

Foncière Développement Logements : une année 2012 très dynamique

Résultat net récurrent EPRA : + 4,5%
Valeurs d'expertises : + 3,6%
Ventes et promesses : 382 M€
Acquisitions : 75 M€

Foncière Développement Logements (FDL) 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 décembre 2012).

Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des vérifications spécifiques.

Résultat net récurrent EPRA : + 4,5% sur un an

En million d'euros	31/12/2011	31/12/2012	Variation (M€)	Variation (%)
Recettes locatives en Allemagne	163,2	160,2	-3,0	-1,9
Recettes locatives en France	39,4	36,4	-3,0	-7,6
Recettes locatives totales	202,5	196,6	-5,9	-2,9
Résultat net récurrent EPRA	67,1	70,1	+3,0	+4,5
€/action*	0,99	1,01	+0,02	+2,0

* Dilution sur la base d'un nombre moyen de titres de 69 582 123 contre 67 626 085 au 31 décembre 2011

FDL affiche un résultat net récurrent EPRA de 70,1 M€ au 31 décembre 2012 en progression de 4,5% sur an. Cette évolution résulte notamment de l'impact :

- des cessions et des acquisitions réalisées sur la période
- de l'évolution des loyers à périmètre constant
- de la baisse sensible des charges de fonctionnement

Progression des loyers à périmètre constant

Les loyers consolidés du patrimoine en exploitation¹ progressent de + 2,0% à périmètre constant sur un an. Les relocations sont réalisées à des niveaux de loyers supérieurs de 3,4% en France et de 3,7% en Allemagne par rapport aux loyers en place. Le taux de vacance des actifs en exploitation s'établit à 2% au 31 décembre 2012.

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 a permis de porter le chiffre d'affaires généré par cette activité à 5,3 M€ en 2012 contre 4,6 M€ l'année précédente. Immeo Wohnen assure aujourd'hui le Property et l'Asset Management immobilier pour une dizaine de clients privés et institutionnels.

Valeurs d'actifs : + 3,6% à périmètre constant sur un an

En millions d'euros	Valeur vénale H.D. 31/12/2012	Taux de capitalisation H.D. 31/12/2012	Evolution à périmètre constant 1 an
France	850	4,0%	+ 9,0%
Allemagne	2 362	6,9%	+ 1,7%
Total	3 211	6,1%	+ 3,6%

En France, les valeurs progressent de + 9% à périmètre constant sur un an, soutenues par le plan de cessions au détail mené en 2012. La valeur moyenne du portefeuille détenu par FDL s'établit à près de 4 000€/m².

En Allemagne, le portefeuille affiche un taux de rendement hors droits stable à 6,9% et sa valeur progresse de + 1,7% à périmètre constant. Cette évolution, qui résulte essentiellement de la hausse des loyers, confirme la bonne tenue du marché résidentiel outre-Rhin.

Poursuite de la diversification géographique en Allemagne

Foncière Développement logements a signé le 28 septembre 2012 l'acquisition d'actifs et de titres de sociétés représentant un portefeuille de 943 logements à Berlin pour un montant global de 75 M€.

Profitant d'implantations privilégiées au sein de la capitale allemande, ce portefeuille fait ressortir un rendement hors droits et hors frais de 6,7%, soit un prix moyen de 1 047 €/m². Il bénéficie par ailleurs d'un potentiel locatif élevé et de bonnes perspectives de liquidité à la revente.

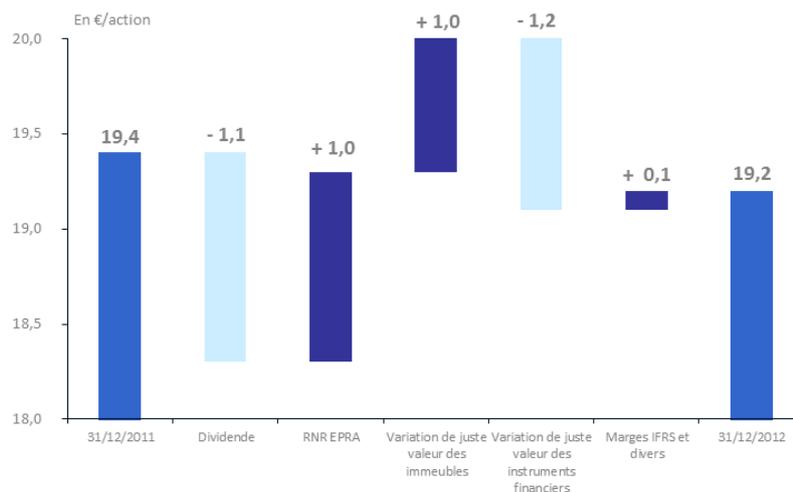
L'opération a été financée pour moitié en autofinancement et pour moitié par souscription d'un emprunt bancaire auprès d'une banque allemande à des conditions de taux avantageuses (inférieur à 3,5%).

