

L'immobilier résidentiel

Foncière Développement
Logements **en 2010**




*Foncière
Développement
Logements*



Profil

Spécialisée dans la détention long terme et la gestion d'actifs résidentiels, Foncière Développement Logements détient un patrimoine de plus de 46 000 logements en France et en Allemagne. Acteur de référence sur le marché du logement dans ces deux pays, elle maîtrise l'ensemble des étapes de la chaîne immobilière, en vue de créer de la valeur pour ses actionnaires.

Elle s'engage concrètement pour la qualité environnementale de son patrimoine et mène une politique dynamique de valorisation de ses actifs.

Faits marquants 2010



Progression des valeurs d'expertise (à périmètre constant) :

+ 2,8 %

Augmentation des loyers annualisés (à périmètre constant) :

+ 1,7 %

Progression du Résultat Net Récurrent après impôts :

+ 18,2 %

ANR Triple Net/action par rapport au 31/12/2009 :

+ 5,3 %

Des valeurs d'actifs en hausse et une politique d'arbitrage dynamique

Au 31 décembre 2010, les valeurs d'expertises des actifs de la société ont augmenté de + 2,8 % sur un an.

La société a également profité d'un marché porteur pour réaliser un plan de cessions ambitieux de 313,6 M€. Elle réalise ainsi des marges moyennes supérieures de 11 % par rapport aux valeurs d'expertise du 31/12/09.

Entrée d'un nouvel actionnaire dans le capital de FDL

La Macif est entrée au capital de Foncière Développement Logements. Cette opération qui a permis d'élargir son actionariat témoigne de la confiance des investisseurs institutionnels dans le secteur résidentiel.

Une gestion active du passif

Foncière Développement Logements a signé en 2010 un financement de 70 M€ en France, adossé à un portefeuille de 366 logements, et un refinancement de 207,5 M€ en Allemagne sur une durée de sept ans, adossé à un portefeuille d'environ 7 000 logements. Ces opérations démontrent la qualité des actifs détenus par FDL en France et en Allemagne, et la capacité de la société à bénéficier des conditions actuelles de financement. Par ailleurs, elle a également effectué des rachats d'obligations titrisées à hauteur de 100,3 M€, avec une décote moyenne de 22 %.

Entretien avec

Bertrand de Feydeau

Président du Conseil d'Administration

& Thierry Beaudemoulin

Directeur Général

Quel regard portez-vous sur les marchés allemands et français en 2010 ?

Bertrand de Feydeau : En France, le marché a connu une activité soutenue en 2010, à la fois en termes de production de logements neufs et de volume de transactions. Les prix du secteur se sont très bien tenus, avec une performance sensiblement supérieure à l'inflation. Dans ce contexte, Foncière Développement Logements a mené une politique ambitieuse d'arbitrage de ses actifs. Ses ventes, réalisées en majorité au détail, ont permis de réaliser des marges IFRS de plus de 15 %. Les objectifs prévus pour 2010, tant en nombre de transactions qu'en prix de vente, ont ainsi été dépassés. Si les ventes ont tiré profit de la hausse des prix du marché résidentiel, les acquisitions en France deviennent en revanche plus difficiles. En Allemagne, la situation est différente. Les loyers y sont plus modestes qu'en France, mais offrent des rendements supérieurs pour les investisseurs institutionnels. Nous avons donc des opportunités d'investissement sur ce marché.

Dans ce contexte, quelle est la stratégie de Foncière Développement Logements ?

Thierry Beaudemoulin : Nous voulons renforcer notre position de foncière de référence sur le marché du logement en France et en Allemagne. Nos atouts reposent sur un business model original, impliquant des partenariats avec des investisseurs long terme. Ces derniers bénéficient du savoir-faire de nos équipes spécialisées et d'une exposition indirecte sur le marché du logement qui leur assure une rentabilité supérieure à celle d'une exposition directe, avec un rendement sur cours de Bourse de l'ordre de 5,9 % en 2010.

