

Résultats annuels 2010

Baisse modérée du résultat net récurrent dans un contexte de marché difficile

	2009	2010	Var (%)
Patrimoine en M€	1 140	1 181	+ 3,6%*
ANR par action en €**	3,9	4,4	+13,0%
Chiffre d'affaires consolidé en M€	92,4	86,8	- 3,0%*
Résultat net récurrent consolidé en M€	38,4	36,0	- 6,3%
Résultat net en M€	-118,7	61,8	NA

* à périmètre constant

** avant prise en compte des instruments financiers et de la fiscalité différée

Un ANR en croissance de 13%, soutenu par l'augmentation de la valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2010, le patrimoine de Foncière Europe Logistique est valorisé à 1 181 M€ hors droits, soit une hausse de 3,6% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2009, principalement répartie sur les actifs logistiques (+ 3,3%) et les locaux d'activité (+ 9,9%).

Cette évolution est en grande partie due à une contraction des taux de capitalisation sur cette année et à la revalorisation du Citrail à Pantin, entamée fin 2010. Le rendement potentiel hors droits du portefeuille ressort à 8,5%.

L'ANR EPRA (avant prise en compte des instruments financiers et de la fiscalité différée) s'élève à 4,4 €/action, en hausse de 13% par rapport au 31 décembre 2009 (+ 0,5 €/action). L'ANR triple net hors instruments financiers s'établit à 4,1 €/action, contre 3,6 €/action fin 2009.

Une structure financière renforcée : baisse de 300 bps de la LTV à 57,6%

La dette nette au 31 décembre 2010 ressort à 680 M€, soit 57,6% de la valeur des actifs, pour des covenants bancaires fixés à 65%. Ce niveau d'endettement est en nette 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 est globalement stable à 4,9% (vs 4,8% fin 2009), tandis que le taux spot fin 2010 ressort à 4,5%. L'intégralité de la dette est remboursable in-fine à échéance 2014.

Le taux de couverture de la dette est de 82% pour une maturité moyenne de 5,3 années.

L'ICR se maintient à 2,1 au 31 décembre 2010, soit un niveau largement supérieur à celui de ses covenants bancaires (1,5).

Baisse limitée des loyers à périmètre constant

Au 31 décembre 2010, les revenus locatifs s'élèvent à 86,6 M€ :

En milliers d'euros	2009	2010	Var (%)	Var à périmètre constant (%)
Logistique France	49 540	45 067	- 9,0%	- 4,4%
Logistique Allemagne	8 302	8 725	+ 5,1%	+ 6,3%
Locaux d'activité	18 260	17 706	- 3,0%	- 3,0%
Garonor Aulnay	16 066	15 093	- 6,1%	- 3,6%
TOTAL	92 168	86 591	- 6,1%	- 3,0%

Dans un contexte de marché difficile, l'évolution des loyers entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 est de - 5,6 M€. Cette diminution est liée :

- à une baisse limitée à 3,0% des loyers à périmètre constant : - 2,7 M€
- aux cessions réalisées en 2009 : - 1,5 M€
- à la fin des garanties locatives activées en 2009 : - 1,1 M€
- à la démolition de deux bâtiments sur le site de Garonor Aulnay afin d'entamer le redéveloppement de ce site : - 0,3 M€

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

- la sécurisation des revenus locatifs obtenue par la prolongation des baux à des loyers compris entre les loyers en place et ceux de marché (impact : - 2,4 M€)
- une hausse de la vacance moyenne sur 2010 (impact : - 0,2 M€), malgré un rebond du taux d'occupation en fin d'année, qui s'élève à 11,9% au 31 décembre 2010, contre 12,3% à fin décembre 2009
- l'indexation des loyers (impact : - 0,1 M€)

Durée résiduelle des baux stable à près de 3 années

Foncière Europe Logistique a signé des baux portant sur plus de 471 000 m² de surfaces dont 312 000 m² de renouvellements et 159 000 m² de nouvelles signatures. Sur le secteur Logistique, ces signatures représentent la quart du patrimoine 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 s'élève à 2 ans et 10 mois.

Baisse modérée du résultat net récurrent

Le maintien 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 36,0 M€, soit une baisse de 6,3%.

Par action, le résultat net récurrent de Foncière Europe Logistique baisse de manière plus significative (- 15%) et s'élève à 0,31 €, contre 0,37 € au 31 décembre 2009, du fait de l'augmentation de capital effectuée en juin 2009 à 2€/action.

Le résultat net récurrent EPRA prend en compte, entre autres, le coût des impayés et s'élève à 34,4 M€, soit 0,30 €/action.

Un dividende de 0,17€/action

Au titre de l'exercice 2010, il sera proposé à l'Assemblée Générale du 8 avril 2011 le versement d'un dividende de 0,17€/action.

Stratégie et perspectives

Le rebond de l'activité observé fin 2010 devrait permettre à la société d'améliorer son taux d'occupation et ses revenus locatifs en 2011.

Par ailleurs, la société entend 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, dont les rénovations ont commencé.

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 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