

Résultats annuel 2008

ANR triple net par action : 4,8 € / Cash flow courant par action : 0,46 €

Foncière Europe Logistique a constitué en un an d'existence un patrimoine immobilier de référence de plus de 1,3Mds€, en logistique, messagerie et locaux d'activité. Présente aujourd'hui en France et en Allemagne, la société confirme son ambition d'être un acteur majeur du secteur.

Malgré un environnement plus difficile, le cash flow courant de la société s'établit au 31 Décembre 2008 à 0,46€/action, légèrement au-delà du cash flow normatif annoncé au 31 Décembre 2007.

La baisse de valeur des actifs est de 9% sur l'année pour un portefeuille dont le rendement potentiel hors droit ressort fin 2008 à 8,2%.

Chiffres clés

	31.12.2008
Loyers en M€	97,6
Cash flow courant en M€	41,3
Résultat net consolidé en M€	- 168
Résultat net récurrent en M€	40,4

Cash flow courant (€ par action)	0,46
ANR triple net (€ par action)	4,8
ANR droits inclus (€ par action)	5,5

Le Résultat Net consolidé intègre principalement :

- Cash flow courant recurrent: +41 M€
- Variation de juste valeur des actifs immobiliers : - 149M€
- Variation de juste valeur des instruments financiers : -56 M€

Une Stratégie européenne

Foncière Europe Logistique a fait le choix d'être un acteur à la fois sur les marchés de la logistique, de la messagerie et des locaux d'activités et d'investir sur l'ensemble de la chaîne logistique pour jouer un rôle de consolidateur dans ces secteurs.

Une organisation alignée sur sa stratégie

Foncière Europe Logistique s'est concentré en 2008 sur l'asset management de ses actifs et a mis en place sous la direction de François de La Rochefoucauld, qui a rejoint la Société en Novembre 2008, une organisation spécifique avec :

- Un pôle logistique
- Un pôle locaux d'activité
- Le site de Garonor Aulnay

En matière de logistique, avec un patrimoine composé à hauteur de 73% d'actifs de classe A, Foncière Europe Logistique a l'ambition d'être un acteur de référence en Europe et notamment de mettre en place des partenariats actifs avec les grands utilisateurs.

Pour les locaux d'activité, l'enjeu est de maintenir le dynamisme des sites existants et de rechercher de nouvelles opportunités en collaboration avec les collectivités et la ville de Paris.

Enfin sur le site de Garonor Aulnay, l'enjeu consiste à concilier le maintien d'une exploitation rentable du site avec une mutation rendue indispensable par les évolutions de la logistique de proximité en tirant le meilleur parti de cet emplacement unique.

Une forte Activité locative sur 2008

Foncière Europe Logistique a signé des baux représentant près de 293.000m² de surfaces dont 156.000m² de nouvelles signatures et 137.000m² de renouvellement.

La durée ferme moyenne des baux du portefeuille est de près de 3 ans..

Les recettes locatives s'élèvent à 97,6M€ sur l'année, en légère amélioration par rapport au loyer annualisé du 31 Décembre 2007.

La vacance financière du portefeuille ressort ainsi à 9,8% en instantané 31 Décembre 2008.

L'objectif 2009 est de ramener cette vacance à 5%.

Finalisation des premières opérations de développement

Foncière Europe Logistique a livré ses quatre grandes opérations de développement débutées en 2007 à Bollene (30.000m²), Dunkerque (22.000m²), Corbas (15.000m²) et Chalon sur Saône (11.500m²).

L'opération de Corbas livrée en Novembre 2008 est une messagerie de 15.000m² réalisée en clé en main locatif pour le compte de Geodis assorti d'un bail d'une durée de 10 ans.

Les autres opérations sont toutes assorties de garanties locatives pour un montant total de plus de 2.7M€.

Le rendement sur cout de construction de toutes ces opérations est supérieur à 8%.

A plus long terme, les futurs bâtiments des parcs logistiques de Bollene et de Dunkerque, dont le financement est d'ores et déjà assuré, seront mis en construction au fur et à mesure de la location des entrepôts existants.

Ajustement de la valeur du patrimoine

Le patrimoine de Foncière Europe Logistique est valorisé au 31 Décembre 2008 à 1 340 M€ hors droits, en baisse de 8,7% sur l'année, répartie sur les actifs logistiques (-10%) ; Garonor Aulnay (-11%) et de manière moins forte sur les locaux d'activité (-2%).

La hausse des taux de capitalisation constatée sur la période est de l'ordre de 75 Bps et le rendement potentiel hors droits du portefeuille ressort à 8,2%.

Structure financière de la société

La dette nette au 31 Décembre 2008 ressort à 809 M€, soit 60% de la valeur des actifs. Sa maturité moyenne est de 5,4 ans et le taux moyen de 5.1%.

Le taux de couverture de la dette est de 97%, dont 74% de couverture ferme, pour une maturité moyenne de 7,3 années.

Perspectives

Compte tenu de l'environnement économique et du contexte général de marché, Foncière Europe Logistique fait le choix de préserver ses ressources financières et ne distribuera pas de dividende sur l'exercice 2008.

En 2009, Foncière Europe Logistique entend s'appuyer sur sa nouvelle organisation pour poursuivre son travail d'asset management en vue d'améliorer le taux d'occupation des actifs, de préparer des opérations de redéveloppement créatrices de valeur et de procéder à des cessions mesurées afin d'assurer une rotation de ses actifs.

A propos de Foncière Europe Logistique

Foncière Europe Logistique, détenue à 60% 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 31 Décembre 2008, Foncière Europe Logistique détient un patrimoine valorisé 1,340 milliard d'euros, avec des actifs localisés en France et en Allemagne.

Foncière Europe Logistique, présidée par Yan Perchet, est dirigée par François de La Rochefoucauld. Foncière Europe Logistique est cotée sur Euronext Paris, compartiment B d'Eurolist (FR0000064305 - FEL)

Contact :

Nicolas Ruggieri, Secrétaire Général

Tél. : +33 (0)1 58 97 51 12

nicolas.ruggieri@fdr.fr

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