



*Foncière
Développement
Logements*

Résultats semestriels 2010

19 juillet 2010



Sommaire



- I. Faits marquants
- II. Activité du premier semestre 2010
- III. Comptes au 30 juin 2010
- IV. Perspectives
- V. Annexes



*Foncière
Développement
Logements*

Faits marquants



Faits marquants : bon premier semestre



- De bons résultats opérationnels :
 - Progression du chiffre d'affaires* : + 1,2% vs S1 2009
 - Taux de vacance** : 1,9%
 - Ventes : 91,2M€, en progression de + 40% vs. juin 2009
 - Marge sur ventes : + 10% vs. valeurs d'expertises décembre 2009
- Amélioration des indicateurs financiers :
 - Baisse de la LTV : 54,9%
 - Progression de l'ICR : 2,00 ***

Un Résultat Net Récurrent en forte progression

*loyers et prestations de services, hors cessions d'immeubles en stock

** Vacance physique en exploitation

*** : y compris marges sur ventes



*Foncière
Développement
Logements*

Activité du 1^{er} semestre 2010



Activité du premier semestre 2010



Un patrimoine de 3,4Mds€HD au 30 juin 2010

(M€)	Valeur d'expertise Bloc (HD) 30-06-2010	Valeur d'expertise Détail (HD) 31-06-2010	Variation bloc 6 mois	Variation bloc 1 an	Taux de Rendement (*) 30-06-2010	Taux de Rendement (*) 31-12-2009
France	970	1 192	+ 2%	+1,2 %	4,6%	4,6%
Allemagne	2 417	3 008	+ 1,3%	+1,3 %	6,9%	6,9%
Total	3 387	4 200	+ 1,5%	+ 1,3%	6,2%	6,2%

➤ Ecarts valeurs bloc / détail : 24,1% (vs. 24% au 31 décembre 2009)

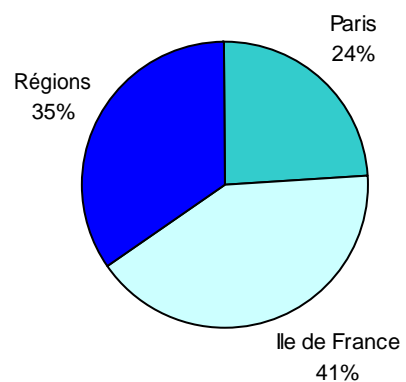
* Loyer brut / Valeurs d'expertises bloc HD

Activité du premier semestre 2010



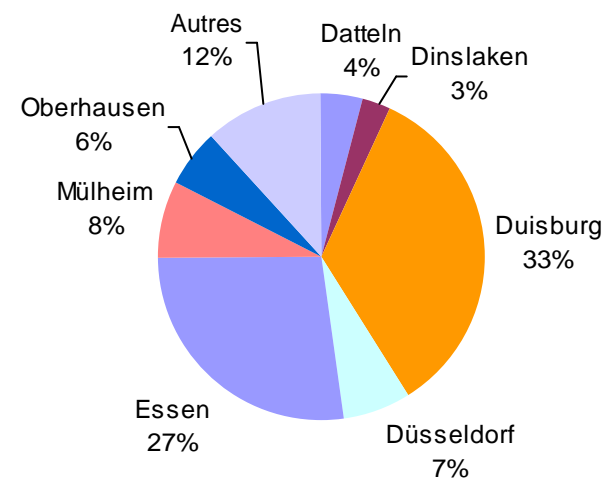
Répartition géographique en France

Total : 970M€HD (29%)



Répartition géographique en Allemagne

Total : 2 417M€HD (71%)