B. de F. : Nous avons effectivement pour spécificité d'être une foncière dédiée au logement. Cette spécialisation est indispensable sur un marché qui exige un grand professionnalisme et une proximité forte avec les locataires. Nous avons des équipes expertes, qui savent gérer les immeubles au quotidien, mais aussi s'engager dans des opérations de vente par lot qui nécessitent parfois plusieurs années. C'est un savoir-faire que nous pouvons appliquer aujourd'hui à un patrimoine de plus en plus étendu, appelé à se développer au-delà des régions où nous sommes historiquement implantés.

Quels sont les événements marquants de 2010 ?

T. B. : Nous avons mené à bien un plan d'arbitrage significatif, avec des prix de vente nettement supérieurs aux valeurs d'expertise, témoignant ainsi de la bonne qualité et de la liquidité de nos actifs. Les valeurs d'expertise, en progression de + 2,8 % à périmètre constant, bénéficient d'une reprise du marché immobilier (principalement en France), mais aussi de la qualité de nos plates-formes de gestion en France et en Allemagne, qui ont contribué à la progression des

loyers à périmètre constant de + 1,8 % en France et de + 1,7 % en Allemagne. La vacance a également été réduite et les loyers de relocation augmentés dans les deux pays. Ces bons résultats, concourent à une progression de + 18 % de notre résultat net récurrent.

B. de F. : Par ailleurs, l'entrée du groupe Macif dans le capital de FDL confirme l'intérêt des institutionnels pour les investissements dans le logement, et plus particulièrement pour notre patrimoine et notre double exposition France-Allemagne.

L'exercice a également été marqué par l'amélioration continue de la structure financière...

T. B. : Absolument, un effort tout particulier a été porté sur l'amélioration de notre structure financière, avec notamment l'objectif d'amener notre LTV consolidée au-dessous de la barre des

50 %, et sur la restructuration de notre dette, en travaillant à la fois sur sa durée et sur sa composition. La société a ainsi réalisé en 2010 des rachats significatifs d'obligations titrisées, à hauteur d'environ 100 M€, avec une décote moyenne de 22 %. Enfin, nous avons mis en place deux nouveaux financements: l'un de 70 M€ sur sept ans en France, adossé aux actifs apportés fin 2009, et l'autre de 207,5 M€ sur sept ans en Allemagne, permettant, dans le cadre du refinancement de la dette titrisée, d'allonger la maturité moyenne de la dette consolidée.

Quelles sont les perspectives pour 2011 ?

B. de F. : Après cette très bonne année, nous allons poursuivre la restructuration de notre passif, réinvestir en France si les conditions le permettent et continuer à saisir les opportunités outre-Rhin, en nous diversifiant hors de la Ruhr, notamment dans la région de Berlin.



940,3 M€
de patrimoine

3 327
logements

+ 1,8 %
de progression des loyers
à périmètre constant

FRANCE

Une année de consolidation

Dans un contexte de marché favorable, Foncière Développement Logements a réalisé, en 2010, un programme de cessions important et a poursuivi la mise en place d'outils performants destinés à améliorer davantage la qualité de sa gestion locative.



En France, Foncière Développement Logements détient et gère un patrimoine de 3 327 logements, d'une valeur de 940,3 M€, représentant 28 % de son patrimoine total. Celui-ci est réparti de façon équilibrée entre Paris (26 %), l'Ile-de-France (39 %), et les grandes métropoles régionales (35 %). Cette stratégie permet à Foncière Développement Logements de profiter du dynamisme économique et démographique de ces grands pôles, tout en se préservant des risques que peuvent présenter certains marchés immobiliers régionaux secondaires.

Progression de la valeur des actifs

Au 31 décembre 2010, la valeur d'expertise bloc des actifs France de FDL est en hausse de + 5,3 % à périmètre constant. Cette évolution résulte principalement d'une diminution des taux de capitalisation alliée à une augmentation de + 1,8 % des loyers à périmètre constant.

