

Résultats annuels 2009

Des résultats solides dans un contexte difficile

	2009	2008	Var (%)
Chiffre d'affaires consolidé en M€	92,4	97,6	- 5,4%
Résultat net récurrent consolidé en M€	38,4	40,4	- 5,0%
Résultat net récurrent consolidé par action *	0,37€	0,45€	- 17,8%

* calculé sur le nombre moyen d'actions

Sécurisation des revenus locatifs au travers d'une forte augmentation de la durée des baux

Foncière Europe Logistique a signé des baux portant sur près de 558 000 m² de surfaces dont 381 000 m² de renouvellements et 177 000 m² de nouvelles signatures. Sur le secteur Logistique, ces signatures représentent 43% du patrimoine en France et témoignent de la volonté de la société d'offrir une visibilité importante sur ses résultats futurs.

La durée moyenne restant à courir des baux du portefeuille Logistique est de 3,5 ans, contre 2,7 fin 2008.

Légère contraction des loyers à périmètre constant

Les revenus locatifs s'élèvent à 92,2 M€ sur l'exercice :

En milliers d'euros	2009	2008	Var (%)	Var à périmètre constant (%)
Logistique France	49 540	51 397	-3,6%	- 5,2%
Logistique Allemagne	8 302	11 530	- 28,0%	- 7,3%
Locaux d'activité	18 260	18 058	+ 1,1%	+ 1,1%
Garonor Aulnay	16 066	16 433	- 2,2%	- 1,4%
TOTAL	92 168	97 418	- 5,4%	- 3,5%

Dans un contexte difficile, les loyers perçus s'élèvent à 92,2 M€, soit une baisse de 5,4% par rapport à l'an passé. En Allemagne, la baisse du chiffre d'affaires est principalement imputable à une indemnité de résiliation portant sur l'actif de Bingen et comptabilisée à hauteur de 2,3 M€ au 31 décembre 2008.

A périmètre constant, cette baisse est de 3,5% et s'explique principalement par :

- une hausse de la vacance (impact : - 2,6 M€), qui atteint 12,3% au 31 décembre 2009, contre 11% à fin juin 2009, quasi-intégralement liée à la fin de la garantie locative portant sur deux entrepôts situés à Bollène et Dunkerque,
- des prolongations de bail à des loyers compris entre les loyers en place et ceux de marché (impact : -2,7 M€),
- l'indexation positive des loyers (impact : + 2,6 M€).

Le taux d'occupation du portefeuille ressort à 87,7% au 31 décembre 2009.

Un résultat net récurrent qui résiste à une conjoncture difficile

L'engagement d'un processus de rationalisation des coûts ainsi que la baisse des charges d'intérêt permet à Foncière Europe Logistique d'afficher un résultat net récurrent de 38,4 M€, soit une baisse limitée à 5%.

Par action, le résultat net récurrent de Foncière Europe Logistique baisse de manière plus significative (- 17,8%) et s'élève à 0,37 €, contre 0,45 € à fin 2008, conséquence de l'augmentation de capital effectuée en juin 2009.

Stabilisation de la valeur du patrimoine lors du second semestre

Le patrimoine de Foncière Europe Logistique est valorisé au 31 décembre 2009 à 1 140 M€ hors droits, soit une baisse limitée à 1,9% par rapport au 30 juin 2009, répartie sur les actifs logistiques (- 2,2%) et les locaux d'activités (- 2,5%), la valeur de Garonor Aulnay restant stable. Sur l'année, l'évolution de la valorisation du patrimoine est de - 11,7%.

La hausse des taux de capitalisation constatée sur 2009 est de près de 100 bps et le rendement potentiel hors droits du portefeuille ressort à 9,0%.

Cette évolution impacte de façon négative le résultat net consolidé qui ressort à - 118,8 M€.

L'ANR triple net hors instruments financiers s'établit à 3,6 €/action, stable par rapport au 30 juin 2009 (- 0,1 €/action).

Une structure financière renforcée

La dette nette au 31 décembre 2009 ressort à 694 M€, soit 60,6% de la valeur des actifs, pour des covenants bancaires fixés à 65%. Ce niveau d'endettement est stable par rapport au 31 décembre 2008 (60,3%) en dépit de l'ajustement des valeurs observé lors de cet exercice.

Cette stabilité résulte d'une part de l'augmentation de capital de 50 M€ réalisée en juin 2009 et d'autre part des cessions réalisées pour 35 M€.

Le taux moyen de la dette est de 4,8%, contre 5,1% au 31/12/2008. L'intégralité de la dette est remboursable in-fine à échéance 2014.

Le taux de couverture de la dette est de 91% pour une maturité moyenne de 6,2 années.

L'ICR s'élève à 2,1 au 31 décembre 2009 contre 2,0 un an plus tôt, soit un niveau largement supérieur à celui de ses covenants bancaires (1,5).

Stratégie et perspectives

Compte tenu du contexte général de marché et de la volonté de la société d'abaisser son endettement à un niveau inférieur à 60% de la valeur de ses actifs, Foncière Europe Logistique ne distribuera pas de dividende relatif à l'exercice 2009.

Foncière Europe Logistique anticipe une stabilité de son Résultat Net Récurrent en 2010 et entend dès à présent se concentrer sur les axes suivants :

- un travail continu d'asset management sur l'augmentation du taux d'occupation et la sécurisation des cash-flows par l'allongement de la durée des baux,
- une adaptation de son patrimoine aux enjeux futurs de la logistique, en particulier sur les sites de Garonor et Pantin :
 - Redévelopper Garonor Aulnay en anticipant et en valorisant les futures normes environnementales,
 - Réhabiliter l'entrepôt Citrail à Pantin afin d'en faire un site exemplaire de logistique urbaine en France.

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 31 décembre 2009, Foncière Europe Logistique détient un patrimoine valorisé 1,1 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