/05/12	Activité au T1 2012
05/07/12	Bilan semestriel du contrat de liquidité
18/07/12	FDL : bons résultats au premier semestre
01/08/12	Mise à disposition du rapport financier semestriel 2012
10/09/12	Rapport financier semestriel 2012
03/10/12	FDL acquiert 943 logements à Berlin



200Fnbf=XpzGP!C=g

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Date de publication	Titre
07/11/12	Activité au T3 2012
10/01/13	Bilan semestriel du contrat de liquidite
15/01/13	FDL met en place un nouveau financement de 300 M€
11/02/13	Une année 2012 très dynamique
08/03/13	Modalités de mise à disposition AG 15 avril 2013



200Fnbf=XqQc17@&amp;0

# TABLE DE CONCORDANCE ET DE RÉFÉRENCE

Nature de l'information	Paragraphes N° de la page
<b>1. Personnes responsables</b>	
1.1 Personnes responsables des informations	4.5.2 page 234
1.2 Déclarations des personnes responsables	4.5 page 233
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>	
2.1 Noms et adresses	4.5.1 page 233-234
2.2 Démissions / non renouvellements	4.5.1 page 234
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	
3.1. Présentation des informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur	1.4.1.5.2.3 page 35 1.4 page 24
3.2. Périodes intermédiaires	N/A
<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	3.2.3.2 page 151 3.2.4.6.3 page 163
4.5 Risques de marché Taux	1.5.7 page 38 3.2.3.2 page 152 1.5.16 page 41 3.2.4.6.2 page 162
4.6 Risques de marché Change	1.5.8 page 39 3.2.3.2 page 153
4.7 Risques de marché Actions	1.5.17 page 41 1.5.7 page 38
4.8 Dérivé de crédit	3.2.2.5.12 page 149 3.2.3.2 page 152
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 229 à 231
5.1.1 Raison et nom de la société	4.1.1 page 218 4.1.7 page 218
5.1.2 Lieu et n°d'enregistrement de la société	4.1.4 page 218
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de la société	4.1.5 page 218
5.1.4 Siège social et forme juridique de la société	4.1.2 page 218 4.1.3 page 218
5.1.5 Développements de l'activité de la société	4.4.2 page 229
5.2 Investissements	3.2.1 page 143
5.2.1 Principaux investissements réalisés durant l'exercice	3.2.1.2 page 143 3.2.4.1.1 page 154
5.2.2 Principaux investissements en cours	N/A N/A N/A
5.2.3 Principaux investissements à réaliser dans l'avenir	1.1.2 page 3
<b>6. Aperçu des activités</b>	
6.1 Principales activités	1.2 page 5
6.1.1 Opérations effectuées par la société durant l'exercice	1.1.1 page 2 3.2.1 page 143
6.1.2. Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	N/A
6.2 Principaux Marchés	1.2.1.1 page 5 1.2.2.1 page 10



Nature de l'information	Paragraphes N° de la page
6.3. Evènements exceptionnels	N/A
6.4. Dépendance	N/A
6.5. Position concurrentielle	4.4.3 page 231
<b>7. Organigramme</b>	
7.1. Description du Groupe	4.4.4 page 231
7.2. Liste des filiales importantes	4.4.4 page 231 3.2.8 page 179
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>	
8.1. Immobilisations corporelles importantes	1.3 page 15 3.2.2.5.2 page 146 3.2.4.1.1 page 154 1.7 page 47
8.2. Question environnementale	
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>	
9.1. Situation financière	1.4 page 24 3 page 135 3.4 page 182
9.2. Résultat d'exploitation	1.4.1.4 page 31 3.1.2 page 138 3.2.5.1.1 page 167
9.2.1. Facteurs importants influant sensiblement sur le résultat d'exploitation	1.5.19 page 42
9.2.2. Etats financiers faisant apparaître un changement important du CA	1.4.1.4.1 page 32
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	3.1.4 page 140 3.2.4.4 page 157 1.4.1.3.3.1 page 26
10.2. Flux de trésorerie	3.1.5 page 141
10.3. Conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	3.2.4.5 page 158 1.4.1.3.4 page 26
10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
10.5. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	N/A
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	<b>1.9.2 page 108</b>
<b>12. Information sur les tendances</b>	
12.1. Principales tendances	1.9.4 page 108
12.2. Evénement	1.9.3 page 108
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	<b>N/A</b>
13.1. Hypothèses fondées par l'émetteur sur les prévisions	N/A
13.2. Rapport élaboré par les contrôleurs légaux stipulant leur avis sur les prévisions	N/A
13.3. Prévision élaborée sur une base comparable aux informations financières	N/A
13.4. Si prévision incluse dans un prospectus toujours pendant, fournir une déclaration pour dire si l'information est toujours valable à la date du document d'enregistrement	N/A
<b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>	
14.1. Informations concernant les membres des organes d'administration, de directions ou de surveillance	2.1 page 112
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 233
<b>15. Rémunération et avantages</b>	
15.1. Rémunération et avantages versés	1.8.3 pages 105 à 108 3.2.6.5.1 page 173 1.8.3.1 page 105 1.8.3.2 page 105 1.8.3.3 page 106 3.2.4.7 page 165
15.2. Montants provisionnés	
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1. Date d'expiration du mandat	2.1 page 112
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 108 3.2.6.5.2 page 174