Une politique d'arbitrage soutenue

En 2010, la société a profité d'un contexte de marché particulièrement favorable pour réaliser un plan de ventes ambitieux de 181,2 M€, ventes et promesses incluses, en progression de 20 % par rapport à 2009. Les ventes actées, qui représentent 12 % du patrimoine France, ont principalement porté sur des immeubles franciliens. Elles ont été à 90 % réalisées au détail, assurant une marge supérieure à celle générée par des ventes en bloc.

Une gestion locative rigoureuse

Dans un souci permanent de satisfaction des locataires, une politique de travaux ciblée a été définie et le plan qualité client renforcé. De plus, sur l'ensemble de l'année 2010, les loyers de relocation ont été augmentés de + 5,2 % par rapport aux anciens loyers, permettant ainsi la progression des loyers à périmètre constant. Enfin, le taux de vacance des actifs a reculé de - 26 % sur un an, passant de 5,9 % fin 2009 à 4,3 % fin 2010.



Laurence Bortolussi ASSET MANAGER FRANCE

« Notre force : la mutualisation des compétences »

En 2010, nous avons réalisé, dans un marché très porteur, où il y avait pénurie d'offres, de nombreuses opérations de cession, principalement dans la première couronne de Paris. Mon rôle d'asset manager est de conduire ces plans de ventes en proposant les logements aux locataires, à de nouveaux acquéreurs ou à des investisseurs. Le lien privilégié avec nos locataires, rendu possible par nos équipes de property management, est un atout lorsque nous devons céder des logements. Il permet de réaliser une grande partie de nos ventes par lot.

2 369,3 M€
de patrimoine

43 142
logements

+ 1,7 %
de progression des loyers
à périmètre constant

ALLEMAGNE

Promesses de développement

En Allemagne, Foncière Développement Logements a accentué en 2010 le rythme des cessions d'actifs, se préparant à saisir de nouvelles opportunités d'investissement.



Foncière Développement Logements détient en Allemagne 43 142 logements, soit 72 % de son patrimoine total en valeur. Ces actifs sont situés à l'ouest du pays, dans la région de la Ruhr, qui compte environ 5 millions d'habitants, soit le tiers de la population de l'État fédéral de Rhénanie du Nord-Westphalie, le plus dense d'Allemagne.

Un bassin d'activités majeur

Ancienne région industrielle et minière, la Ruhr a aujourd'hui parfaitement réussi sa reconversion en devenant un bassin d'e-intelligence important. Elle abrite également les sièges de grandes sociétés de renom, telles que Thyssen Krupp Technologies, Aldi, Tengelmann, RAG. 62 % des logements détenus par Foncière Développement Logements sont répartis entre les deux grandes villes de Duisbourg et d'Essen.

La société détient également 164 lots à usage tertiaire (commerces en pied d'immeuble essentiellement). Fin décembre 2010, l'ensemble de ces actifs était valorisé à 2 369,3 M€ hors droits.

Une gestion active du parc

En 2010, Foncière Développement Logements a cédé 3 % de son patrimoine allemand. Le montant cumulé des ventes et promesses a atteint ainsi 132,4 M€, soit une progression de 40 % par rapport à 2009. Par ailleurs, les loyers annualisés à périmètre constant ont augmenté de + 1,7 % en 2010 et les relocations ont été réalisées à des niveaux de loyers supérieurs de + 3,6 % par rapport aux anciens loyers. Enfin, le taux de vacance des actifs en exploitation a sensiblement diminué, passant de 3,50 % fin 2009 à 3,34 % fin 2010.



