



Société en commandite par actions au capital de 115 003 995 €  
Siège social : 30, Avenue Kléber, 75116 Paris  
552 150 815 RCS Paris

# **INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2012**

# SOMMAIRE

## **I. Rapport de gestion du premier semestre 2012**

1. Fait marquant
2. Valeur et répartition du patrimoine
3. Activité
4. Transactions entre les parties liées
5. Risques et incertitudes
6. Perspectives

## **II. Comptes consolidés au 30 juin 2012**

## **III. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2012**

## **IV. Attestation du responsable**

---

---

# I. Rapport de gestion du premier semestre 2012

Foncière Europe Logistique, filiale du groupe Foncière des Régions, est une société de statut SIIC dédiée à la détention long terme d'actifs logistiques et de locaux d'activités. Créée en mai 2007, la société a constitué depuis juillet 2007 un patrimoine de 1,14 milliard d'euros composé de 40 actifs dont 33 situés en France et 7 en Allemagne.

Foncière Europe Logistique est un acteur à la fois sur les marchés de la logistique, de la messagerie et des locaux d'activités et qui investit sur l'ensemble de la chaîne logistique pour jouer un rôle de consolidateur dans ces secteurs.

Durant le premier semestre 2012, Foncière Europe Logistique a continué à se concentrer sur un travail continu d'asset management afin de sécuriser ses cash-flows futurs. La société a signé des baux représentant près de 183 000 m<sup>2</sup> de surfaces dont 130 000 m<sup>2</sup> de renouvellements et 53 000 m<sup>2</sup> de nouvelles signatures. Ces renouvellements, dont Vente Privée à Saint Vulbas (40 846 m<sup>2</sup>), Easydis à Reventin (32 500m<sup>2</sup>), ID Logistique à Saint Quentin Fallavier (22 935m<sup>2</sup>), Khuene & Nagel à Libercourt (17 642 m<sup>2</sup>) témoignent de la volonté de Foncière Europe Logistique de sécuriser ses revenus locatifs en prolongeant ses baux. Ainsi, la durée moyenne résiduelle des baux sur tout le patrimoine reste stable par rapport au 31 décembre 2011 à 2 ans et 4 mois.

La valeur du patrimoine en exploitation s'établit à 1 138 M€. La valeur des actifs immobiliers diminue de - 2,2% à périmètre constant, pour un portefeuille dont le taux de rendement effectif hors droit ressort à 7,7%. L'ANR triple net Epra est de 346,2 M€ au 30 juin 2012, soit 3,01 € par action.

Le résultat net récurrent EPRA de la société s'établit au 30 juin 2012 à 20,0 M€, soit 0,17€/action et le résultat net part du Groupe au 30 juin 2012 s'élève à - 16,3 M€, impacté par la baisse de valeur à périmètre constant des actifs.

## 1. FAITS MARQUANTS

### 1.1. Activité locative

Foncière Europe Logistique a conclu ou renouvelé des baux représentant près de 8 M€ de loyer annuel. La durée ferme moyenne des baux est de 2 ans et 4 mois sur l'ensemble du portefeuille.

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m <sup>2</sup> )
Libérations	77 425	4,4	57
Locations	53 278	2,3	42
Renouvellements	129 694	5,7	44

Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012, l'ensemble de ces signatures a représenté par portefeuille :

- Logistique France : 12,8 % des loyers renégociés ou nouvellement signés au 1er semestre, soit 5,9 M€ de loyer annuel,
- Activités : 6,6 % des loyers renégociés ou nouvellement signés au 1er semestre, soit 1,1 M€ de loyer annuel,
- Garonor Aulnay : 7,2 % des loyers renégociés ou nouvellement signés au 1er semestre, soit 0,9 M€ de loyer annuel.

## 1.2. Cessions et promesses signées

Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012, Foncière Europe Logistique a poursuivi sa politique de rotation de patrimoine en signant des promesses de vente répartis sur 12 sites pour un montant total de 220,9 M€ (dont 37 M€ signés au 2 juillet 2012).

