

Résultats semestriels 2012

Baisse de la LTV et stabilité des revenus à périmètre constant

Avis favorable du Conseil de Surveillance sur le projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire à 3,20 € par action Foncière Europe Logistique

	S1 2012	Var (%) vs 2011
Patrimoine en M€	1 138,1	- 0,8 %
ANR triple net EPRA par action en €	3,0	- 4,5 %
Résultat Net Récurrent EPRA en M€	20,0	+ 1,6% *
Loyers en M€	41,3	- 3,1% * stable à pc **

* vs S1 2011

** à périmètre constant

221 M€ d'accords de cessions depuis le début 2012

Foncière Europe Logistique, a signé depuis début 2012 des promesses de vente pour un montant de 221 M€. Ces accords portent sur la cession de plateformes logistiques et locaux d'activité répartis sur 12 sites principalement implantés en Ile de France et en Région Lyonnaise. Ces cessions ont été négociées en moyenne 4% en dessous des valeurs d'expertise à fin 2011.

Poursuite du travail de renouvellement des baux sur le premier semestre 2012

Foncière Europe Logistique a signé des baux représentant près de 183 000 m² de surfaces dont 53 000 m² de nouvelles signatures et 130 000 m² de renouvellements. Suite à ces signatures, la durée moyenne restant à courir des baux du portefeuille Logistique (France et Allemagne) reste stable à 2 ans et 7 mois.

Le taux de vacance financier a augmenté sur le semestre passant de 8,6% au 31 décembre 2011 à 9,7% au 30 juin 2012.

FEL a par ailleurs signé un bail avec Amazon sur le site du distripôle de Sevrey à proximité de Chalon sur Saône pour la location d'une surface de 40 000 m². Ce bail prendra effet au 2^{ème} semestre.

Loyers stables à périmètre constant

En milliers d'euros	S1 2011	S1 2012	Var (%)	Var à périmètre constant (%)
Logistique France	22 374	22 328	0,2%	-0,2%
Logistique Allemagne	4 484	4 524	+0,9%	+0,9%
Locaux d'activité	8 429	8 409	-0,2%	-0,2%
<i>Garonor Aulnay</i>	7 314	6 014	-17,8%	+0,1%
TOTAL	42 601	41 275	-3,1%	0,0%

Les loyers au 30 juin 2012 s'élèvent à 41,3 M€, soit une diminution de - 3,1% par rapport au 30 juin 2011. Cette variation s'explique par :

- La cession du bâtiment 22 à Aulnay (- 0,6 M€)
- Le développement de Garonor Aulnay (- 0,7 M€)
- L'indexation (+ 0,6 M€)
- Entrées-sorties de locataires et renouvellements (- 0,6 M€)

Les loyers à périmètre constant sont stables entre le 1^{er} semestre 2011 et le 1^{er} semestre 2012.

Légère progression du résultat net récurrent

Le résultat net récurrent EPRA s'élève à 20,0 M€ (0,17 €/action) contre 19,7 M€ (0,17 €/action) au 30 juin 2011, soit une légère progression de 1,6%. Cette progression s'explique par :

- le maintien d'un processus de rationalisation des coûts (+ 0,4 M€),
- une baisse du taux moyen de la dette, (diminution des frais financiers de 2,1 M€).

Le résultat net ressort à -16,2 M€.

Une valeur du patrimoine en baisse de 2,2% à périmètre constant

Au 30 juin 2012, le patrimoine de Foncière Europe Logistique est valorisé à 1 138 M€ hors droits, soit une baisse de 2,2% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2011. Cette diminution est principalement due à la prise en compte de promesses signées à un montant inférieur de près de 4% aux valeurs 31 décembre 2011. Le rendement hors droits du portefeuille ressort à 7,7%.

L'ANR triple net EPRA (après prise en compte des instruments financiers et de la fiscalité différée) s'élève à 3,0 €/action, en baisse de 4,5% par rapport au 31 décembre 2011 (- 0,14 €/action).

Baisse de la LTV de près de 10 points

La LTV, droits inclus, s'élève à 44,1% contre 52,7% à fin décembre 2011 (55,8% Hors droits à fin 2011) compte tenu des promesses signées depuis le 31 décembre 2011.

Le taux moyen de la dette est en nette baisse à 4,2% (vs 4,6% fin 2011), et le taux spot fin juin 2012 ressort également à 4,2%. L'intégralité de la dette est remboursable in-fine à échéance 2014.

Le taux de couverture de la dette est de 88,5% pour une maturité moyenne de 5,2 années.

L'ICR est de 2,5 au 30 juin 2012, soit un niveau largement supérieur à celui de ses covenants bancaires (1,5).

Avis favorable sur le projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire

Le conseil de surveillance de Foncière Europe Logistique a examiné le projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire qui sera déposé par Foncière des Régions au prix de 3,20 € par action au début du mois d'août.

Après avoir pris connaissance des différents documents et notamment du rapport de l'expert indépendant Detroyat & Associés en date du 13 juillet 2012 concluant sur le caractère équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires de Foncière Europe Logistique du prix proposé, il a décidé, à l'unanimité de ses membres présents, d'approuver le projet d'offre, qu'il considère conforme aux intérêts de la société ainsi qu'à ceux de ses actionnaires et de ses salariés.

Le conseil de surveillance a décidé en conséquence de recommander aux actionnaires de Foncière Europe Logistique d'apporter leurs actions à l'offre publique de retrait. Les actions non apportées à l'offre seront transférées à Foncière des Régions dans le cadre du retrait obligatoire moyennant une indemnisation identique au prix de l'offre publique de retrait (soit 3,20 € par action).

Stratégie et perspectives

La société va continuer en 2012 la valorisation des différentes classes d'actifs de son portefeuille en se concentrant sur les axes suivants:

- un travail continu d'asset management pour maintenir un taux d'occupation financier en exploitation supérieur à 90 % et permettre la pérennisation des revenus locatifs par l'allongement de la durée des baux,
- le maintien d'une politique de rotation du patrimoine avec la cession de plateformes logistiques matures,
- une adaptation de son patrimoine aux enjeux futurs, notamment en anticipant les futures normes environnementales, en particulier sur les sites de Logistique Urbaine de Garonor Aulnay et Pantin :
 - Livraison entre mi 2012 et début 2013 des clés en main locatifs négociés en 2011 et dont les travaux sont en cours. Ces développements lancent la rénovation du site de Garonor Aulnay.
 - Rénovation en cours du site de Pantin Citrail (qui sera livré fin 2012) pour un budget de près de 24 M€.

CONTACTS

Sébastien Bonneton
Tél : + 33 (0)1 58 97 52 44
sebastien.bonneton@fdr.fr

Géraldine Lemoine
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00
geraldine.lemoine@fdr.fr

A propos de Foncière Europe Logistique

Foncière Europe Logistique, filiale de Foncière des Régions, est spécialisée dans la détention d'actifs logistiques et de locaux d'activités. Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), Foncière Europe Logistique détient un patrimoine d'une valeur de 1,1 Md€ situé en France et en Allemagne.

www.fonciereeuropelogistique.fr

A propos de Foncière des Régions

Acteur de référence de l'immobilier tertiaire Bureaux – Grands Comptes, Foncière des Régions détient et gère un patrimoine de 9 Md€ loué principalement à des grands comptes leaders de leur secteur : Suez Environnement, Thales, Dassault Systèmes, France Télécom, Edf, Accor....

Partenaire de la stratégie immobilière des entreprises, Foncière des Régions conçoit à leurs côtés des solutions immobilières durables et innovantes.

www.foncieredesregions.fr