Michael Kajdres ASSET MANAGER ALLEMAGNE

« La tendance en 2010 : des investissements dans des portefeuilles de petite taille »

En 2010, les prix ont augmenté de façon significative dans le secteur résidentiel. La tendance, sur le marché des logements, s'est clairement portée vers des portefeuilles de petite taille, avec des volumes d'environ 10 M€ et des transactions réalisées surtout par des groupes familiaux qui souhaitent investir dans des actifs résidentiels. Dans ce contexte, les équipes allemandes ont réussi à réaliser près de 85 M€ de cessions. En 2011, nous anticipons une demande élevée en produits résidentiels et nous sommes confiants dans notre capacité à accroître encore les volumes de nos ventes.

RELATION CLIENTS

La qualité au service du client

Proximité, écoute et suivi: Foncière Développement Logements s'efforce en permanence d'améliorer sa relation commerciale avec ses locataires.



Pour Foncière Développement Logements, une politique de satisfaction clients efficace passe nécessairement par la proximité avec les locataires. Il a donc été mis en place un dispositif complet d'informations à leur intention. Ainsi, grâce à l'équipement informatique des loges et à la mise en place de cahiers de liaison, les gardiens d'immeuble peuvent désormais répondre à la plupart des questions courantes et assurer « en temps réel » le lien entre le locataire et son gestionnaire technique ou locatif.

Une écoute permanente

En France, Foncière Développement Logements assure un service d'accueil téléphonique en continu auprès de ses locataires. Un dispositif dit « d'astreinte » prend le relais en dehors des horaires d'ouverture des bureaux. Toutes

les demandes font l'objet d'une attention particulière de la part des gestionnaires techniques et locatifs de Foncière Développement Logements et des statistiques de suivi permettent de mesurer régulièrement la satisfaction clients et de mettre en place d'éventuels plans d'action complémentaires.

Des prestations de qualité

Enfin, Foncière Développement Logements a fait le choix de la qualité. Sélection de prestataires reconnus, mise en place de contrats d'entretien, attention particulière portée à la sécurité: en améliorant la satisfaction des clients locataires, ces initiatives concourent à renforcer le positionnement de Foncière Développement Logements en tant qu'acteur de référence du marché résidentiel.



Yann Bechu RESPONSABLE DU PROPERTY MANAGEMENT FRANCE

« Nous voulons nous démarquer par la qualité de service »

Les property managers de Foncière Développement Logements gèrent l'ensemble de la relation avec le locataire, depuis son entrée dans les lieux jusqu'à son départ. Nous sommes très attentifs à la qualité du service, car nous savons qu'un locataire satisfait qui cherche un logement plus grand ou dans une

autre région pensera à Foncière Développement Logements pour cette nouvelle recherche. Tous les aspects de la relation comptent, depuis l'accueil téléphonique jusqu'à la communication avec les gardiens d'immeuble, en passant par la sensibilisation de nos fournisseurs à la dimension qualitative de leurs interventions. Nos prestataires sont aussi porteurs de notre image et c'est pourquoi nous leur demandons de se montrer réactifs et professionnels dans leurs contacts avec les locataires.

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

Une valeur ajoutée « verte »

Acteur engagé, Foncière Développement Logements participe activement à la mutation de ses différents métiers pour une approche plus responsable et plus durable. La qualité environnementale des immeubles est, en effet, un facteur important de valorisation de son patrimoine.



Le développement durable occupe aujourd'hui une place centrale dans la stratégie de Foncière Développement Logements. Le secteur du bâtiment et de l'immobilier est en effet particulièrement concerné par les questions de préservation de l'environnement et de lutte contre le changement climatique. D'autre part en France comme en Allemagne, la réglementation évolue vers davantage de contraintes.

