

Paris, le 17 février 2010

## Résultats annuels 2009

- **Progression du résultat net récurrent : + 8%**
  - **Renforcement de la structure financière**

En millions d'euros (Part du Groupe)	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>Variation</b>
<b>Chiffre d'affaires (loyers)</b>	212,6	210,0	- 1%
<b>Cash Flow Courant Récurrent en M€</b>	54,2	61,0	+ 13%
<b>Cash Flow Courant Récurrent (en € par action)</b>	0,90 €	1,01 €	
<b>Résultat Net Récurrent consolidé en M€<sup>1</sup></b>	83,6	89,9	+ 8%
<b>Résultat Net Récurrent consolidé par action (en € par action)</b>	1,39 €	1,49 €	

### **Progression du résultat net récurrent consolidé : + 8%**

Durant l'exercice 2009, Foncière Développement Logements a généré un chiffre d'affaires consolidé de 210 millions d'euros, en léger recul par rapport à celui de l'année précédente, compte tenu de la réalisation d'un plan de cessions ambitieux.

<sup>1</sup> Y compris marges sur ventes, après impôts

Les loyers sont en augmentation, à périmètre constant de + 1,2% en France et de + 1,9% en Allemagne, grâce à la progression des loyers de relocation et au maintien d'un taux d'occupation élevé sur le patrimoine à 98,3%.

En dépit d'un contexte économique difficile, les résultats sont particulièrement satisfaisants, avec une progression soutenue du cash flow courant récurrent de 13%, et un résultat net récurrent consolidé qui s'élève à 89,9 M€ en hausse de près de 8% par rapport à l'exercice précédent.

### **Un patrimoine consolidé stable à 3,4Mds d'euros au 31.12.2009**

Au 31.12.2009, le patrimoine consolidé de Foncière Développement Logements est valorisé à 3.409 M€ bloc hors droits. A périmètre constant, la valeur d'expertise de ses actifs est en légère baisse sur l'ensemble de l'année (- 0,5%), et affiche ainsi, dans une conjoncture dégradée, une forte résistance.

Malgré la réalisation d'un plan de cessions d'actifs ambitieux sur l'ensemble de l'année 2009, qui s'est élevé à 191,1 millions d'euros à des prix supérieurs de 8% aux expertises de fin 2008, la valeur globale du patrimoine a pu être maintenue grâce aux apports d'actifs réalisés fin 2009 avec des actionnaires du tour de table, pour un montant de 112,3 millions d'euros.

### **Des ventes et accords en progression de 51% par rapport à 2008**

En millions d'euros	<b>Cessions</b>	<b>Accords</b>	<b>Total</b>
<b>France</b>	119,5	31,2	150,7
<b>Allemagne</b>	71,6	22,8	94,4
<b>TOTAL</b>	<b>191,1</b>	<b>54,0</b>	<b>245,1</b>
<b>Marge par rapport aux valeurs d'expertises à fin 2008</b>	<b>+ 8%</b>		

### **ANR stable sur le deuxième semestre : 19€/action**

L'ANR triple net hors instruments financiers de couverture s'établit à 1.322 M€, soit 20,4€/action, stable par rapport au 30.06.2009, et en diminution de 5,6% sur l'exercice. Après valorisation des instruments financiers de couverture, l'ANR triple net s'établit à 1.234 M€, soit 19€/action.

### **Renforcement de la structure financière et amélioration des indicateurs financiers**

Le renforcement des fonds propres à hauteur de 112,3 M€, obtenu en contrepartie des apports d'actifs rémunérés en titres de la société, et la baisse des emprunts bancaires d'environ 90 M€ sur l'année, ont permis de conforter la structure financière, avec un ratio de dette nette/valeurs d'actifs qui s'établit à 55,9% au 31.12.2009, contre 58,5% au 31.12.2008, pour un covenant bancaire à 65% pour le plus restrictif.

La dette nette, qui s'élève à 1.998 M€ au 31.12.2009 contre 2.087 M€ au 31.12.2008, présente un taux moyen de 4,01% contre 4,43% en 2008, pour une maturité moyenne de 4,1 ans, et un taux de couverture ferme de 101%.

Le ratio d'ICR consolidé, en nette amélioration, s'établit à 1,71 au 31.12.2009 contre 1,57 au 31.12.2008, pour des covenants bancaires de 1,25 pour les plus restrictifs.

### **Maintien du dividende à 1,05€/ action**

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires le versement, au titre de l'exercice 2009, d'un dividende de 1,05€/ action, soit le même montant que le dividende 2008.

Le montant global du dividende proposé s'élèverait à 63 M€, représentant 70% du résultat net récurrent.

### **Perspectives**

Foncière Développement Logements entend poursuivre en 2010 les actions entreprises afin de renforcer sa structure financière tant par la réalisation de nouvelles opérations d'apports d'actifs que par la diminution de son endettement, notamment en Allemagne. La réalisation de ces actions devrait permettre de faire progresser à nouveau le résultat net récurrent au cours de l'année 2010.

#### A propos de Foncière Développement Logements

Foncière Développement Logements est une société foncière SIIC (société d'investissements immobiliers cotée) spécialisée dans la détention d'actifs résidentiels. Présente en France et en Allemagne, elle détient un patrimoine valorisé 3,4Mds€ (décembre 2009).

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.

Contact:

Thierry Beaudemoulin - Directeur Général

01.58.97.51.60

thierry.beaudemoulin@fdr.fr

Retrouvez ce communiqué sur [www.fdlogements.fr](http://www.fdlogements.fr)