

Paris, le 20 juillet 2011

Un premier semestre dynamique :

- **Bons résultats opérationnels**
- **Développement en Allemagne**

Forte progression du résultat net récurrent après impôt : + 29% sur un an

En millions d'euros	30-juin-10	30-juin-11	Variation
Recettes locatives et autres prestations	106,5	101,6	- 4,6%
Cash flow récurrent	33,9	33,4	- 1,4%
€/action*	0,52	0,51	
Résultat net récurrent**	54,9	70,8	+ 29%
€/action*	0,85	1,08	

* Dilution sur la base d'un nombre moyen de titres de 65 663 999 contre 64 872 678 au 30 juin 2010

** Après impôt et y compris marges sur ventes

Le résultat net récurrent consolidé de Foncière Développement Logements (FDL) s'établit à 70,8 M€ au 30 juin 2011, en progression de + 29% sur un an ; cette forte croissance résulte de la progression des marges sur ventes et de la diminution des frais financiers.

Progression des recettes locatives à périmètre constant : + 1,8% sur un an

Le chiffre d'affaires consolidé¹ est essentiellement constitué des revenus locatifs des immeubles détenus par Foncière Développement Logements en France et en Allemagne.

Les loyers annualisés à périmètre constant progressent sur un an de + 2,1% en France et de + 1,7% en Allemagne. FDL a su en effet, par une politique de gestion performante, diminuer son taux de vacance² totale, en recul de - 5% en Allemagne et de - 9% en France. Le taux de vacance des actifs en exploitation s'établit à 2,2 % en France et à 2,0% en Allemagne.

¹ Il comprend également les prestations de service en Allemagne.

² Taux de vacance physique en nombre de logements

Volumes de ventes et promesses : + 33% sur un an

En millions d'euros	Ventes	Promesses	Total
France	91,7	28,0	119,7
Allemagne	99,0	14,8	113,8
Total	190,7	42,8	233,5
Marges IFRS*	10,0%		

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

Au 30 juin 2011, le montant total des ventes et promesses s'établit à 233,5 M€ affichant une progression de + 33% en volume par rapport au 30 juin de l'année précédente. Les ventes sont réalisées à des niveaux supérieurs de 10%³ aux valeurs d'expertises à fin 2010.

ANR EPRA par action : 22,8€

Foncière Développement Logements a adopté les *best practices* proposées par l'European Public Real Estate Association (EPRA) pour la présentation de son information financière. ANR EPRA hors impact des instruments financiers et ANR EPRA triple net au 30 juin 2011 s'établissent comme suit :

€/action	31-déc-10	30-juin-11	Variation
ANR EPRA hors impact des instruments financiers	22,9	22,8	- 0,4%
ANR EPRA triple net	19,0	19,4	+ 2,1%

Au 30 juin 2011, l'ANR EPRA triple net progresse de + 2,1%, la progression des résultats et des valeurs d'expertise ayant plus que compensé la dilution résultant de la création d'actions nouvelles suite au versement du dividende en actions.

Valeurs d'expertise en progression de + 2,1% à périmètre constant

Au 30 juin 2011, le patrimoine consolidé France et Allemagne de Foncière Développement Logements est évalué à 3 282,7 M€ affichant une évolution à périmètre constant de + 2,1% sur 6 mois et de 3,3% sur 1 an.

En millions d'euros	Valeur vénale H.D. 30 juin 2011	Taux de capitalisation H.D. 30 juin 2011	Evolutions à périmètre constant 6 mois	Evolutions à périmètre constant 1 an
France	902,2	4,3%	+ 5,0%	+ 8,4%
Allemagne	2 380,5	6,9%	+ 1,0%	+ 1,5%
Total	3 282,7	6,2%	+ 2,1%	+ 3,3%

En France, la dynamique de marché constatée en 2010 se poursuit au 1^{er} semestre 2011 avec une augmentation des prix constante malgré un ralentissement des volumes de ventes. C'est dans cette tendance que s'inscrivent les valeurs d'expertises de FDL en augmentation de + 5,0% sur 6 mois, résultant de la progression des loyers à périmètre constant (+ 1,6%) allié à la baisse des taux de capitalisation (- 15 bps).

En Allemagne, les valeurs ont bénéficié d'une évolution de + 1,0% à périmètre constant sur 6 mois, résultant de la progression des loyers dans la même proportion. Les taux de capitalisation sont restés quasi stables (6,9%) dans un contexte de retour des investisseurs sur le marché : les volumes de transactions en bloc ont en effet connu une reprise significative au début de l'année (+ 6% par rapport à début 2010).

³ Hors actifs sous promesses au 31 décembre 2010

Renforcement des fonds propres de la société : + 84,8 M€

Afin de renforcer ses fonds propres et de financer son développement, FDL a proposé à ses actionnaires le paiement du dividende 2010 en actions. La souscription à cette option par 87% d'entre eux pour un montant de dividende correspondant à 60,3 M€, témoigne de leur confiance dans le business model de la société et dans la pérennité de ses résultats.

Le prix d'émission des actions remises en paiement avait été fixé lors de l'Assemblée Générale à 18 €; le nombre d'actions composant le capital social de la société s'établit désormais à 69 611 004 actions.

Cette opération s'est accompagnée de la cession par FDL de ses actions auto détenues pour un montant de 24,5 M€ aux groupes MACIF et ACM qui ont ainsi pu renforcer leur participation la société.

Amélioration des ratios financiers

Suite à la progression des valeurs d'expertises, aux cessions réalisées au cours de la période ainsi qu'au renforcement des fonds propres, la LTV⁴ consolidée de FDL est en nette diminution de - 560 bps sur un an pour s'établir 49,3% au 30 juin 2011.

L'ICR Cash⁵ s'élève à 1,98 contre 1,85 au 30 juin 2010, en augmentation de 13 bps sur un an.

Développement en Allemagne : acquisition de 1 643 logements à Berlin pour 138 M€

Le 30 juin 2011 a été marqué par l'acquisition définitive de 1 053 lots, dont 958 logements, représentant près de 80 000 m² à Berlin pour un montant total de 83,8 millions d'euros frais et droits inclus (soit 1 015€/m² hors droit et hors frais).

Localisé au sein des meilleurs quartiers de la capitale allemande, ce portefeuille génère un loyer annualisé de 5,4 millions d'euros, soit un rendement brut hors droits et hors frais à l'acquisition de 6,6%. Il bénéficie par ailleurs d'un potentiel locatif important et d'une bonne liquidité à la vente soutenue par l'évolution très positive du marché résidentiel berlinois.

Cette opération sera complétée par l'acquisition au début du second semestre 2011 de 685 logements (actuellement sous protocole d'accord) pour un prix de 54 M€ frais et droits inclus ; ces actifs sont localisés dans des quartiers similaires de la capitale et génèrent un rendement hors droits et hors frais de 7,8%.

Grâce à ces deux opérations, FDL détiendra désormais près de 6% de ses actifs allemands à Berlin, réalisant ainsi la première étape de sa stratégie de diversification géographique.

Perspectives

Compte tenu des bons résultats opérationnels réalisés au cours de ce premier semestre, Foncière Développement Logements confirme la progression de son résultat net récurrent sur l'exercice 2011.

⁴ LTV : Loan To Value = correspond à la dette rapportée à la valeur de marché des actifs –après retraitement des actifs sous promesses et des créances sur cessions.

⁵ ICR Cash hors marges sur ventes = Interest Coverage Ratio = correspond au ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut d'exploitation

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€ (juin 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