Un parc globalement performant

En France, la réglementation RT 2012 s'appliquera à partir du 1^{er} janvier 2013 aux logements neufs individuels et collectifs. En Allemagne, à partir de 2012, un nouveau palier de la réglementation thermique EnEV 2009 renforcera encore de 30 % les exigences énergétiques pour les bâtiments neufs. La cartographie de la performance énergétique et environnementale du patrimoine, réalisée en 2009, témoigne d'une bonne performance moyenne, avec plus de 50 %

des actifs notés de A à C. Toutefois, Foncière Développement Logements s'est fixé pour objectif de diminuer de 25 % la proportion d'actifs français étiquetés F ou G, et d'avoir moins de la moitié du patrimoine en étiquette climat D, d'ici à 2015.

Rénovation et innovation

Pour atteindre cet objectif, Foncière Développement Logements mène une politique de travaux ambitieuse. En France, un projet de rénovation énergétique a par exemple été initié pour 60 logements de l'immeuble « Panama » à Marseille. En Allemagne, un programme de remplacement de chaudières à gaz par des chaudières à condensation de dernière génération permettra de réduire d'environ 18 % la consommation de gaz des 300 logements concernés. Enfin, le recours aux énergies renouvelables se développe, comme en Allemagne où la filiale Immeo Wohnen Service a installé en 2010 des panneaux photovoltaïques sur quatre sites, à Oberhausen et Duisbourg.



Jacques Ballery DIRECTEUR TECHNIQUE FRANCE

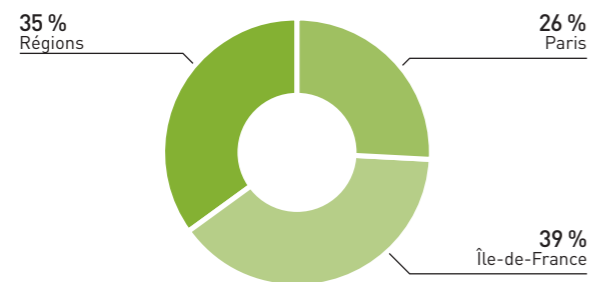
« Il faut convaincre les locataires »

Dans nos immeubles anciens, c'est principalement sur le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'isolation que l'on peut intervenir pour améliorer la performance énergétique. C'est parfois compliqué, puisqu'il faut réaliser les travaux dans des immeubles occupés en intervenant dans

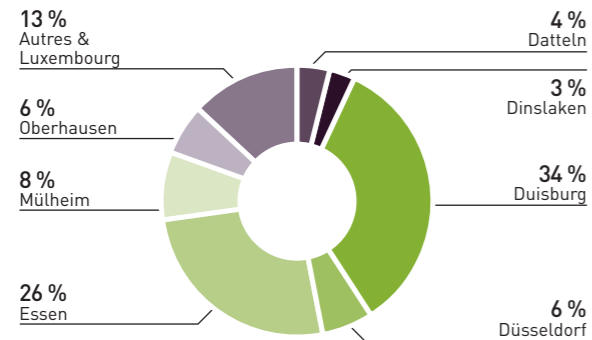
les appartements, comme ce sera le cas à Marseille dans l'immeuble Panama. Il faut convaincre les locataires, car leur adhésion à cette démarche est fondamentale. Les locataires sont gagnants puisque ces travaux diminuent le montant de leurs charges locatives.

Indicateurs immobiliers & financiers

Répartition géographique en France Total : 940,3 M€



Répartition géographique en Allemagne Total : 2 369,3 M€



Résultat Net Récurrent :

+ 18,2 %
(par rapport à 2009)

LTV (Loan To Value) :

52 %
contre 55,9 %
au 31/12/2009

Ventes et promesses :

316,6 M€
soit + 28% par rapport à 2009

ANR EPRA :

22,9 €
par action

hors impact des instruments financiers et de la fiscalité latente, soit + 5 % par rapport à 2009.