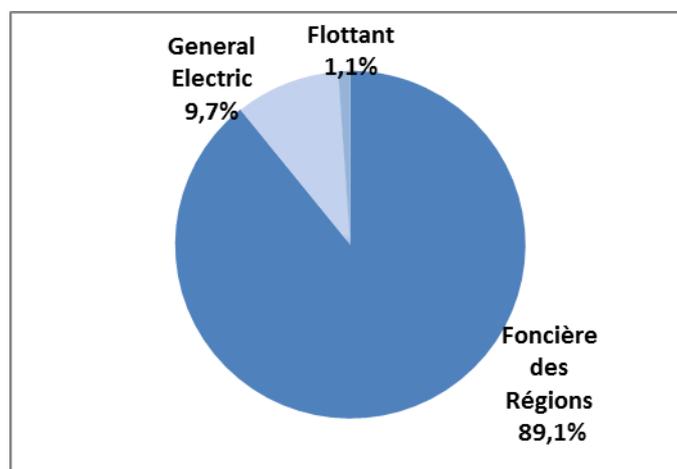
(M€)	Accords de cessions	Marge vs valeurs 2011	Rdt HD
Logistique France	183,9		
Logistique Allemagne	0,0		
Locaux activités	37,0		
Garonor	0,0		
<b>Total</b>	<b>220,9</b>	<b>-3,9%</b>	<b>8,9%</b>

## 1.3. Acquisition

Foncière Europe Logistique a acquis un terrain à Bollène le 14 juin 2012 pour 1,7M€.

## 1.4. Evolution de l'actionnariat

- Le 22 février 2012, Foncière des Régions a porté sa participation dans FEL à 89,1% via l'acquisition de 7,5% du capital détenu par Cardif. La composition du capital social de la société est la suivante :



- Au 2<sup>nd</sup> trimestre 2012, Foncière des Régions a annoncé avoir signé un protocole avec GE pour le rachat de la participation de GE dans Foncière Europe Logistique (9,7%) ainsi que son projet de lancement d'une OPR-RO afin de détenir 100% de Foncière Europe Logistique.

## 1.4. Contrôle fiscal sur FEL

La société FEL a reçu, le 26 avril 2011, une "proposition de rectification de l'administration fiscale" au titre des exercices 2007 et 2008 qui porte principalement sur la détermination de mali de fusions et leur imputation sur des plus values assujetties à l'IS au taux réduit de 19% (article 208 C Ter du CGI). La société a contesté ce redressement par courrier en date du 23 juin 2011.

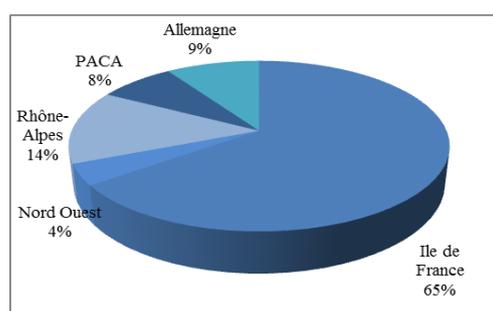
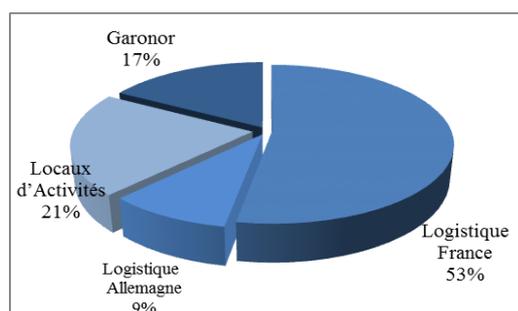
A la suite des différents recours hiérarchiques, l'administration fiscale a maintenu ses positions sur les deux principaux motifs de la rectification proposée et a émis un avis de mise en recouvrement pour un montant global de 3,2 M€ dont le paiement est intervenu début juin 2012 et comptabilisé en créance envers l'Etat.

Malgré l'extinction des recours administratifs et le paiement effectué, FEL conteste toujours ces positions. Une réclamation contentieuse doit être adressée à l'administration fiscale dans les prochains mois, en vue d'une saisine éventuelle ultérieure du Tribunal Administratif.

