

## Résultats annuels 2011

### Performances opérationnelles solides et priorité au renforcement de la structure financière

	2010	2011**	Var (%)
Patrimoine en M€	1 181	1 147	- 1,1%*
ANR EPRA par action en €	4,37	4,35	- 0,3%
Revenus locatifs consolidés en M€	86,6	85,2	- 1,2%*
Résultat net récurrent en M€	34,4	39,5	+ 14,7%

\* à périmètre constant

\*\* Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des vérifications spécifiques.

### Une activité soutenue, un taux d'occupation supérieur à 90%

Foncière Europe Logistique a signé des baux représentant près de 261 000 m<sup>2</sup> de surfaces dont 217 000 m<sup>2</sup> de nouvelles signatures et 43 000 m<sup>2</sup> de renouvellements. Ces nouvelles signatures, dont Schenker à Bingen (27 209 m<sup>2</sup>), La Plateforme du Bâtiment à Pantin (17 721 m<sup>2</sup>) et Kuehne & Nagel à Gennevilliers (14 512 m<sup>2</sup>), témoignent d'un net regain d'activité locative. Elles permettent à la société d'afficher un taux d'occupation financier de 91,4%, contre 89,6% au 31 décembre 2010, et ce dans un contexte redevenu incertain depuis l'été 2011.

Suite à ces signatures, la durée moyenne restant à courir des baux du portefeuille Logistique se maintient à 2 ans et 7 mois.

### Des recettes locatives solides

Au 31 décembre 2011, les revenus locatifs s'élèvent à 85,2 M€ :

En milliers d'euros	2010	2011	Var (%)	Var à périmètre constant (%)
Logistique France	45 067	44 984	- 0,2%	- 0,3%
Logistique Allemagne	8 725	8 941	+ 2,5%	+ 2,5%
Locaux d'activité	17 706	17 056	- 3,6%	- 3,7%
Garonor Aulnay	15 093	14 197	- 5,9%	- 3,5%
<b>TOTAL</b>	<b>86 591</b>	<b>85 178</b>	<b>- 1,6%</b>	<b>- 1,2%</b>

La bonne tenue des revenus locatifs en Logistique permet de compenser en partie la baisse des revenus locatifs constatée sur les sites de Pantin et Garonor Aulnay, actuellement en cours de rénovation.

## **Progression du résultat net récurrent**

Le résultat net récurrent Epra de la société s'élève à 39,5 M€ (0,34 €/action) contre 34,4 M€ (0,30 €/action) au 31 décembre 2010, soit une progression de 14,7%. Cette progression s'explique par :

- une importante régularisation de charges locatives sur exercices antérieurs à Pantin (+ 3,5 M€),
- la baisse du coût moyen de la dette (+ 3,2 M€),
- la bonne résistance des revenus locatifs (- 1,4 M€).

## **Légère baisse de la valeur du patrimoine**

A fin 2011, le patrimoine de Foncière Europe Logistique est valorisé à 1 147 M€ hors droits, soit une baisse de 1,1% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2010. Le rendement potentiel hors droits du portefeuille ressort à 8,5%.

L'ANR Epra s'élève à 4,35 €/action et l'ANR Triple Net à 3,15 €/action. Ce dernier intègre la juste valeur négative des instruments financiers (- 0,71 €/action) et la fiscalité différée passive (- 0,49 €/action).

## **Rotation du patrimoine**

La cession du Bâtiment 22 à Garonor Aulnay a été signée en décembre 2011 pour un montant de 17 M€. Cette signature porte le montant des cessions réalisées par Foncière Europe Logistique en 2011 à 35 M€.

## **Un endettement maîtrisé**

La dette nette au 31 décembre 2011 ressort à 641 M€, soit 55,8% de la valeur des actifs (57,6% au 31 décembre 2010), pour des covenants bancaires fixés à 65%.

Le taux moyen de la dette est en nette baisse à 4,6% (vs 4,9% fin 2010), tandis que le taux spot fin décembre 2011 ressort à 4,5%.

L'ICR est de 2,3 au 31 décembre 2011, soit un niveau largement supérieur à celui de ses covenants bancaires (1,5).

## **Priorité au renforcement de la structure financière**

Compte tenu de l'environnement et afin de privilégier le renforcement de sa structure financière et le financement de ses actifs en développement, la société proposera lors de l'Assemblée Générale du 5 avril 2012 de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2011.

## Stratégie et perspectives

La société entend accélérer la valorisation des différentes classes d'actifs de son portefeuille (plateformes logistiques en France et en Allemagne, logistique urbaine en région parisienne, locaux d'activités dans Paris intra-muros) en se concentrant 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,
- la poursuite d'une politique de rotation de son patrimoine,
- une adaptation de son patrimoine aux enjeux futurs de la logistique, notamment en anticipant et en valorisant les futures normes environnementales, en particulier sur les sites de Garonor Aulnay et Pantin :
  - Signature en 2011 de trois baux en état futur d'achèvement pour un total de plus de 27 000 m<sup>2</sup> à Garonor Aulnay,
  - Rénovation en cours de Pantin pour un budget de plus de 23 M€.

### **A propos de Foncière Europe Logistique**

Foncière Europe Logistique, détenue à 81,7% 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 2011, 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 Olivier Estève. La direction générale 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 51 54

[alexis.guetin@fdr.fr](mailto:alexis.guetin@fdr.fr)

Retrouvez ce communiqué sur : [www.fonciere-europe-logistique.fr](http://www.fonciere-europe-logistique.fr)