3 598 logements au 30.06.2010

43 952 logements au 30.06.2010

Activité du premier semestre 2010

Cessions France - Allemagne



Cessions et accords : 175M€

+ 47 % par rapport à juin 2009

Cessions : 91,2M€

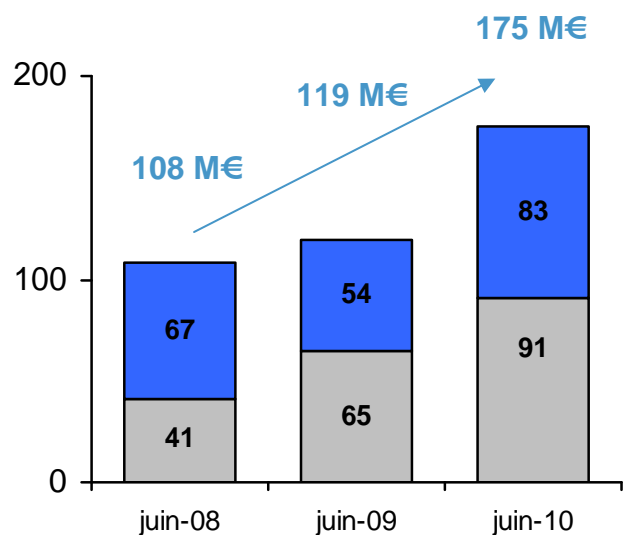
Soit 2,4% du patrimoine*

Au 30 juin 2010

- Logements vendus **91,2M€**
- Logements sous promesses **83,5M€**

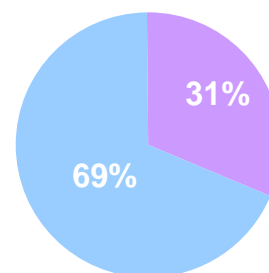
Cessions

- Prix de vente moyen **2.000€/m²**
- Marge sur ventes IFRS **+ 10%**
- Marges sur ventes historiques **+ 37%**



■ ventes ■ promesses

Quote part des cessions bloc/détail :



- Cessions bloc : + 20%
- Cessions détail : + 46%

Marges historiques

— % marges brutes historiques

* Valeur IFRS 31/12/2009 des cessions / valeur d'expertise consolidée au 31/12/2009

Activité du premier semestre 2010

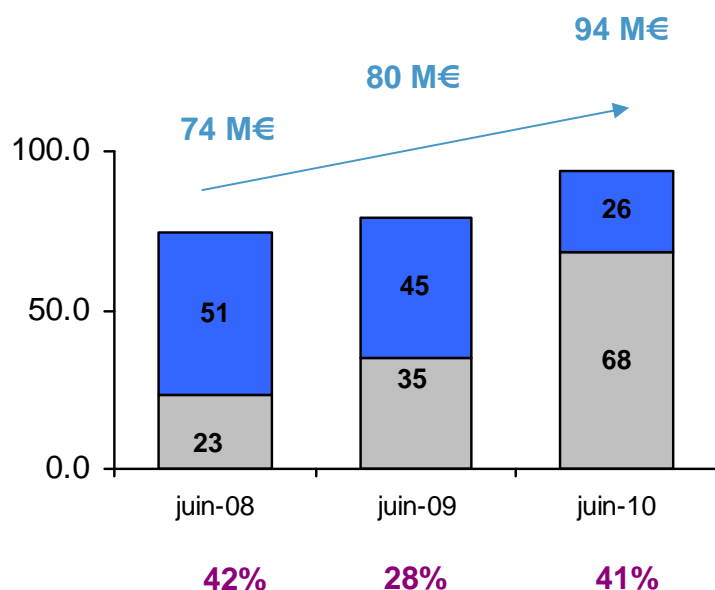
Cessions France

Cessions et accords : 94,1M€

+ 18% par rapport au premier semestre 2009

Cessions: 68,5M€

Soit 6% du patrimoine France*



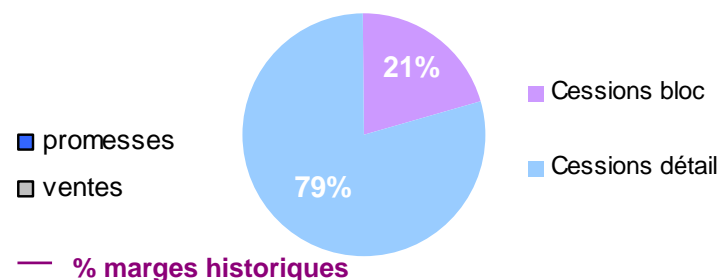
Au 30 juin 2010 :

- Logements vendus **68,5M€**
- Logements sous promesses **25,6M€**

Cessions :

- Prix de vente moyen **3 481€/m²**
- Marge sur ventes IFRS **+ 10%**
- Marges sur ventes historiques **+ 41%**

Quote part des cessions bloc/détail:



Marges historiques

+ 24%

+ 46%

* Valeur IFRS 31/12/2009 des cessions / valeur d'expertise France au 31/12/2009

Activité du premier semestre 2010

Cessions Allemagne



Cessions et accords : 80,7M€

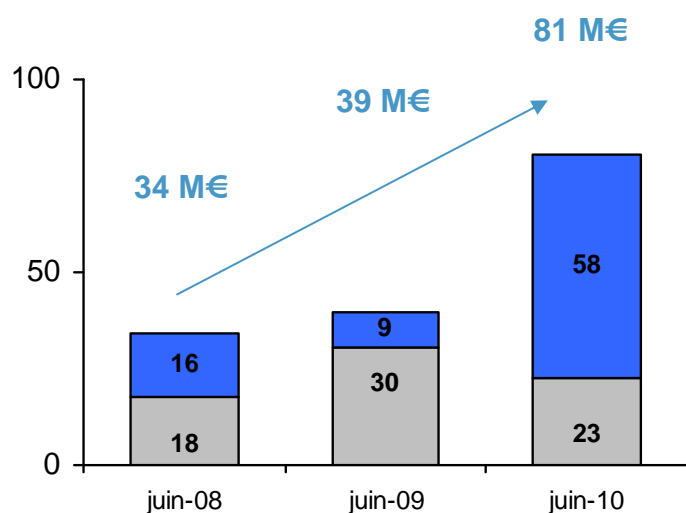
+ 107% par rapport au premier semestre 2009

Cessions: 22,8M€

Soit 1% du patrimoine Allemagne*

Au 30 juin 2010 :

- Logements vendus **22,8M€**
- Logements sous promesses **57,9M€**



27%

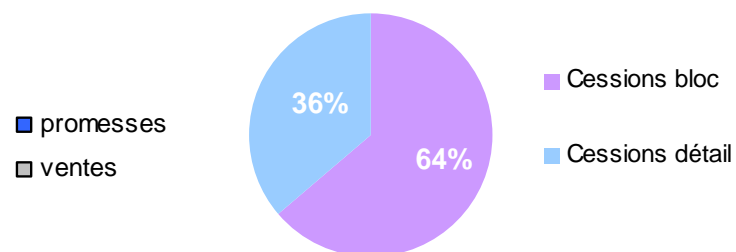
11%

27%

Cessions :

- Prix de vente moyen (hors terrains) **940€/m²**
- Marge sur ventes IFRS **+ 9,4%**
- Marges sur ventes historiques **+ 27%**

Quote part des cessions bloc/détail :



■ promesses
■ ventes

— % marges historiques

Marges historiques

+ 15%

+ 47%

(yc cessions de terrains)

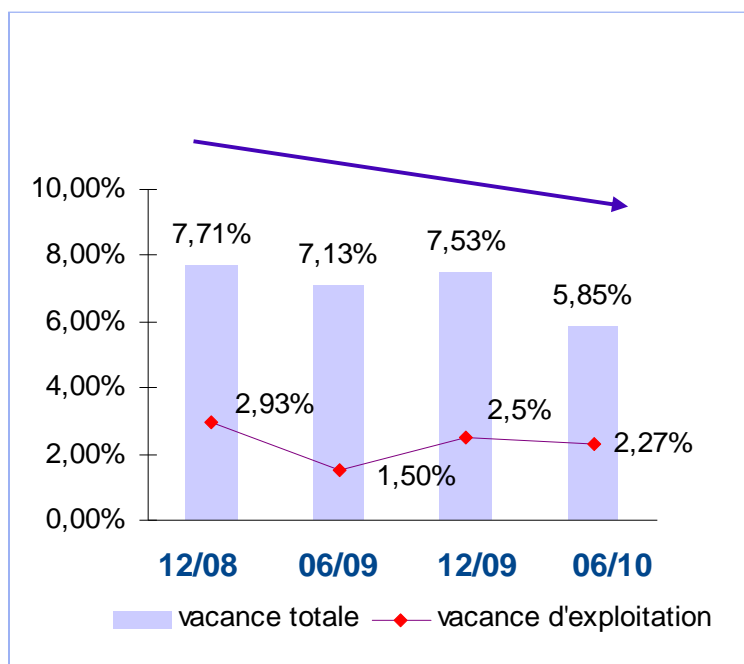
* Valeur IFRS 31/12/2009 des cessions / valeur d'expertise Allemagne au 31/12/2009