## 2. VALEUR ET REPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine, dont la surface totale est de 1 776 561 m<sup>2</sup>, est constitué de 40 actifs, regroupés en trois pôles : logistique France et Allemagne, locaux d'activités et Garonor Aulnay et est réparti de la manière suivante :

	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	VE HD 30/06/2012 (M€)
Logistique France	1 032 656	28	600,5
Logistique Allemagne	204 170	7	107,3
Locaux d'Activités	234 212	4	238,7
Garonor	305 523	1	191,6
<b>Total</b>	<b>1 776 561</b>	<b>40</b>	<b>1 138,1</b>



Au 30 juin 2012, le patrimoine de Foncière Europe Logistique est valorisé à 1 138,1 M€ hors droit contre 1 147,4 M€ au 31 décembre 2011, soit une diminution de 9,3 M€.

(M€)	Valeur HD 2011	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD S1 2012
Logistique France	619,8	-22,6	1,7		1,7	600,5
Logistique Allemagne	107,2	-0,2			0,3	107,3
Locaux d'Activités	236,9	-3,8			5,6	238,7
Garonor	183,5	-0,7			8,8	191,6
<b>Total</b>	<b>1 147,4</b>	<b>-27,3</b>	<b>1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>16,3</b>	<b>1 138,1</b>

L'ensemble du patrimoine est valorisé sur la base d'un rendement hors droit de 7,7%. A périmètre constant, retraité des travaux d'investissement et de l'acquisition du terrain à Bollène, la valeur du patrimoine est en baisse de 2,2%.

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD S1 2012 consolidée	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD S1 2012	En % de la valeur totale
Logistique France	619,8	600,5	-3,5%	7,6%	8,0%	53%
Logistique Allemagne	107,2	107,3	0,1%	8,6%	8,7%	9%
Locaux activités	236,9	238,7	-1,5%	7,5%	7,3%	21%
Garonor	183,5	191,6	0,1%	7,4%	6,8%	17%
<b>Total</b>	<b>1 147,4</b>	<b>1 138,1</b>	<b>-2,2%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,7%</b>	<b>100%</b>

- Logistique France: -3,5 % sur 6 mois  
Diminution due à :
  - ✓ La prise en compte des promesses signées, légèrement inférieures aux valeurs 31 décembre 2011,
  - ✓ Des renouvellements et la signature de nouveaux baux à des conditions inférieures aux prévisions, en contrepartie d'un allongement de la durée ferme.
- Logistique Allemagne: +0,1 % sur 6 mois  
Stabilité de la valeur
- Locaux d'activité: -1,5 % sur 6 mois  
Diminution due à :
  - ✓ l'impact négatif des différents départs et congés notifiés sur Pantin compensée par l'impact positif des travaux de réhabilitation en cours
  - ✓ la bonne tenue de l'activité locative sur les locaux d'activité parisiens.
- Garonor-Aulnay: +0,1 % sur 6 mois  
Stabilité de la valeur

Tous les actifs ont été expertisés sauf les actifs sous promesse de vente et un terrain à Bollène acquis courant juin 2012.

Par expert, la répartition du patrimoine est la suivante :

	30/06/2012		
Nombre d'experts	4		
Valeur totale du patrimoine HD (K€)	1 138 064		
Acquisition HD (K€)	1 656		
Offre ou promesses (K€)	220 850		
Valeur totale du patrimoine expertisé HD (K€)	915 558		
Nombre de sites expertisés	28		
Par expert	Valeur du patrimoine (K€)	Nombre d'actifs	en %
DTZ	330 380	6	36%
JLL	245 378	10	27%
BNP	232 500	5	25%
CW	107 300	7	12%
Changement d'expert	Néant		

## 2.4. Portefeuille d'actifs en redéveloppement

Dans le cadre de sa stratégie de valorisation de son patrimoine, en particulier des sites de logistique urbaine, Foncière Europe Logistique a annoncé vouloir redévelopper le site de Pantin.

Pantin (93) : un site aux portes de Paris

L'ensemble du site de Pantin Citrail (149 000 m<sup>2</sup>) fait l'objet d'une réhabilitation pour un budget total de 23,7 M€, pour une livraison prévue fin 2012. Cette réhabilitation du bâtiment Citrail consiste notamment en l'amélioration de la visualisation du site et de ses accès et la mise en valeur du bâti existant.

