

## Activité au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

**Une progression de + 1,5% des recettes locatives à périmètre constant**

**Un plan de cessions bien avancé : 161,1 M€ de ventes et promesses**

**Une dette titrisée entièrement refinancée en Allemagne**

### Progression des recettes locatives de + 1,5% à périmètre constant

<i>En millions d'euros</i>	3M 2011	3M 2012	Var. (%)	Var. à périmètre constant (%)
Recettes locatives France	10,3	9,3	- 9,7%	+ 1,4%
Recettes locatives Allemagne*	40,3	40,3	0,0%	+ 1,5%
<b>Total recettes locatives</b>	<b>50,6</b>	<b>49,6</b>	<b>- 2,0%</b>	<b>+ 1,5%</b>

\* Y compris un actif de bureau au Luxembourg

Les recettes locatives du premier trimestre s'établissent à 49,6 M€ au 31 mars 2012 contre 50,6 M€ au 31 mars 2011, enregistrant une baisse relativement limitée au regard de l'importance des cessions intervenues au cours de la période dont l'impact a été en partie compensé par les loyers générés par le portefeuille berlinois acquis au second semestre 2011.

### Des relocations réalisées au dessus des loyers en place et une vacance en légère baisse à 2,5%

A périmètre constant, les loyers progressent de + 1,5%<sup>1</sup> sous l'effet conjugué de l'indexation et des relocations réalisées à des niveaux supérieurs aux précédents loyers de + 5,6% en France et de + 0,5% en Allemagne depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Le taux de vacance totale en France et en Allemagne reste stable sur un an à 4,3% au 31 mars 2012. Le taux de vacance des actifs en exploitation est en diminution de - 0,2 points pour s'établir à 2,5%.

Par ailleurs, les revenus tirés de la gestion pour compte de tiers s'établissent à 1,1 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 en progression de + 46% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2011, et ce, grâce à la signature de trois nouveaux contrats au cours de la période. Cette forte progression témoigne du savoir-faire des équipes d'Immeo Wohnen, plate-forme allemande de Foncière Développement Logements (FDL).

<sup>1</sup> Recettes locatives annualisées

## Bon avancement du plan de cessions : 161,1 M€ de ventes et promesses

En millions d'euros	Ventes	Promesses	Total
France	27,3	18,3	45,6
Allemagne	81,1	34,4	115,5
<b>Total</b>	<b>108,4</b>	<b>52,7</b>	<b>161,1</b>
Marges IFRS*	17%		

\* 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 mars 2012 s'établit à 161,1 M€. Les ventes sont réalisées à des prix supérieurs de + 17% en moyenne aux valeurs d'expertises de fin 2011.

Ces résultats témoignent de la bonne tenue des marchés immobiliers en France et en Allemagne et confirment l'intérêt des investisseurs pour le secteur résidentiel.

### Sécurisation d'une vente en bloc de 25,6 M€ après le 31 mars 2012

FDL a finalisé une transaction en bloc portant sur 803 logements localisés à Duisburg pour un montant total de 25,6 M€<sup>2</sup>.

Cette vente significative permet à la société de poursuivre sa stratégie de diversification géographique de son patrimoine en Allemagne par la cession de ses actifs arrivés à maturité dans la région Rhin-Ruhr en vue notamment de contribuer au financement de futures acquisitions à Berlin.

### Conclusion d'un partenariat de gestion long terme en France

FDL a signé le 31 mars 2012<sup>3</sup> avec la société Quadral Property un contrat de cession du fonds de commerce de son activité de property management assorti d'un mandat de gestion conclu pour une durée de cinq ans. Aux termes de ce mandat, Quadral Property assurera la gestion locative et technique de l'ensemble du patrimoine de FDL en France.

Ce partenariat long terme répond à la volonté de FDL de maintenir la qualité des services délivrés à ses locataires. Quadral Property amorce ainsi son développement dans les services immobiliers à destination des investisseurs institutionnels en bénéficiant du savoir faire d'une équipe composée de 34 collaborateurs, professionnels de l'immobilier résidentiel en provenance de FDL.

### Finalisation du refinancement de la dette titrisée en Allemagne

FDL a conclu le 15 mars 2012 avec deux banques allemandes un financement de 568 M€ lui permettant de solder l'intégralité de sa dette titrisée en Allemagne arrivant à échéance en 2013. Adossé à un portefeuille d'environ 17 000 logements et d'une durée moyenne de 7 ans et demi, ce nouveau financement a été signé à un taux fixe de 3,6%.

Avec ce nouveau financement bancaire, FDL bénéficie aujourd'hui d'une dette consolidée affichant une maturité moyenne supérieure à 6 ans pour un taux moyen de 3,8% auprès de pools bancaires diversifiés (12 établissements au total).

### Perspectives

FDL entend poursuivre au cours de l'année 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.

<sup>2</sup> Inclus dans les 34,4 M€ de promesses de ventes en Allemagne

<sup>3</sup> Prise d'effet au 1<sup>er</sup> avril 2012

### **A propos de Foncière Développement Logements - FDL**

Foncière Développement Logements - FDL 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.

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

### **Contacts**

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

Directeur Général Adjoint

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

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 60

#### **Myriam Despas**

Responsable Corporate Développement  
& Communication

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

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 60