

## Résultats annuels Un premier exercice réussi

Foncière Développement Logements, première SIIC dédiée à la détention d'actifs résidentiels, a constitué en 2006 un patrimoine de plus de 3 milliards d'euros dont près des deux tiers en Allemagne. La société a notablement élargi sa base actionariale au cours de l'exercice et a également développé son flottant à l'occasion d'une opération de placement de 100 M€ intervenue en décembre. L'ANR bloc droits inclus s'établit à 97,90 euros par action, en progression de 8,5% sur 6 mois et le cash flow courant récurrent par action progresse de 21,4% sur les six derniers mois de l'exercice à 4,08 euros par action.

### ACTIVITE DE L'ANNEE 2006

#### Un patrimoine de plus de 3 milliards d'euros en France et en Allemagne

Un an après sa création, Foncière Développement Logements (FDL) détient un patrimoine de plus de 47 000 logements en France et en Allemagne générant un loyer annualisé de 188 M€. Le patrimoine immobilier s'élève à plus de 3 Mds d'euros en valeur d'expertise bloc hors droits, en progression de 9,5% en un an à périmètre constant.

**En France**, FDL a constitué un patrimoine de 3 321 logements répartis de façon équilibrée entre les métropoles régionales et l'Île de France. Ce patrimoine d'une valeur de 632 M€ génère 30 M€ de loyers annuels. Foncière des Régions et Predica, avec le soutien des actionnaires du tour de table initial, ont contribué à ce projet en apportant près de 3 000 logements, tandis que Cardif Assurances Vie apportait 361 logements en fin d'année.

Dès le second semestre, FDL a engagé sa diversification européenne en choisissant d'investir **en Allemagne**. Ce marché est attractif car le transfert attendu d'un nombre important de logements des collectivités et des entreprises vers les professionnels du logement crée des opportunités d'investissement significatives, dans un marché dont les fondamentaux sont bons.

FDL y a finalisé avec succès une opération majeure d'acquisition d'un portefeuille très sécurisé de 39 400 logements dans le bassin de Düsseldorf qui complète les 5 500 logements de même origine transférés par Foncière des Régions. Ce patrimoine est estimé près de 2,5 M€ au 31 décembre 2006 et génère 158 M€ de loyers. L'opération a trouvé un écho très favorable auprès des investisseurs ; elle a en effet été notamment financée par une augmentation de capital en numéraire de 621 M€, à laquelle

a participé le vendeur MSREF à hauteur de 130 M€ afin d'accompagner la valorisation attendue du portefeuille.

### Des plateformes de gestion dédiées par pays

En France où sont situés 20% de ses actifs, FDL a constitué une équipe de direction et d'asset management dédiée et s'appuie sur le réseau du Groupe Foncière des Régions pour la gestion locative de son patrimoine.

En Allemagne, la société a acquis, en même temps que son nouveau patrimoine, une plateforme de gestion complète qui compte près de 300 personnes en charge de mettre en œuvre le nouveau business plan de valorisation et de croissance défini par la société.

### Une politique d'arbitrages mesurée

Dans le cadre de sa politique de valorisation, FDL a cédé 325 logements en France et en Allemagne, pour un prix de 42,9 M€ générant 8,4 M€ de plus values brutes, soit 34% de marge

## ELARGISSEMENT DE LA BASE ACTIONNAIRIALE ET DEVELOPPEMENT DU FLOTTANT

Les opérations réalisées par FDL s'inscrivent dans son modèle de développement fondé sur la capacité à apporter une réponse aux investisseurs institutionnels qui souhaitent externaliser leur patrimoine résidentiel, tout en conservant une exposition au secteur du logement.

La base actionnariale de FDL a ainsi été élargie en 2006 par la réalisation d'opérations d'apports d'actifs rémunérées en titres de la société, et par augmentations de capital en numéraire souscrites par des institutionnels français et étrangers. Elle regroupe désormais Foncière des Régions, MSREF, les compagnies d'assurances des groupes Crédit Agricole, BNP Paribas, Crédit Mutuel, Generali, GMF et le Groupe Banques Populaires

FDL a également pour objectif de promouvoir un actionariat largement diversifié et de développer son flottant. La part du public atteint d'ores et déjà 100 M€ après réalisation réussie d'une opération de placement d'actions intervenue début décembre.

### COMPTES AU 31 DECEMBRE 2006

	31/12/2006	30/06/2006
Loyers en M€	40,2	13,3
Cash Flow courant récurrent en M€	21,9	7,7
Cash Flow courant récurrent en € par action	4,08	1,68
Résultat net en M€	(65,8)	52,4

FDL a généré 40,2 M€ de loyers en 2006 contre 13,3 M€ au premier semestre. Le résultat net qui s'élève à (65,8 M€) contre 52,4 M€ au 30 juin 2006, tient compte de l'impact exceptionnel de l'amortissement du goodwill relatif à l'acquisition de la société propriétaire des logements allemands pour un montant de 152 M€ en application des normes IFRS.

L'ANR bloc droits inclus s'établit à **97,90 € par action** en progression de 8,5% sur 6 mois. L'ANR détail hors droits s'établit quant à lui à 124,6 € par action.



La dette de la société s'élève à 1 819 M€ au 31 décembre 2006, avec un ratio de dette nette sur valeur institutionnelle des actifs à 59,7 %

Enfin, le cash flow courant récurrent s'établit à **4,08 euros par action**, en forte progression de 21,4% sur six mois.

## **DIVIDENDE**

Le conseil de surveillance proposera à l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir le 25 avril 2007 de verser un dividende de 3,70 euro par action ancienne, représentant 77,6% du cash flow courant récurrent.

Après le versement de ce dividende qui interviendra à compter du 30 avril 2007, les titres nouveaux émis à l'occasion de l'augmentation de capital du 30 novembre 2006 seront assimilés aux actions anciennes.

## **PERSPECTIVES**

FDL entend mener à bien sa politique de développement en France et en Allemagne au travers de la mise en place de partenariats actifs avec des investisseurs institutionnels, des promoteurs mais également des collectivités locales.

### A propos de Foncière Développement Logements

Foncière Développement Logements, première SIIC dédiée à la détention d'actifs résidentiels créée en 2006, regroupe autour de Foncière des Régions les sociétés d'assurance des groupes Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Generali, BNP Paribas, GMF ainsi que MSREF et la Banque Populaire. La politique d'investissement de la société privilégie la recherche de partenariats avec des investisseurs institutionnels et des promoteurs, en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.

La société est dirigée par Thierry Beaudemoulin.

*Foncière Développement Logements est cotée sur Euronext Paris, compartiment C d'Eurolist (FR0000030181 - FDL).*

Contacts : Marjolaine Alquier, Secrétaire Général – Thierry Beaudemoulin, Directeur Général

Tel. +33 (0)1 58 97 51 60 – Fax +33 (0)1 58 97 51 46 – marjolaine.alquier@gfr.fr

Relations presse : Benjamin Perret, Euro RSCG C&O – 01 58 47 95 39 – benjamin.perret@eurorscg.fr

**www.gfr.fr**