Les travaux réalisés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012 s'élèvent à 5,3 M€.

## 2.5. Portefeuille d'actifs en développement

Garonor Aulnay (93) : Lancement du redéveloppement

Trois baux en état futur d'achèvement ont été signés en 2011 avec Transport Vaquier (9 200 m<sup>2</sup>), AFT Ifitim (1 750 m<sup>2</sup>), et Agora (16 385m<sup>2</sup>), marquant le début du redéveloppement de la partie Sud du site pour un budget total de 19 M€ et une livraison prévue fin 2012.

Les travaux réalisés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012 s'élèvent à 7,9 M€.

## 3. ACTIVITE

### 3.1 Principe généraux

Les états financiers consolidés semestriels condensés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information Financière Intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Les règles et méthodes appliquées sont identiques au 31 décembre 2011.

### 3.2 Etat du résultat global

Les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2012 enregistrent un résultat négatif part du Groupe de – 16 295 K€. Le tableau ci-dessous présente les principaux agrégats du compte de résultat consolidé au 30 juin 2012 :

En K€	30/06/2012 6 mois	30/06/2011 6 mois	Variation
Revenus locatifs	41 275	42 601	-1 326
Charges liées aux immeubles	-4 751	-3 881	-870
<b>Loyers Nets</b>	<b>36 524</b>	<b>38 720</b>	<b>-2 196</b>
Coût de fonctionnement	-2 582	-2 994	412
Autres produits et charges	443	-175	618
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>34 385</b>	<b>35 551</b>	<b>-1 166</b>
Cession d'actifs non courants	0	-220	220
Variation de juste valeur des actifs de placement	-27 410	2 694	-30 104
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>6 975</b>	<b>38 025</b>	<b>-31 050</b>
Coût de l'endettement financier net	-13 830	-15 936	2 106
Variation de juste valeur des instruments financiers	-8 609	11 431	-20 040
Autres Produits et charges financières	-809	-833	24
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>-16 273</b>	<b>32 687</b>	<b>-48 960</b>
IS et Impôts différés	76	-443	519
Part revenant aux intérêts minoritaires	-98	-4	-94
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>-16 295</b>	<b>32 240</b>	<b>-48 535</b>

Les loyers nets s'élèvent à 36 524 K€ au 30 juin 2012 soit une diminution de – 2 196 K€ par rapport au 30 juin 2011.

Les revenus locatifs consolidés du Groupe Foncière Europe Logique, constitués par les loyers versés par les locataires au titre des baux conclus avec la société, s'élèvent à 41 275 K€ au 30 juin 2012, en baisse de 3,1% par rapport au 30 juin 2011 du fait de :

- La cession du bâtiment 22 de Aulnay en 2011 pour - 568 K€
- Le développement de Aulnay pour - 739 K€
- L'effet de la stabilité des loyers à périmètre constant :
  - ✓ Les renouvellements et les entrées sorties de locataires intervenues en 2011 et 2012 pour - 641 K€
  - ✓ L'indexation pour + 624 K€

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers S1 2011	Loyers S1 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Logistique France	1 032 656	28	22,4	22,3	-0,2%	-0,2%	54%
Logistique Allemagne	204 170	7	4,5	4,5	0,9%	0,9%	11%
Locaux activités	234 212	4	8,4	8,4	-0,2%	-0,2%	20%
Garonor	305 523	1	7,3	6,0	-17,8%	0,1%	15%
<b>Total</b>	<b>1 776 561</b>	<b>40</b>	<b>42,6</b>	<b>41,3</b>	<b>-3,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>100%</b>

Ces recettes locatives sont générées par l'activité locative du 1<sup>er</sup> semestre 2012 :

➤ **Portefeuille logistique**

- ✓ Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012, une gestion locative active a permis à la société de renouveler ou signer pour 10,7% des loyers Logistique en France et Allemagne soit 5,9 M€ de loyer annuel et une taille moyenne des baux renégociés ou nouvellement signés de 13 000 m<sup>2</sup>.
- ✓ Un taux d'occupation financier en exploitation de 91,8%.
- ✓ L'échéancier des baux est homogène avec une durée moyenne résiduelle ferme de 2 ans et 7 mois.