Activité du premier semestre 2010

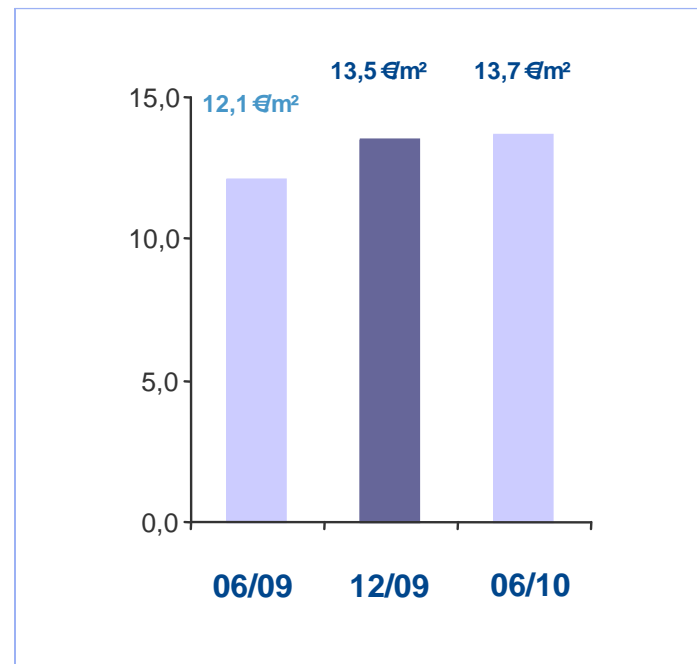
Vacance et loyers en France



Vacance



Loyer



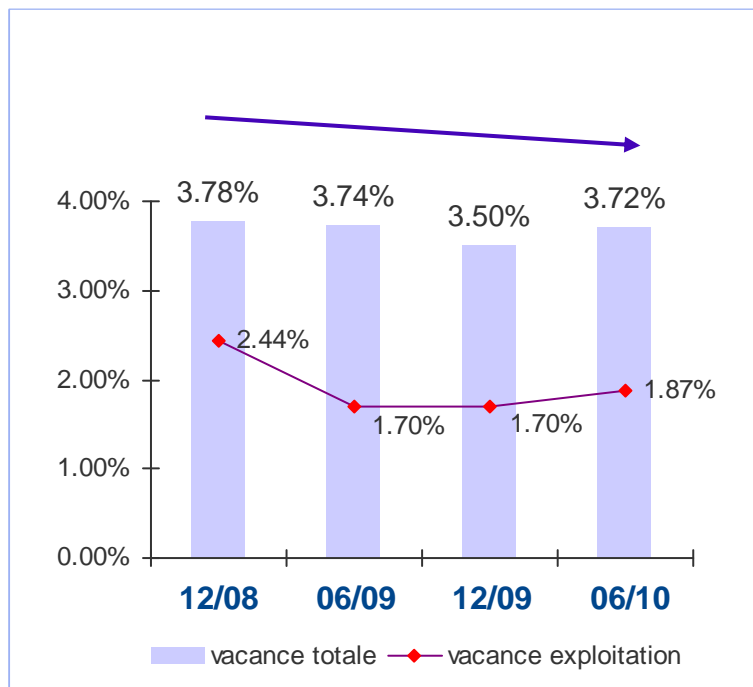
De bons résultats opérationnels

Activité du premier semestre 2010

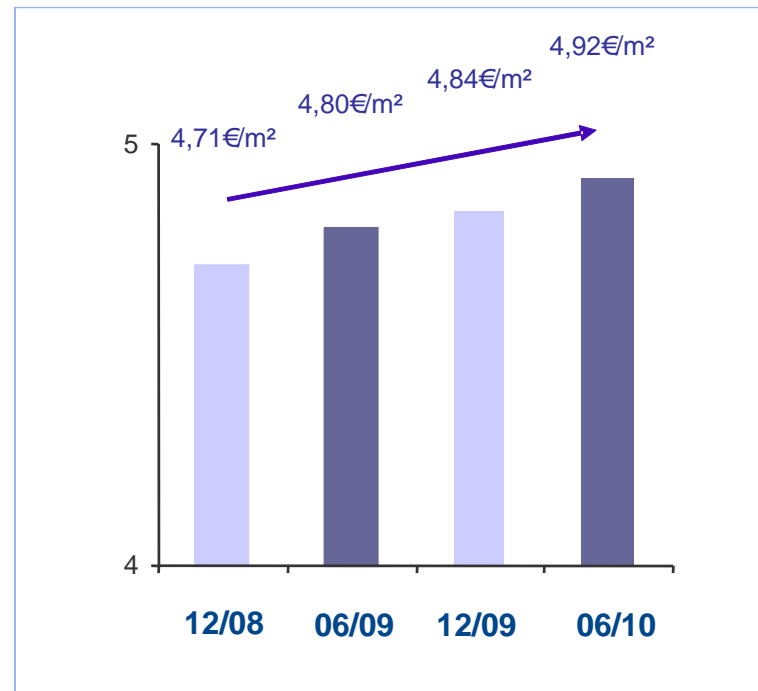
Vacance et loyers en Allemagne



Vacance



Loyer



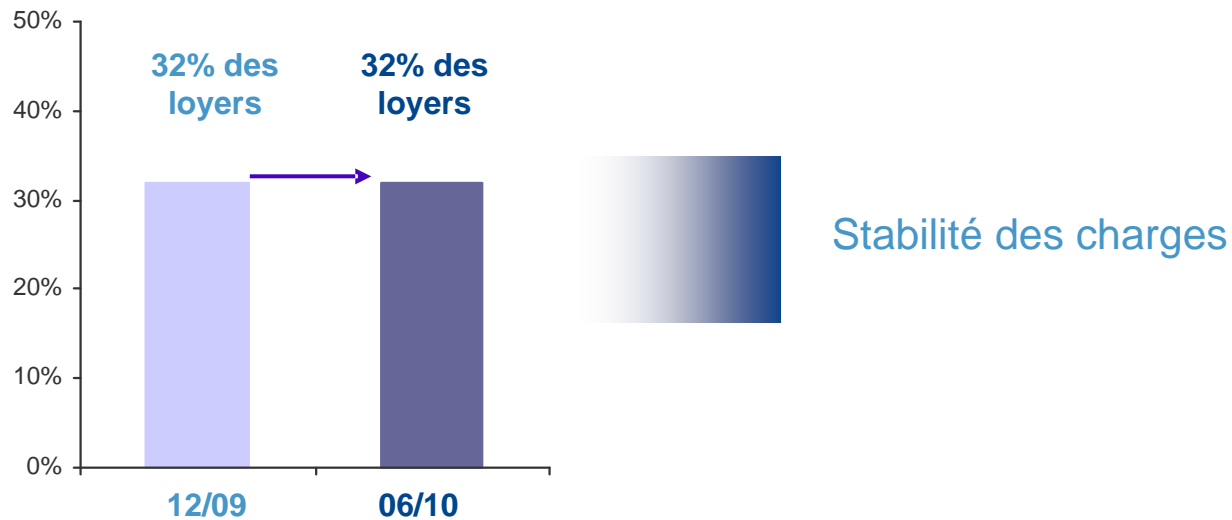
De bons résultats opérationnels

Activité du premier semestre 2010

Charges opérationnelles consolidées



Des charges opérationnelles maîtrisées



Optimisation des coûts opérationnels



*Foncière
Développement
Logements*

Comptes au 30 juin 2010



Comptes consolidés au 30 juin 2010 :

Synthèse du bilan



Principales variations de l'exercice :

➤ A L'actif :

➤ Immeubles : - 33,2M€ suite principalement :

- aux cessions de l'exercice : - 83,0M€ (en valeurs d'expertise 1/01/2010),
- à la variation de juste valeur des immeubles : + 33,9M€,
- aux travaux immobilisés : + 16,0M€

➤ Au passif :

➤ Capitaux propres :

- Dividende : - 61,7M€
- Résultat net (part du groupe) : + 29,4M€

➤ Diminution des emprunts : - 43,0M€

➤ Instruments financiers : diminution de 53,4M€ (dont 54,7M€ de variation de juste valeur)

Comptes consolidés au 30 juin 2010 :

Bilan consolidé simplifié



En M€

Actif

	Net 30/06/2010	Net 31/12/2009	Variations
Immobilisations	3 212	3 278	-66
Actifs courants	290	251	+39
Trésorerie	60	60	
Actifs non courants destinés à la vente	177	145	+32
ACTIF	3 740	3 734	+6