¹ Hors logements cessibles et logements en travaux

Cette opération, réalisée par les équipes d'Immeo Whonen, a permis à FDL de franchir une nouvelle étape dans sa stratégie de diversification géographique outre-Rhin : la société détient désormais 2 584 logements à Berlin, soit environ 10% de son patrimoine allemand en valeur.

Un ANR à 19,2 € par action

Au 31 décembre 2012, l'ANR triple net s'établit à 19,2 €/action contre 19,4 €/action au 31 décembre 2011 affichant une légère baisse de 1% sous l'effet conjugué des éléments repris ci-dessous :



382 M€ de ventes et promesses réalisées, + 8% par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2011

En millions d'euros	Ventes	Promesses	Total
France	133,0	24,0	157,0
Allemagne	172,0	53,0	225,0
Total	305,0	77,0	382,0
Marges IFRS*	+8%		

* 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 décembre 2012 s'établit à 382 M€. Les ventes, qui représentent 305 M€ de chiffres d'affaires, sont réalisées à des niveaux de marges supérieurs de 8% par rapport aux valeurs d'expertise de fin 2011.

Une dette restructurée et des ratios financiers en amélioration

De nouveaux financements en France et en Allemagne ayant un impact très positif sur le profil de la dette

Grâce aux nouveaux financements mis en place au cours de l'exercice pour un montant total de 868 M€, FDL bénéficie aujourd'hui d'un profil de dette très favorable avec un taux moyen s'établissant à 3,66% et une maturité moyenne de 5,8 ans.

Amélioration des ratios financiers

Le ratio de LTV droits inclus de FDL s'établit à 44,4% contre 44,8% au 31 décembre 2011 en baisse de - 40 bps sur un an. Le ratio d'ICR s'établit à 2,12 contre 2,05 au 31 décembre 2011 en progression de + 7bps. Ces ratios s'inscrivent largement dans les covenants bancaires les plus restrictifs de FDL (LTV<60% et ICR>1,25).

Conclusion d'un partenariat de gestion 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, assure aujourd'hui la gestion locative et technique de l'ensemble du patrimoine de FDL en France.

Perspectives

La société entend poursuivre en 2013 les actions entreprises afin de consolider sa position de leader sur le marché du logement en poursuivant son développement en France et en Allemagne.

² *Prise d'effet au 1^{er} avril 2012*

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, dont l'actionnaire de référence est 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 décembre 2012).

www.fdlogements.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 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

ANNEXES

Principaux indicateurs immobiliers et financiers consolidés France et Allemagne au 31 décembre 2012	
Recettes locatives	196,6 M€
Résultat net récurrent ³	70,1 M€
/action	1,01 €
Ventes et promesses	382,0 M€
Marges sur ventes IFRS*	+ 8%
Valeur vénale totale	3 211,0 M€
ANR EPRA Triple Net par action	19,2 €
LTV H.D.**	47,3%
LTV D.I.***	44,4%
ICR cash	2,12

* 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 retraits des actifs sous promesses de vente et des créances sur cessions

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

Bilan consolidé simplifié	Net 31 décembre 2011	Net 31 décembre 2012	Ecart
ACTIF (en M€)			
Immobilisations	3 068	2 993	-75
Actifs Courants	197	162	-35
Actifs non courants destinés à la vente	252	223	-29
Trésorerie	43	142	+99
Total	3 560	3 520	-40

PASSIF (en M€)	Net 31 décembre 2011	Net 31 décembre 2012	Ecart
Capitaux propres	1 348	1 395	+47
Emprunts	1 707	1 730	+23
Autres passifs	505	395	-110
Total	3 560	3 520	-40

Compte de résultat simplifié	31 décembre 2011	31 décembre 2012	Variation en (%)
Part du groupe (en M€)			
Recettes locatives	202,5	196,6	-2,9
Charges d'exploitation récurrentes	-66,0	-62,0	-6,1
Loyers nets	136,5	134,5	-1,4
Résultat financier	-68,0	-63,4	-6,7
Impôts exigibles récurrents	-1,4	-1,0	-28,7
Résultat net récurrent³	67,1	70,1	+4,5
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	78,7	70,5	-10,4
Variation des amortissements et provisions	-5,0	0,1	-102,1
Variation de juste valeur des instruments financiers	-52,2	-32	-38,3
Résultat des cessions d'actifs	12,4	14,6	+17,5
Autres	0,5	-1,8	-456,9
Impôts différés et non récurrents	-1,9	3,1	-262,0
Résultat net part du groupe	99,7	124,5	+24,9

³ Y compris créances douteuses