

Paris, le 19 février 2009

Bons résultats opérationnels Progression du Cash Flow récurrent /action de +13 %

Foncière Développement Logements (FDL), dont le patrimoine au 31 décembre 2008 s'élève à 3,45 Mds€ bloc hors droits, répartis entre la France (30%) et l'Allemagne (70%), améliore ses résultats opérationnels. Sa politique de gestion, axée notamment sur l'augmentation de ses revenus locatifs et la maîtrise de ses charges courantes, lui permet de générer un cash flow récurrent par action de 1,44€ en hausse de +13% sur un an.

Activité de l'année 2008

Un patrimoine immobilier valorisé 3,45 Mds d'euros au 31 décembre 2008

Au 31 décembre 2008, le patrimoine de Foncière Développement Logements est valorisé 3,45 milliards d'euros bloc hors droits. A périmètre constant, et dans un contexte de diminution des prix de l'immobilier, la valeur d'expertise de ses actifs a décru de 4% sur un an et de 2% au second semestre 2008.

Des ventes et accords en progression de +42%

Au 31 décembre 2008, le produit des ventes réalisées en France et en Allemagne s'établit à 147 millions d'euros. Après intégration des promesses de vente, ce montant atteint 163 millions d'euros soit une progression de +42% par rapport au 31 décembre 2007. Les ventes sont réalisées à des marges supérieures de 16% aux valeurs d'expertises à fin 2007.

Une solide contribution de la France et de l'Allemagne aux revenus locatifs

A périmètre constant, les loyers annualisés progressent de +3,4% en France et de + 3% en Allemagne ; cette évolution résulte notamment de l'augmentation des loyers de relocation et de l'optimisation des taux d'occupation du patrimoine.

FDL bénéficie en effet d'une baisse de la vacance au 31 décembre 2008, tant en France qu'outre-Rhin : le taux de vacance en France¹ s'établit ainsi à 2.9% au 31 décembre 2008, contre 3,8% au 31 décembre 2007 ; la vacance totale en Allemagne à 3,8% contre 4,4% l'année précédente.

Diminution des charges d'exploitation

En baisse de 6%, les charges opérationnelles de la Société représentent désormais 32% du chiffre d'affaires locatif, contre 34% au 31 décembre 2007.

Comptes au 31 décembre 2008 (en part du Groupe)

	31/12/2008	31/12/2007
Chiffre d'affaires	214 M€	191 M€
Cash Flow récurrent avant marges sur ventes	54,1 M€	46,6 M€
Cash flow récurrent avant impôts²	86,3 M€	70,4 M€
Cash Flow récurrent par action²	1,44 €	1,27 €
Résultat net en M€	(191,3 M€)	307,2 M€
Résultat net récurrent	83,6 M€	70,4 M€
Résultat net récurrent par action	1,40 €	1,27 €

- Foncière Développement Logements a généré 214 M€ de chiffre d'affaires au cours de l'exercice 2008, contre 191 M€ en 2007 du fait de l'impact des opérations de développement réalisées en 2007 et de l'augmentation des loyers à périmètre constant.
- Le résultat net récurrent s'élève à 83,6 M€ contre 70,4 M€ au 31.12.2007.
- Par ailleurs l'impact de la juste valeur dans les comptes de FDL est le suivant :
 - diminution de la fiscalité latente : + 21,4 M€
 - variation de juste valeur des actifs immobiliers pour -181 M€
 - variation de juste valeur des instruments financiers pour -111 M€
- L'ANR triple net s'établit à 20,7 €/action.
- La dette de la Société s'élève à 2 087 M€ au 31 décembre 2008, avec un ratio de dette nette sur valeur bloc des actifs de 58%

Progression du Dividende

Un dividende de 1,05 €/action, en hausse de 5% sera proposé à l'Assemblée Générale de FDL

Perspectives

Dans un environnement économique plus difficile, FDL entend poursuivre sa stratégie d'acteur de référence sur le marché résidentiel. Les résultats d'exploitation pour l'année à venir devraient être en ligne avec ceux de 2008 et intégrer le maintien d'une politique d'arbitrages mesurés.

¹ des actifs en exploitation

² Y compris marges sur ventes

A propos de Foncière Développement Logements

Foncière Développement Logements, détenue à 38,2% par Foncière des Régions, 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 3,45Mds€ (décembre 2008).

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 B.

Contact:

Marjolaine Alquier, Secrétaire Général

marjolaine.alquier@fdr.fr

Tél. : 01 58 97 51 60

Retrouvez ce communiqué sur www.fologements.fr