Passif

	Net 30/06/2010	Net 31/12/2009	Variations
Capitaux propres	1 144	1 177	-33
Emprunts	1 955	1 998	-43
Autres passifs	641	559	+82
PASSIF	3 740	3 734	+6

Comptes consolidés au 30 juin 2010 : caractéristiques de la dette



Un coût de la dette en forte amélioration

Dette de 1 955M€ (vs 1 998M€ au 31 décembre 2009)

- Taux moyen de la dette : 3,89% (vs 4,01% au 31-12-2009)
- Maturité moyenne: 3,7 ans (vs 4,1 au 31-12-2009)

Taux de couverture de la dette : 103%

- Maturité : 4,4 ans – Taux de couvertures actives : 90,6%
- Impact d'une hausse (ou d'une baisse) de 100 bps sur les taux :
-0,15M€ (ou + 0,15M€) sur le Résultat Net Récurrent de 2010

Comptes consolidés au 30 juin 2010

Covenants et ratios prudentiels



Des ratios financiers en forte amélioration

	30/06/2010	30/06/2009	Variations	31/12/2009
ICR Cash	1,85	1,78	+ 7bps	1,71
ICR Cash *	2,00	1,84	+ 16bps	1,81
LTV**	54,9%	58,5%	- 360bps	55,9%

L'amélioration des indicateurs est la résultante de l'amélioration des valeurs d'expertise, d'un plan d'arbitrages supérieur aux objectifs et du renforcement des fonds propres fin 2009.

Les covenants bancaires les plus restrictifs sont les suivants :

- ICR > 1,25
- LTV < 65%

* Y compris marges sur ventes

**Retraitée des actifs sous promesse et des créances sur cessions

Comptes consolidés au 30 juin 2010

Compte de résultat consolidé – Premier semestre 2010



Part du Groupe (en M€)	30/06/2010	30/06/2009	Variations 06/2010 - 06/2009	Variations en %
Recettes locatives et autres prestations (hors cession des stocks*)	107.5	106.2	1.3	+ 1,2 %
Charges d'exploitation récurrentes	-34.5	-32.2	-2.3	+ 7,0 %
Résultat d'exploitation	73.0	74.0	-1.0	- 1,3 %
Résultat financier	-39.1	-41.8	2.7	- 6,5 %
Cash-Flow récurrent	33.9	32.2	1.7	+ 5 %
Marges sur ventes historiques	22.2	9.2	13.0	
Impôts exigibles récurrents	-1.2	-0.6	-0.6	
Résultat net récurrent	54.9	40.9	14.0	+ 34 %
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	33.9	-32.4		
Variation des amortissements et provisions	0.0	-0.4		
Variation de juste valeur des instruments financiers	-54.7	-32.5		
Écart marges historiques / marges IFRS	-16.2	-7.2		
Autres	8.3	1.8		
Impôts différés et impôts non récurrents	3.2	-0.1		
Résultat net part du groupe	29.4	-29.9		

* Prix de cession des stocks : 1.6 M€

Comptes consolidés au 30 juin 2010

Résultat net récurrent



Forte progression du résultat net récurrent

	30/06/2010		30/06/2009		Variation Globale	
	M€	€/action*	M€	€/action*	M€	€/action
Cash Flow Récurrent hors marges sur ventes et avant impôts	33,9	0,52	32,2	0,54	+ 5%	- 4%
Résultat net récurrent après impôts	54,9	0,85	40,9	0,68	+ 34%	25%

* Dilution sur la base d'un nombre moyen de titres de 64 872 678 actions contre 59 962 478 d'actions en date du 30/06/2009.