Philippe Prud'homme, DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT
« En 2010, nous nous sommes attachés à améliorer la structure financière de l'entreprise »

L'année a été marquée par l'entrée d'un nouvel actionnaire, la Macif, qui est un investisseur institutionnel important. Par ailleurs, l'une de nos priorités, en 2010, conformément aux objectifs que nous nous étions fixés, a été le traitement de la dette. En Allemagne, nous avons profité des conditions de marché pour diminuer l'encours de notre dette titrisée, qui arrive à échéance en 2013. Nous avons racheté des obligations titrisées à hauteur de 100 M€, avec une décote de 22 %, et mis en place un refinancement d'un montant de 207,5 M€ adossé à un portefeuille d'environ 7 000 logements. Ces opérations nous ont permis d'améliorer encore notre LTV consolidée en la ramenant à 52 %, fin 2010, contre 55,9 % fin 2009.

Une gouvernance qui évolue

En faisant évoluer sa gouvernance, Foncière Développement Logements souhaite poursuivre son développement.

Depuis le 10 novembre 2009, Foncière Développement Logements a adopté une gouvernance avec Conseil d'Administration, conformément aux principes de bonne gouvernance du code Afep-Medef pour les sociétés cotées.

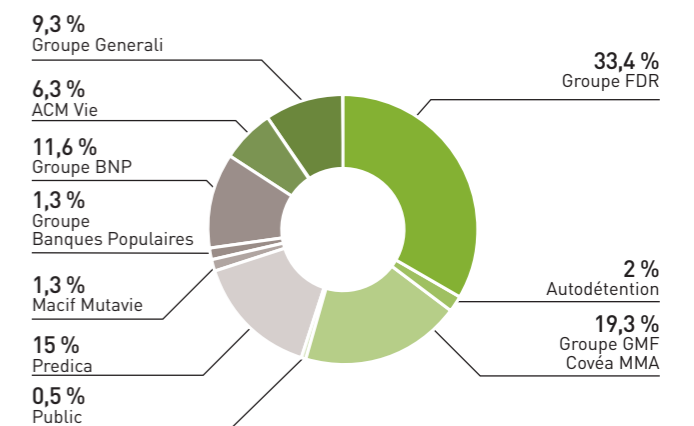
Le Conseil d'Administration du 10 novembre 2009 a, par ailleurs, opté pour la dissociation des fonctions de président du Conseil d'Administration et de directeur général. Le Conseil d'Administration compte aujourd'hui onze membres. Il se réunit au minimum une fois par trimestre. Pour mener à bien sa mission, il s'appuie sur plusieurs comités : le Comité d'Investissement, le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations et des Nominations.

Actionnariat

Foncière Développement Logements a pour objectif la détention long terme d'actifs résidentiels.

Elle réunit comme principaux actionnaires Foncière des Régions, GMF-Covéa, les groupes Crédit Agricole (Predica), Generali, CIC-Crédit Mutuel, Cardif Assurance Vie (BNP), Mutavie (Macif) et les Banques Populaires.

L'actionnariat de Foncière Développement Logements a évolué fin novembre 2010, avec l'entrée au capital de la Macif, à travers sa filiale vie et épargne, Mutavie. Celle-ci a acquis 833 333 actions de Foncière Développement Logements et détient ainsi 1,3 % du capital de la société.



FICHE ACTION

Code ISIN : FR0000030181
Code mnémorique : FDL
Place de cotation : Euronext Paris
Marché : Valeurs locales - Compartiment A (Blue Chips) - SRD
Secteur d'activité : Real Estate Investment Trusts
PEA/SRD : éligible
Indice : SIIC FRANCE, SBF 80, CAC MID 100, EPRA Europe

CONTACTS :

Philippe Prud'homme
Directeur Général Adjoint
01 58 97 51 60 - philippe.prudhomme@fdr.fr

Myriam Despas
Responsable Corporate Development & Communication
01 58 97 51 60 - myriam.despas@fdr.fr



Foncière Développement Logements

30, avenue Kléber
75208 Paris Cedex 16

Tél. : 33 (0)1 58 97 51 60
Fax : 33 (0)8 21 20 14 75

www.fdllogements.fr