➤ **Portefeuille des locaux d'activités**

- ✓ Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012, sur le portefeuille des locaux d'activité, 6,6% des loyers ont été renégociés ou nouvellement signés, soit 1,1 M€ représentant une taille moyenne de 1 200 m<sup>2</sup>.
- ✓ Un taux d'occupation financier en exploitation de 85,6%.
- ✓ La durée moyenne résiduelle ferme est de 2 ans.

➤ **Le site de Garonor Aulnay**

- ✓ Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012, sur le portefeuille de Garonor aulnay, 7,2 % des loyers ont été renégociés ou nouvellement signés, soit 0,9 M€, représentant une taille moyenne de 1 400 m<sup>2</sup>.
- ✓ Un taux d'occupation financier en exploitation de 90,7%.
- ✓ La durée moyenne résiduelle ferme est de 1 an et 8 mois.

Le résultat opérationnel courant EPRA s'élève à + 34 385 K€ au 30 juin 2012, ce qui représente une diminution de - 1 166 K€ par rapport au 30 juin 2011, liée principalement à :

- la diminution des loyers nets de - 2 196 K€ (pour rappel, au 1<sup>er</sup> semestre 2011, les charges locatives comprenaient un produit de 2 342K€ suite à la clôture de compte de gérance),
- la diminution des coûts de fonctionnement de + 412 K€,
- la diminution de la variation nette des provisions et autres de + 618 K€.

Le résultat opérationnel s'élève à + 6 975 K€ au 30 juin 2012 contre + 38 025 K€ au 30 juin 2011. La variation de ce résultat de - 31 050 K€ est principalement liée à l'évolution de la variation de juste valeur des actifs de placement qui est négative de - 27 410 K€ au 30 juin 2012 contre une variation de juste valeur positive au 30 juin 2011 de + 2 694 K€.

Le coût de l'endettement financier s'élève à - 13 830 K€ et est composé de produits et charges d'intérêt sur opérations de trésorerie et de financement. La diminution de - 2 106 K€ est liée à la baisse du taux moyen de la dette.

La variation de juste valeur des instruments financiers s'élève à - 8 609 K€.

Les autres produits et charges financières sont de - 809 K€ et sont composés de charges nettes des provisions financières pour - 702 K€ et de charges financières d'actualisation pour - 107 K€.

Au 30 juin 2012, le résultat net de la Société s'élève à - 16 197 K€.

### 3.3. Résultat Net Récurrent EPRA au 30 juin 2012

Le tableau ci-dessous détaille le calcul du résultat net récurrent EPRA du 1<sup>er</sup> semestre 2012 à partir du résultat avant impôts qui s'élève à - 16 273 K€ au 30 juin 2012 :

		<b>30/06/2012</b>	<b>30/06/2011</b>
		<b>6 mois</b>	<b>6 mois</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS (en K€)</b>		<b>-16 273</b>	<b>32 687</b>
Amortissements immobilisations Exploitation	+	10	13
Variation nette des provisions et autres	+	-453	162
Variation de Juste Valeur d' Actif de Placements	-	-27 410	2 694
Charges financières d'actualisation	+	107	139
Variation nette des provisions financières et autres	+	702	694
Variation négative de Juste valeur actifs et passifs fin	+	8 609	0
Variation Positive de juste valeur des actifs et passifs fin	-	0	11 431
Cessions nettes d'actifs n/courants	-	0	-220
Impôt récurrent	+	-100	-84
<b>RESULTAT NET RECURRENT EPRA</b>		<b>20 012</b>	<b>19 706</b>

Sur la base du résultat net récurrent global déterminé ci-dessus, le calcul du résultat net récurrent par action est le suivant :

	<b>30/06/2012</b>	<b>30/06/2011</b>
	<b>6 mois</b>	<b>6 mois</b>
<b>Résultat Net Récurrent EPRA (en K€)</b>	<b>20 012</b>	<b>19 706</b>
Résultat net récurrent EPRA par action	0,17	0,17
Nombre de titres à l'ouverture (au 1er janvier)	115 003 995	115 003 995
Nombre de titres à la clôture (30 juin)	115 003 995	115 003 995
Nombre moyen de titres hors actions propres	<b>114 902 464</b>	<b>114 897 140</b>

Calculé sur la base du nombre moyen de titres du premier semestre 2012, le résultat net récurrent EPRA par action s'élève à 0,17 € stable par rapport au 30 juin 2011.

