

Paris, le 13 février 2012

Progression du résultat net récurrent et de l'ANR

- Résultat net récurrent : + 8%
- ANR triple net EPRA par action : + 2,1%

Avancées stratégiques significatives

- Développement à Berlin
- Refinancement en Allemagne

Résultat net récurrent EPRA : + 8%

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

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

** Hors prestations de services

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

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

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

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

Cette évolution positive résulte de l'effet combiné :

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

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

Loyers annualisés à périmètre constant : + 1,4%

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

Cette progression résulte de l'effet conjugué de l'indexation, de l'augmentation des loyers de relocation, et de la diminution de la vacance totale. Les relocations sont réalisées à des niveaux de loyers supérieurs de 7% en France et de 3% en Allemagne par rapport aux anciens loyers. Le taux de vacance total¹ est en recul de 7% en France et se stabilise en Allemagne à un niveau faible de 4%.

Volumes de ventes et promesses : + 31%

En millions d'euros	Ventes	Promesses	Total
France	133,5	27,8	161,3
Allemagne	139,9	108,5	248,4
Total	273,4	136,3	409,7
Marges IFRS*	13%		

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

Au 31 décembre 2011, le montant des ventes et promesses en France et en Allemagne s'établit à 409,7 M€, soit une progression de 31% en volume par rapport au 31 décembre de l'année précédente. Les ventes sont réalisées à des prix supérieurs de 13%² en moyenne aux valeurs d'expertises à fin 2010.

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

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

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

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

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

Valeurs d'expertise : + 3,9%

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

En millions d'euros	Valeur vénale (HD) 31-12-2011	Taux de capitalisation (HD) 31-12-2011	Evolutions à périmètre constant un an
France	900	4,2%	+ 9,1%
Allemagne	2 417	6,8%	+ 1,9%
Total	3 317	6,1%	+ 3,9%

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

L'immobilier résidentiel allemand perçu comme une valeur refuge, a quant à lui bénéficié d'une forte augmentation des volumes de transactions entre investisseurs avec des taux restés stables voire en diminution pour les actifs de qualité localisés dans les grandes villes de l'ouest et à Berlin. Résultant de l'effet combiné de la

¹ Taux de vacance totale moyen retraité des actifs sous promesses de vente au 31/12/2011

² Marges sur ventes par rapport aux valeurs d'expertise des actifs qui n'étaient pas sous promesses au 31 décembre 2010.

progression des loyers à périmètre constant et d'une diminution des taux de capitalisation, les valeurs d'expertises de Foncière Développement Logements en Allemagne sont en progression de 1,9% à périmètre constant sur un an.

Poursuite du développement en Allemagne

Foncière Développement Logements, dans le cadre de sa stratégie de diversification géographique en Allemagne, a acquis aux 30 juin et 1^{er} août 2011, 1 641 logements à Berlin, pour un prix total frais et droits inclus de 138 M€, soit un taux de rendement de 7%³.

Localisés au sein des meilleurs quartiers, ces logements bénéficient d'un important potentiel locatif et d'une très bonne liquidité à la revente, soutenue par l'évolution très positive du marché résidentiel berlinois.

Ce portefeuille a été financé pour moitié en fonds propre et pour moitié par souscription d'un emprunt bancaire à des conditions financières et de durée compétitives.

Forte amélioration de la structure financière

Réduction significative de la dette titrisée en 2011 : - 48%⁴

Foncière Développement Logements a signé le 14 décembre 2011 avec deux banques allemandes⁵ un refinancement partiel de sa dette titrisée en Allemagne pour un montant de 387 M€ qui marque ainsi une nouvelle étape significative en faisant suite à :

- un premier refinancement partiel mis en place en décembre 2010 pour un montant de 207,5 M€,
- une politique active de rachats d'obligations représentant un encours avant refinancement de 88,8 M€,
- un plan de cessions dynamique : 273,4 M€ de ventes au total dont 103,35 M€ réalisés sur le portefeuille financé par la titrisation.

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

Améliorations des ratios financiers

La LTV⁶ consolidée s'établit à 48% au 31 décembre 2011 contre 52% au 31 décembre 2010 en diminution de - 400 bps. Cette amélioration sensible s'explique par :

- un plan d'arbitrage réussi (273 M€ de cessions),
- une progression notable des valeurs d'expertise (+ 3,9%),
- une politique dynamique de rachats d'obligations (20,6 M€).

L'ICR *cash*⁷ affiche également une forte amélioration, s'établissant à 2,05 contre 1,85 au 31 décembre 2010 (+ 20 bps).

Montant du dividende : 1,05 € par action

Au titre de l'exercice 2011, il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires de fixer le montant du dividende à 1,05 € par action, soit le même montant que le dividende 2010.

Perspectives

Foncière Développement Logements entend poursuivre en 2012 les actions entreprises afin de consolider sa position de leader sur le marché du logement en France et en Allemagne tout en poursuivant son développement et en renforçant sa structure financière par le refinancement du solde de sa dette titrisée en Allemagne.

³ Frais et droits inclus

⁴ Encours net des rachats de bonds hors prêts subventionnés et hors IFT

⁵ La LBBW – Landesbank Baden Württemberg et la Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG

⁶ Retraitée des actifs sous promesses de vente et des créances sur cessions

⁷ Hors marges sur ventes

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 2011).

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
Tél : 01.58.97.51.60

Myriam Despas
Responsable Corporate Development & Communication
myriam.despas@fdr.fr
Tél : 01.58.97.51.60

Retrouvez ce communiqué sur www.fdlogements.fr