200Fnbf=Xq03Sk0=

<b>Nature de l'information</b>	<b>Paragraphes N° de la page</b>
16.3. Informations sur le comité de l'audit et le comité d'investissement	2.1.1.2.1 page 118 2.1.1.2.3 page 121
16.4. Gouvernement d'entreprise	2.1 page 112 2.1.1 page 112 2.1.2 page 121 2.1.3 page 122
16.4.1 Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	2.1.1 page 112
<b>17. Salariés</b>	
17.1. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques,	1.7.8.3.1 page 74 3.2.6.2 page 171
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	4.1.15.2 page 223
18.3. Contrôle	1.6.1 page 43
18.3.1 Autocontrôle	1.6.2 page 43
18.4. Accord entraînant un changement de son contrôle.	N/A
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	<b>1.9.6 page 108</b> 3.2.6.5 page 173 3.5.5.3 page 206
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
20.1. Informations financières historiques	3 page 135
20.2. Informations financières pro forma	N/A
20.3. États financiers	3.1 page 136 3.4 page 182
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	3.3 page 181 3.6 page 209
20.4.1 Attestation des contrôleurs légaux sur les informations financières historiques annuelles	3.6 page 209 3.3 page 181
20.4.2 Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	2.1 page 112 2.2 page 130 2.3 page 131 3.7 page 210 3.8 page 211
20.4.3 Informations financières hors états financiers non vérifiées par les contrôleurs légaux	N/A
20.5. Date des dernières informations financières	4.5.3 page 234
20.5.1 Exercice antérieur dont les informations financières ont fait l'objet de vérifications	4.5 page 233
20.6. Informations financières intermédiaires et autres informations	4.5.3 page 234
20.6.1 Informations financières trimestrielles et semestrielles	4.5.3 page 234
20.6.2 Dernière information financière antérieure vérifiée de plus de 9 mois	4.5.3 page 234
20.7. Politique de distribution des dividendes	1.4.1.5.2.2 page 34
20.7.1 Montant du dividende par action	1.6.4 page 46 1.4.1.5.2.2 page 34
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	4.4.7 page 232 4.4.8 page 232
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A
<b>21. Informations complémentaires</b>	
21.1. Capital social	3.2.4.4 page 157 3.5.3.3 page 197 4.2.3 page 224 4.2.13 page 229
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



200Fmbf=Xq3WZgN=N

<b>Nature de l'information</b>	<b>Paragraphes N° de la page</b>
21.1.3 Nombre, valeur comptable, valeur nominale des actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales	1.6.2 p. 43 4.2.11.2 p. 228
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 p. 227 4.2.13 p. 229
21.2. Acte constitutif et statuts	4.1.6 p. 218
21.2.1 Objet social de l'émetteur	4.1.7 p. 218
21.2.2 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts de l'émetteur concernant les membres de ses organes de surveillance	4.1.6 p. 218
21.2.3 Droits attachés à chaque catégorie d'actions	4.2.1 p. 223
21.2.4 Actions pour modifier les droits des actionnaires	4.2.2 p. 224
21.2.5 Conditions pour convocation des assemblées générales	4.1.15.1 p. 221
21.2.6 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts de l'émetteur pouvant retarder ou empêcher un changement de son contrôle	1.8.2 p. 104
21.2.7 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	1.8.2 p. 104
21.2.8 Dispositions dans l'acte constitutif, statuts régissant les modifications de capital	1.8.2 p. 104
<b>22. Contrats importants</b>	<b>N/A</b>
<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 p. 16 1.3.2.2 p. 18 4.5.1 p. 233
<b>24. Documents accessibles au public</b>	<b>4.1.6 p. 218</b>
<b>25. Informations sur les participations</b>	<b>1.9.1 p. 108</b>

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)