Comptes consolidés au 30 juin 2010

ANR SIIC



Un ANR triple net / action s'établissant à 18,5 €/ action

Actif Net Réévalué	30 juin 2010	31 décembre 2009	30 juin 2009	Variations s/ 6 mois
ANR Triple Net / actions fin de période	18,5	19,0	19,2	- 2,6%
ANR Triple Net hors impact des instruments financiers / actions fin de période	20,6	20,4	20,5	+ 0,9%

La diminution de l'ANR triple net / action (- 0.5 €), par rapport au 31/12/2009, provient de :

- Du paiement du dividende pour - 1,0€
- De la variation de juste valeur des immeubles pour + 0,5€
- De la variation de juste valeur des instruments financiers pour - 0,8€
- Du résultat net récurrent de la période + 0,8€



*Foncière
Développement
Logements*

Perspectives



Perspectives



- Acteur de référence positionné pour participer à la consolidation du secteur du logement en Allemagne et en France
- Amélioration des indicateurs financiers
- Accélération de la rotation du patrimoine (près de 5%)
- Forte croissance du Résultat Net Récurrent

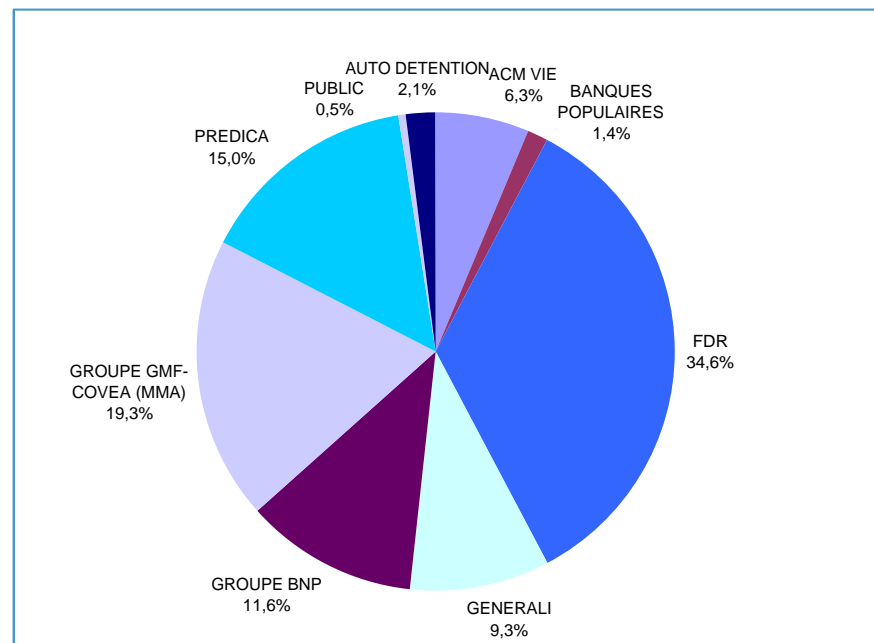


*Foncière
Développement
Logements*

Annexes



Annexes : Actionnariat au 30 juin 2010



Annexes : bilan détaillé

(en K€)	Net au 30/06/2010	Net au 31/12/2009	Net au 31/12/2008		Net au 30/06/2010	Net au 31/12/2009	Net au 31/12/2008
ACTIFS NON-COURANTS				CAPITAUX PROPRES			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				CAPITAL	662 632	662 632	600 719
Goodwill			0	PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT	454 224	499 923	496 778
Autres immobilisations incorporelles	1 301	1 265	179	ACTIONS PROPRES	-26 035	-26 049	-1 175
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				RESERVES CONSOLIDEES	18 134	69 970	276 022
Terrains	2 346	2 346	2 346	RESULTATS	29 428	-35 982	-191 172
Constructions	6 293	6 425	7 332	TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	1 138 383	1 170 494	1 181 172
Autres	3 199	2 416	2 331				
Immobilisations en Cours	0	166	13 930	INTERETS MINORITAIRES	5 978	6 254	27 575
IMMEUBLES DE PLACEMENT				TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	1 144 361	1 176 748	1 208 747
Terrains et constructions	3 198 603	3 264 599	3 319 117				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				PASSIFS NON-COURANTS			
Autres actifs disponibles à la vente				EMPRUNTS PORTANT INTERETS	1 906 116	1 958 134	2 057 784
Prêts	64	58	0	INSTRUMENTS FINANCIERS	147 947	94 671	55 836
Autres actifs financiers	296	278	328	PROVISIONS LONG TERME	374	374	374
Instruments financiers	71	147	201	PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	177 561	172 893	164 089
Créances de crédit-bail			0	ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES	34 256	34 413	34 168
Participations dans les entreprises associées			0	AUTRES DETTES A LT			0
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	32 825	25 652	23 046	TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (II)	2 266 254	2 260 485	2 312 251
TOTAL ACTIFS NON-COURANTS (I)	3 244 998	3 303 352	3 368 810				
ACTIFS COURANTS				PASSIFS COURANTS			
PRETS A CT et CREANCES CREDIT BAIL CT	0	0	0	FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	16 224	29 060	19 292
STOCKS ET EN COURS	8 906	9 483	9 927	EMPRUNTS A COUT TERME PORTANT INTERETS	49 351	39 396	29 872
CREANCES CLIENTS	133 959	99 386	101 036	DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	5 494	5 487	6 072
AUTRES CREANCES	113 029	117 165	22 267	AVANCES & ACOMPTES RECUS S/CDES EN COURS	133 412	96 401	97 661
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	2 099	378	427	PROVISIONS COURT TERME	7 496	7 324	7 272
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	60 334	60 133	41 812	IMPOT COURANT	4 871	5 806	5 018
TOTAL ACTIFS COURANTS (II)	318 327	286 545	175 469	AUTRES DETTES	112 472	113 478	5 641
ACTIFS NON-COURANTS DISPONIBLES A LA VENTE (III)	176 919	144 611	147 996	COMPTES DE REGULARISATION	309	323	449
TOTAL ACTIFS (I + II + III)	3 740 244	3 734 508	3 692 275	TOTAL PASSIFS COURANTS (III)	329 629	297 275	171 277
				TOTAL PASSIFS (I + II + III)	3 740 244	3 734 508	3 692 275

