

**Foncière Développement Logements :
bons résultats au 1^{er} semestre**

Résultat net récurrent : + 6,4%
Valeurs d'expertises : + 3,3% sur un an
Ventes et promesses : 219,4 M€

Foncière Développement Logements (FDL), filiale de Foncière des Régions, est spécialisée dans la détention d'actifs résidentiels en France et en Allemagne. Elle détient un patrimoine d'une valeur de 3,2 Md€ (à fin juin 2012).

Les comptes au 30 juin 2012 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 17 juillet 2012. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés semestriels condensés ont été effectuées. Le rapport des commissaires aux comptes sera émis après finalisation des procédures requises pour les besoins de la publication du rapport financier semestriel.

Résultat net récurrent : + 6,4% sur un an

En millions d'euros	6 M 2011	6 M 2012	Variation 1 an
Recettes locatives et autres prestations	101,6	101,0	- 0,5%
Résultat net récurrent	32,5	34,6	+ 6,4%
€/action*	0,50	0,50	

* Dilution sur la base d'un nombre moyen de titres de 69 580 953 contre 65 663 999 au 30 juin 2011

FDL affiche un résultat net récurrent de 34,6 M€ au premier semestre 2012 en progression de 6,4% sur an. Cette évolution résulte de l'effet combiné :

- des cessions et des acquisitions réalisées sur la période
- de l'évolution des loyers à périmètre constant
- de la progression du chiffre d'affaires de gestion pour compte de tiers

Progression des loyers à périmètre constant

Les loyers consolidés progressent de 1,2% à périmètre constant sur un an. Les relocations sont réalisées à des niveaux de loyers supérieurs de 5,8% en France et de 2,8% en Allemagne par rapport aux loyers en place. Le taux de vacance des actifs en exploitation

s'établit à 2,1% au 30 juin 2012. Le taux de vacance totale s'établit à 3,8%¹ contre 3,6% au 30 juin 2011.

Progression du chiffre d'affaires de gestion pour compte de tiers

La signature par Immeo Wohnen, plateforme allemande de FDL, de nouveaux contrats de gestion pour compte de tiers fait évoluer le produit de cette activité de 0,8 M€ au premier semestre 2011 à 2,4 M€ au premier semestre 2012. Immeo Wohnen assure aujourd'hui le Property et l'Asset Management immobilier pour une dizaine de clients privés et institutionnels.

Valeurs d'expertises : + 3,3% à périmètre constant sur un an

En millions d'euros	Valeur vénale H.D. 30 juin 2012	Taux de capitalisation H.D. 30 juin 2012	Evolution à périmètre constant 6 mois	Evolution à périmètre constant 1 an
France	900,0	4,1%	+ 5,2%	+ 9,6%
Allemagne	2 322,0	6,9%	+ 0,7%	+ 1,1%
Total	3 222,0	6,1%	+ 2,0%	+ 3,3%

En France

Malgré une diminution des volumes de transactions au 1er semestre 2012, les prix demeurent solides. Cette tendance doit toutefois être nuancée : si Paris, l'Île de France et les grandes métropoles régionales affichent toujours des évolutions positives, des baisses sont constatées dans les localisations secondaires en régions. Le marché de la vente en bloc affiche quant à lui des taux de capitalisation toujours faibles, notamment à Paris où il n'est pas rare de voir se négocier des cessions d'immeubles en dessous de 3% de rentabilité.

En ligne avec ces tendances, les valeurs d'expertises de FDL en France progressent de 5,2% à périmètre constant sur le semestre extériorisant un taux de capitalisation hors droits de 4,1%, confirmant la bonne stratégie d'allocation d'actifs de la société (70% du portefeuille sur Paris et l'Île-de-France) et l'intérêt des investisseurs pour le marché résidentiel.

En Allemagne

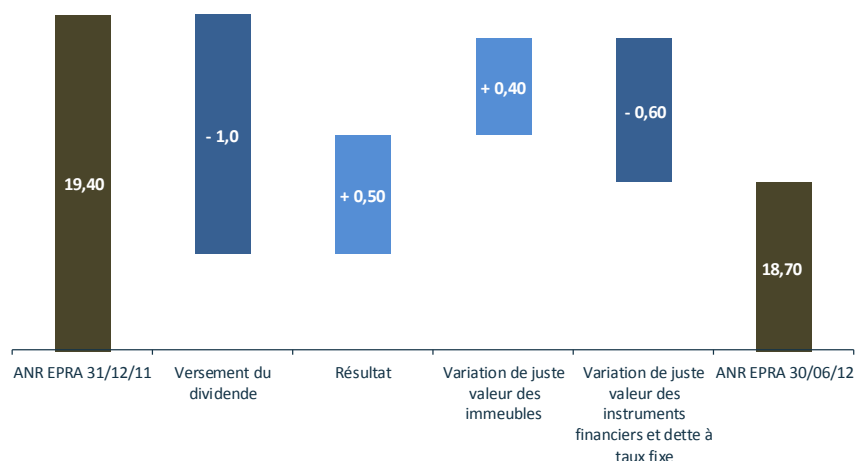
L'immobilier résidentiel allemand est aujourd'hui très prisé des investisseurs institutionnels, tant domestiques qu'étrangers, comme en témoignent les volumes de transactions enregistrés sur le semestre déjà supérieurs aux niveaux de l'année 2011 avec un phénomène nouveau depuis cinq ans : le retour des transactions supérieures à 20 000 logements.

La progression des valeurs du portefeuille allemand de FDL est en ligne avec la progression des loyers à périmètre constant. La stabilité du taux de capitalisation à 6,9% reflète la bonne tenue du marché résidentiel outre-Rhin.