### 3.4. Bilan consolidé au 30 juin 2012

Le bilan consolidé simplifié au 30 juin 2012 se présente comme suit :

<b>ACTIF (en K€)</b>	<b>30/06/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variation</b>
Immeubles de placement	817 233	846 770	-29 537
Autres actifs non courants	226	686	-460
Actifs destinés à être cédé	320 830	300 640	20 190
Autres actifs courants	45 901	32 238	13 663
Trésorerie et équivalent de trésorerie	7 252	8 330	-1 078
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 191 442</b>	<b>1 188 664</b>	<b>2 778</b>

<b>PASSIF (en K€)</b>	<b>30/06/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variation</b>
Capitaux propres	336 010	352 210	-16 200
<i>Dont résultat</i>	<i>-16 295</i>	<i>-23 772</i>	<i>7 477</i>
Emprunts à long terme et court terme (y.c instruments de couverture)	742 766	730 329	12 437
Autres passifs	112 666	106 125	6 541
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 191 442</b>	<b>1 188 664</b>	<b>2 778</b>

A l'actif, les immeubles de placement s'élèvent à 817 233 K€, soit une diminution de 29 537 K€ par rapport au 31 décembre 2011 correspondant notamment au transfert d'actifs de placement vers les actifs destinés à être cédés pour - 29 223 K€, à la variation négative de juste valeur de ces actifs pour un montant global de - 18 050 K€ et aux travaux comptabilisés sur la période pour + 17 736 K€.

Les actifs destinés à être cédé représentent 320 830 K€ soit + 20 190 K€ comparé au 31 décembre 2011. Cette évolution est liée aux transferts d'actifs provenant des actifs en placement pour + 29 223 K€, à la variation négative de juste valeur de - 9 360 K€ sur ces actifs et à 327 K€ de travaux.

Au passif, les capitaux propres consolidés Groupe sont passés de 352 210 K€ au 31 décembre 2011 à 336 010 K€ au 30 juin 2011 soit une diminution de - 16 200 K€ qui s'explique par un résultat consolidé de - 16 295 K€.

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont de 659 391 K€ (dont 659 265 K€ à long terme et 126 K€ à court terme) au 30 juin 2012 soit + 6 746 K€ par rapport au 31 décembre 2011. Cette variation à la hausse est principalement liée au tirage supplémentaire sur la ligne de crédit afin de financer les travaux sur Pantin et Aulnay. Le taux moyen de la dette est de 4,2 % et la maturité moyenne de 1,9 ans. Le taux de couverture global ressort à 88,5%.

La juste valeur des instruments financiers au 30 juin 2012 s'élève à 86 407 K€ soit une augmentation de + 4 989 K€ par rapport au 31 décembre 2011.

Les emprunts et les instruments financiers sont détaillés au paragraphe 3.6 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés.

### 3.5. Actif Net Réévalué au 30 juin 2012

Au 30 juin 2012, l'actif net réévalué triple net EPRA s'établit à 346 M€, soit un ANR triple net EPRA par action de 3,0 €.

L'actif net réévalué EPRA (avant prise en compte des instruments financiers et de la fiscalité différée) s'établit à 489 M€, soit un ANR EPRA par action de 4,3 €.