Annexes : compte de résultat détaillé

en K€)	Exercice 1er semestre 2010	Exercice 1er semestre 2009	Exercice 1er semestre 2008
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES			
Recettes locatives	105 462	105 707	106 357
Recettes des parcs de stationnement			
Cessions d'immubles en stocks	1 631	1 232	0
Prestations	1 051	705	842
Montant net du chiffre d'affaires	108 144	107 644	107 199
Autres produits d'exploitation	1 022	705	773
Total produits opérationnels courants	109 166	108 349	107 972
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES			
Coûts des cessions de stocks	1 203	1 151	
Autres achats et charges externes	18 702	16 829	21 255
Impôts, taxes et versements assimilés	2 042	1 948	2 156
Charges de personnel	13 962	13 438	11 305
Dotations aux amortissements et aux provisions	467	411	360
Charges nettes des provisions sur actif circulant	-460	-155	256
Charges nettes des provisions pour risques et charges	15	157	9
Autres charges d'exploitation	223	246	764
Total charges opérationnelles courantes	36 154	34 025	36 105
1. RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	73 012	74 324	71 867
Cessions nets d'actifs non-courants	5 586	2 107	5 515
Variation de juste valeur d'actifs de placement	33 886	-32 358	-90 499
Autres produits et charges non récurrents	-1 637	1 277	9 821
Total autres produits et charges opérationnels	37 815	-28 974	-75 163
2. RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	110 827	45 350	-3 296
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	11 655	647	2 324
Produits des opérations de location financement (CB)			
Produits financiers d'actualisation			
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers		0	43 726
Total produits financiers	11 655	647	46 050
Charges d'intérêt sur opérations de financement	39 319	42 598	47 986
Charges des opérations de location financement (CB)			
Charges financières d'actualisation	1 196	1 558	1 466
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	54 735	30 919	0
Charges nettes financières des provisions		0	0
Total charges financières	95 250	75 075	49 452
3. RESULTAT FINANCIER	-83 595	-74 428	-3 402
Q.P. dans les résultats des entreprises associées			
4. RESULTAT AVANT IMPOTS	27 232	-29 078	-6 698
Impôts sur les résultats	458	607	1 410
Impôts différés	-2 505	115	-8 052
5. RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	29 279	-29 800	-56
Perte de la période sur activités abandonnées	0	0	0
6. RESULTAT NET DE LA PERIODE	29 279	-29 800	-56
RESULTAT DE LA PERIODE ATTRIBUABLE			
A la Part Groupe	29 428	-29 416	279
Aux Intérêts Minoritaires	-149	384	335
RESULTAT DE LA PERIODE	29 279	-29 032	-56
RESULTAT GROUPE NET PAR ACTION	0,44	-0,49	-3,19
RESULTAT GROUPE NET DILUE PAR ACTION	0,45	-0,49	-3,19



*Foncière
Développement
Logements*

Résultats semestriels 2010

