

Résultats semestriels 2010

Progression de l'ANR malgré une contraction des loyers à périmètre constant

	S1 2010	Var (%) vs 2009
Patrimoine en M€	1 157	+ 1,5%
ANR par action (hors instruments financiers) en €	3,8	+ 6,9%
Loyers en M€	43,4	- 3,7%*

* à périmètre constant vs S1 2009

Un ANR en croissance, soutenu par l'augmentation de la valeur du patrimoine

Le patrimoine de Foncière Europe Logistique est valorisé au 30 juin 2010 à 1 157 M€ hors droits, soit une hausse de 1,5% par rapport au 31 décembre 2009, répartie sur les actifs logistiques (+ 2,1%) et les locaux d'activités (+ 0,6%), la valeur de Garonor Aulnay restant stable.

Cette valorisation est en grande partie due à une baisse des taux de capitalisation sur ce premier semestre, le rendement potentiel hors droits du portefeuille ressortant à 8,8%.

L'ANR triple net hors instruments financiers s'établit à 3,8 €/action contre 3,6 €/action au 31 décembre 2009, en progression de 6,9%.

Une structure financière renforcée

La dette nette au 30 juin 2010 ressort à 682 M€, soit 59,0% de la valeur des actifs, pour des covenants bancaires fixés à 65%. Ce niveau d'endettement est en diminution par rapport au 31 décembre 2009 (60,6%) grâce à l'appréciation du patrimoine et à la trésorerie générée par l'activité de la société.

Le taux moyen de la dette reste quasiment stable à 4,9%, contre 4,8% au 31/12/2009. L'intégralité de la dette est remboursable in-fine à échéance 2014.

Le taux de couverture de la dette est de 92% pour une maturité moyenne de 5,7 années.

L'ICR se maintient à 2,1 au 30 juin 2010, soit un niveau largement supérieur à celui de ses covenants bancaires (1,5).

Contraction des loyers à périmètre constant

Les revenus locatifs s'élèvent à 43,4 M€ sur le premier semestre 2010 :

En milliers d'euros	S1 2009	S1 2010	Var (%)	Var à périmètre constant (%)
Logistique France	25 396	22 453	- 11,6%	- 5,3%
Logistique Allemagne	4 171	4 302	+ 3,1%	+ 5,5%
Locaux d'activité	9 167	9 089	- 0,8%	- 0,9%
Garonor Aulnay	8 291	7 571	- 8,7%	- 7,0%
TOTAL	47 024	43 416	- 7,7%	- 3,7%

Dans un contexte de marché toujours difficile, l'évolution des loyers entre le 30 juin 2009 et le 30 juin 2010 est de - 3,6 M€. Cette diminution est liée :

- à une baisse de 3,7% des loyers à périmètre constant : - 1,6 M€
- aux cessions réalisées en 2009 : - 1,0 M€
- à la fin des garanties locatives activées en 2009 : - 1,0 M€

L'évolution des loyers à périmètre constant s'explique principalement par :

- la poursuite de la sécurisation des revenus locatifs en prolongeant des baux à des loyers compris entre les loyers en place et ceux de marché (impact : - 1,4 M€)
- une hausse de la vacance (impact : - 0,4 M€), qui s'élève à 12,7% au 30 juin 2010, contre 11% à fin juin 2009, quasi-intégralement liée à la fin des garanties locatives portant sur deux entrepôts situés à Bollène et Dunkerque
- l'indexation positive des loyers (impact : + 0,2 M€)

Baisse du résultat net récurrent limitée par d'importantes réductions de charges

L'engagement d'un processus de rationalisation des coûts ainsi que la baisse des charges d'intérêt permettent à Foncière Europe Logistique d'afficher un résultat net récurrent de 18,0 M€, soit une baisse de 1,6M€.

Par action, le résultat net récurrent de Foncière Europe Logistique baisse de manière plus significative (- 23,8%) et s'élève à 0,16 €, contre 0,21 € au 30 juin 2009, du fait de l'augmentation de capital effectuée en juin 2009 à 2€/action.

Sécurisation des revenus locatifs au travers d'une stabilité de la durée résiduelle des baux à 3,3 années

Foncière Europe Logistique a signé des baux portant sur près de 284 000 m² de surfaces dont 229 000 m² de renouvellements et 55 000 m² de nouvelles signatures. Sur le secteur Logistique, ces signatures représentent 18% du patrimoine en France et témoignent de la volonté de la société d'offrir une visibilité importante sur ses résultats futurs.

Suite à ces signatures, la durée moyenne restant à courir des baux du portefeuille Logistique reste stable à 3,3 ans.

Stratégie et perspectives

Le marché de la logistique restant à l'heure actuelle difficile, Foncière Europe Logistique anticipe une baisse limitée de son Résultat Net Récurrent en 2010. Toutefois, la société entend activement poursuivre son développement et se concentre dès à présent sur les axes suivants :

- un travail continu d'asset management sur l'augmentation du taux d'occupation et la pérennisation des revenus locatifs par l'allongement de la durée des baux,
- une adaptation de son patrimoine aux enjeux futurs de la logistique, et notamment en anticipant et en valorisant les futures normes environnementales, en particulier sur les sites de Garonor Aulnay et Pantin.

A propos de Foncière Europe Logistique

Foncière Europe Logistique, détenue à 67,1% par Foncière des Régions, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) spécialisée dans la détention d'actifs logistiques et de locaux d'activités. Au 30 juin 2010, Foncière Europe Logistique détient un patrimoine valorisé 1,2 milliard d'euros, avec des actifs localisés en France et en Allemagne.

Le conseil de surveillance de Foncière Europe Logistique est présidé par Yan Perchet. La direction de Foncière Europe Logistique est assurée par François de La Rochefoucauld.

Foncière Europe Logistique est cotée sur Euronext Paris, compartiment B (FR0000064305 - FEL)

Contact :

Alexis Guetin, Secrétaire Général

Tél. : +33 (0)1 58 97 54 45

alexis.guetin@fdr.fr

Retrouvez ce communiqué sur : www.fonciere-europe-logistique.fr