

Paris, le 18 février 2011

➤ **Forte progression des résultats**

- **Résultat net récurrent : + 18,2%**
  - ANR : + 5%

➤ **Gestion active de la dette**

**Progression du résultat net récurrent après impôt : + 18,2%**

En millions d'euros	2009	2010 **	Variation
Chiffre d'affaires (loyers)	210,1	209,2	-0,4%
Cash flow récurrent	61,1	66,3	+ 8,5%
€/action*	1,01	1,02	+ 1%
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>89,9</b>	<b>106,3</b>	<b>+ 18,2%</b>
€/action*	1,49	1,64	+ 10,1%

\* sur la base d'un nombre moyen de titres de 64 871 969 actions contre 60 266 208 d'actions au 31 décembre 2009

\*\* les procédures d'audit sont effectuées et le rapport de certification est en cours d'émission

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

Cette évolution supérieure aux objectifs que s'est fixée la société, résulte de :

- la progression des marges sur ventes,
- la diminution des frais financiers,
- l'évolution du chiffre d'affaires consolidé du fait des cessions de l'exercice.

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

Le chiffre d'affaires consolidé<sup>1</sup> est constitué des revenus locatifs des immeubles détenus par Foncière Développement Logements en France et en Allemagne.

Les loyers annualisés à périmètre constant progressent de + 1,8% en France et de + 1,7% en Allemagne malgré l'impact des cessions réalisées au cours de l'exercice.

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

Le taux de vacance des actifs en exploitation s'établit à 1,9% stable par rapport au 31 décembre 2009. Les relocations sont réalisées à des niveaux de loyers supérieurs de + 5,2% en France et de + 3,6% en Allemagne par rapport aux anciens loyers.

## Volumes de ventes et promesses en progression de + 28%

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

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

Au 31 décembre 2010, le montant des ventes et promesses en France et en Allemagne s'établit à 313,6 M€, soit une progression de + 28% en volume par rapport au 31 décembre de l'année précédente. Ces bons résultats témoignent de la bonne liquidité des actifs détenus par Foncière Développement Logements. Les ventes sont réalisées à des niveaux supérieurs de 15% aux valeurs d'expertises à fin 2009.

## ANR en progression de + 5%

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

L'ANR EPRA hors impact des instruments financiers et de la fiscalité latente s'établit à 22,9 € par action contre 21,8 € par action au 31 décembre 2009, tiré par une croissance du patrimoine de 2,8%.

L'ANR triple net s'établit à 19,0 € par action contre 18,0 € au 31 décembre 2009, compte tenu de l'impact de la fiscalité latente sur les actifs allemands.

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

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

<sup>1</sup> comprend également les prestations de service en Allemagne à hauteur de 1,2 M€ au 31 décembre 2010.

En millions d'euros	Valeur vénale 31-12-210	Taux de capitalisation (HD) 31-12-2010	Evolution à périmètre constant un an
France	940,3	4,5%	+ 5,3%
Allemagne	2 369,3	6,9%	+ 1,8%
<b>Total</b>	<b>3 309,6</b>	<b>6,2%</b>	<b>+ 2,8%</b>

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

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

## Gestion active de la dette

Foncière Développement Logements a fait du renforcement de sa structure financière une priorité pour les années à venir. Celle-ci passe par la réduction de sa LTV consolidée et par le rallongement de la maturité de sa dette en Allemagne.

Parallèlement à un programme de rachat d'obligations représentatives de sa dette titrisée en Allemagne pour 100,3 M€<sup>2</sup> avec une décote moyenne de 22% et à la réalisation d'un plan de vente ambitieux, Foncière Développement Logements a signé un refinancement partiel de 207,5 M€.

Ce financement d'une durée de sept ans, signé fin 2010 avec deux banques allemandes<sup>3</sup>, est adossé à un portefeuille d'environ 7 000 logements. Sa mise en place démontre la qualité des actifs détenus par la Société en Allemagne et sa capacité à bénéficier des conditions actuelles de financement.

L'ensemble de ces mesures a permis de réduire le montant de sa dette titrisée en Allemagne : celle-ci s'élève à 929 M€<sup>4</sup> au 31 décembre 2010 contre 1 291 M€ l'année précédente, soit une réduction de près de 28%.

Au 31 décembre 2010,

- la LTV<sup>5</sup> consolidée s'établit à 52% contre 55,9% au 31 décembre 2009 en diminution de 390 bps
- l'ICR cash<sup>6</sup> à 1,85 contre 1,71 au 31 décembre 2009, en progression de 14 bps

## Montant du dividende : 1,05 € par action

Au titre de l'exercice 2010, il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires de fixer le montant du dividende à 1,05 € par action, soit le même montant par action que le dividende 2009.

Le montant global du dividende proposé s'élèverait ainsi à 68,1 M€ contre 61,4 M€ en 2009 et représenterait 64% du résultat net récurrent de l'exercice.

Il sera par ailleurs proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires la possibilité d'opter pour le versement du dividende en actions de la société.

<sup>2</sup> Dont 95,6 M€ dans les comptes 2010. FDL détient 5,4% de la tranche A, 5,2% de la tranche B, 3,6% de la tranche C et 29,3% de la tranche D

<sup>3</sup> Bayern LB - en qualité d'arrangeur mandaté et agent des sûretés - et Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG - Groupe Landesbank Berlin comme coarrangeur

<sup>4</sup> Dette nette des rachats de bonds

<sup>5</sup> Retraitée des actifs sous promesses de vente et des créances sur cessions

<sup>6</sup> Hors marges sur ventes

## Perspectives

Foncière Développement Logements entend poursuivre en 2011 le renforcement de sa structure financière. La société envisage de nouveaux investissements en 2011 afin de consolider sa position de foncière de référence sur le marché du logement, en France et en Allemagne - ces opérations devant contribuer à la croissance du résultat net récurrent.

### A propos de Foncière Développement Logements

Foncière Développement Logements est une SIIC (société d'investissements immobiliers cotée) spécialisée dans la détention d'actifs résidentiels.

Présente en France et en Allemagne, elle détient un patrimoine valorisé 3,3Mds€ (décembre 2010).

Foncière Développement Logements, présidée par Bertrand de Feydeau, est dirigée par Thierry Beaudemoulin.

Foncière Développement Logements est cotée sur Euronext Paris, ISIN : FR0000030181, MR Compartiment A.

Contacts :

#### **Philippe Prud'homme**

Directeur Général Adjoint

[contactfdlogements@fdr.fr](mailto:contactfdlogements@fdr.fr)

Tél : 01.58.97.51.60

#### **Myriam Despas**

Responsable Corporate Development & Communication

[myriam.despas@fdr.fr](mailto:myriam.despas@fdr.fr)

Tél : 01.58.97.51.60

Retrouvez ce communiqué ainsi que le document de présentation des résultats sur [www.fdlogements.fr](http://www.fdlogements.fr)