¹ Taux de vacance physique retraitée des actifs sous promesses de vente

Un ANR à 18,7 € par action

Au 30 juin 2012, l'ANR triple net s'établit à 18,7 €/action contre 19,4 €/action au 31 décembre 2011 affichant une baisse de 3,6% sous l'effet conjugué des éléments repris ci-dessous :



219,4 M€ de ventes et promesses réalisées, + 11% par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2011

En millions d'euros	Ventes	Promesses	Total
France	47,8	25,1	72,9
Allemagne	114,8	31,7	146,5
Total	162,6	56,8	219,4
Marges IFRS*	+ 11,0%		

* 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 30 juin 2012 s'établit à 219,4 M€. Les ventes, représentant 162,6 M€ de chiffres d'affaires, sont réalisés à des niveaux de marges supérieurs de 11% par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2011.

Une dette restructurée et des ratios financiers en amélioration

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 à fin 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%. FDL bénéficie aujourd'hui d'une maturité moyenne de dette consolidée longue (5,8 ans) et de pools bancaires diversifiés (12 établissements au total).

Amélioration des ratios financiers

Le ratio de LTV hors droits de FDL s'établit à 49,2% contre 49,3% au 30 juin 2011 en baisse de - 10 bps sur un an. Le ratio d'ICR s'établit à 2,08 contre 1,98 au 30 juin 2011 en progression de + 10 bps. Ces ratios s'inscrivent largement dans les covenants bancaires les plus restrictifs de FDL (LTV<65% et ICR>1,25).

Conclusion d'un partenariat de gestion long terme en France

FDL a signé le 31 mars 2012² avec la société Quadral Property un contrat de cession du fonds de commerce de son activité de Property Management en France assorti d'un mandat de gestion conclu pour une durée de cinq ans. Aux termes de ce mandat, Quadral Property, grâce aux 34 collaborateurs repris auprès de FDL, assurera la gestion locative et technique de l'ensemble du patrimoine de FDL en France.

Perspectives

FDL entend poursuivre au second semestre les actions entreprises afin de consolider sa position de leader sur le marché du logement tout en poursuivant son développement et le renforcement de sa structure financière.

CONTACTS

Myriam Despas
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 60
myriam.despas@fdr.fr

Sébastien Bonneton
Tél : + 33 (0)1 58 97 52 44
sebastien.bonneton@fdr.fr

A propos de Foncière Développement Logements

Foncière Développement Logements, filiale de Foncière des Régions, est spécialisée dans la détention d'actifs en France et en Allemagne. Elle détient un patrimoine d'une valeur de 3,2 Md€ (à fin juin 2012).

www.fologements.fr

A propos de Foncière des Régions

Acteur de référence de l'immobilier tertiaire Bureaux – Grands Comptes, Foncière des Régions détient et gère un patrimoine de 9 Md€ loué principalement à des grands comptes leaders de leur secteur : Suez Environnement, Thales, Dassault Systèmes, France Télécom, Edf, Accor....

Partenaire de la stratégie immobilière des entreprises, Foncière des Régions conçoit à leurs côtés des solutions immobilières durables et innovantes.

www.foncieredesregions.fr

² Prise d'effet au 1^{er} avril 2012

ANNEXES

Principaux indicateurs immobiliers et financiers consolidés France et Allemagne au 30 juin 2012	
Recettes locatives et autres prestations	101,0 M€
Résultat net récurrent	34,6 M€
/action	0,5 €
Ventes et promesses	219,4 M€
Marges sur ventes IFRS*	+11%
Valeur vénale totale	3 222,0 M€
ANR EPRA Triple Net par action	18,7 €
LTV H.D.**	49,2%
LTV D.I.***	46,2%
ICR cash	2,08

*marges sur ventes par rapport aux valeurs d'expertise des actifs qui n'étaient pas sous promesses au 31 décembre 2011

** LTV H.D. : dette nette sur valeur hors droits retraitée des actifs sous promesses de vente et des créances sur cessions

*** LTV D.I.: dette nette sur valeur droits inclus retraitée des actifs sous promesses de vente et des créances sur cessions

Bilan consolidé simplifié	Net 30 juin 2012	Net 31 décembre 2011	Ecart
ACTIF (en M€)			
Immobilisations	2 974	3 082	(108)
Actifs Courants	428	435	(7)
Trésorerie	135	43	+92
Total	3 537	3 560	(23)

PASSIF (en M€)	Net 30 juin 2012	Net 31 décembre 2011	Ecart
Capitaux propres	1 334	1 348	(14)
<i>dont résultat</i>	58	100	(42)
Provisions	1	3	(2)
Emprunts	1 758	1 706	+52
Autres passifs	445	503	(58)
Total	3 537	3 560	(23)

Compte de résultat simplifié			
Part du groupe (en M€)	30 juin 2012	30 juin 2011	Variation
Recettes locatives	98,7	100,8	-2,1%
Charges d'exploitation récurrentes	(30,9)	(33,1)	-6,6%
Résultat d'exploitation	67,8	67,7	+0,2%
Résultat financier	(32,7)	(34,2)	-4,4%
Impôts exigibles récurrents	(0,5)	(0,8)	-37,5%
Intérêts minoritaires		(0,2)	-100,0%
Résultat net récurrent	34,6	32,5	+6,4%
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	43,4	47,5	
Variation des amortissements et provisions	6,4	(0,4)	
Variation de juste valeur des instruments financiers	(19,6)	19,6	
Résultat des cessions d'actifs	2,3	8,3	
Autres	5,5	-1,6	
Impôts différés et non récurrents	(14,5)		
Résultat net part du groupe*	58,1	105,9	

**La baisse du résultat net de 47,8 M€ entre le 30 juin 2011 et le 30 juin 2012 est principalement due à la variation négative de juste valeur des instruments financiers qui représente à elle seule un montant de 39,2 M€*