La détermination de l'ANR au 30 juin 2012 est la suivante :

	30/06/2012	31/12/2011
Capitaux propres consolidés Groupe	336 M€	352 M€
Retraitement de droits	10 M€	10 M€
<b>ANR EPRA Triple Net</b>	<b>346 M€</b>	<b>362 M€</b>
Juste valeur des instruments Financiers (IF)	-86 M€	-81 M€
Impôt Différé	-56 M€	-56 M€
<b>ANR EPRA</b>	<b>489 M€</b>	<b>500 M€</b>
Nombre d'actions fin de période hors actions propres	114 902 291	114 903 064
ANR Triple Net EPRA	3,0 €	3,2 €
ANR EPRA	4,3 €	4,4 €

Le tableau de passage de l'ANR triple net EPRA entre le 31 décembre 2011 et le 30 juin 2012 est le suivant :

En M€		% de contribution
<b>ANR triple net EPRA 31/12/2011</b>	<b>362,4</b>	<b>104,7%</b>
Variation de la juste valeur des immobilisations brutes	-27,4	-7,9%
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-8,6	-1,4%
Résultat Net Récurrent Epra S1 2012	20,0	5,8%
Autres effets comptables non récurrents	0,0	0,0%
Variation d'impôt différé	-0,1	0,0%
Variation retraitement droit	0,1	0,0%
Rachat de minoritaire et variation action propre	-0,1	0,0%
<b>ANR triple net EPRA 30/06/2012</b>	<b>346,2</b>	<b>100,0%</b>

### 3.6. Situation financière et respect des ratios prudentiels de la société

#### 3.6.1. Endettement de la société

L'endettement financier net du Groupe FEL au 30 juin 2012 est présenté dans le tableau ci-après :

<b>Endettement financier net du Groupe FEL au 30 juin 2012</b> <i>en milliers d'euros</i>	<b>30-juin-12</b>
A. Trésorerie	7 199
B. Equivalents de trésorerie (Certificats de dépôt négociables et autres)	
C. Titres de placement (SICAV)	53
<b>D. Liquidités (A) + (B) + (C)</b>	<b>7 252</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	
F. Dettes bancaires à court terme (y compris banques créditrices)	126
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	
H. Autres dettes financières à court terme	
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)</b>	<b>126</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I) - (D)</b>	<b>-7 126</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	659 265
L. Obligations émises	
M. Autres emprunts à plus d'un an	
<b>N. Endettement financier net à moyen et long termes (K) + (L) + (M)</b>	<b>659 265</b>
<b>O. Endettement financier net (J) + (N)</b>	<b>652 139</b>
P. Frais sur emprunts	3 032
<b>Q. Dette Nette (O) - (P)</b>	<b>649 107</b>

Au 30 juin 2012, les emprunts contractés par la Société se décomposent de la manière suivante:

- Le capital restant dû sur la dette Roma (lié aux apports d'actifs essentiellement réalisés par Foncière des Régions le 24 juillet 2007) est de 406 176 K€,
- Le capital restant dû sur la dette George (actifs du portefeuille Garonor acquis auprès de Prologis le 31 juillet 2007) est de 174 755 K€,
- Le capital restant dû sur la dette Soviet (crédit d'acquisition du portefeuille Morgan Stanley) est de 78 178 K€.

Toutes les dettes sont remboursables in-fine, en 2014.

Les principales caractéristiques des dettes financières du Groupe Foncière Europe Logistique au 30 juin 2012 sont les suivantes:

- Taux moyen : 4,2%
- Maturité moyenne: 1,9 ans

Les emprunts sont couverts à hauteur de 88,5% en global, dont la plus grande partie est constituée de couvertures actives (SWAP et options activées), pour une maturité moyenne de 5,2 années.

### 3.6.2. Covenants et ratios prudentiels

Les covenants bancaires les plus contraignants prévus par les conventions de crédit sont les suivants au niveau de la Société :

- Loan To Value (ratio d'endettement) consolidé maximum de 65%
- Interest Coverage Ratio (ratio de couverture d'intérêt) consolidé minimum de 1,50

Au 30 juin 2012, ces ratios sont bien respectés par FEL :

	<b>30/06/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
ICR	2,46	2,28
LTV *	57,0%	55,8%

\* LTV droit inclus y compris promesses de 44,1% au 30 juin 2012 et 52,7% au 31 décembre 2011

## 4. TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

Les principales transactions entre les parties liées ayant eu cours au premier semestre 2012 sont détaillées dans le paragraphe 5.4 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés.

## 5. RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux facteurs de risques, dont la société estime qu'ils ont ou sont susceptibles d'avoir une influence sur son activité et ses résultats sont présentés ci-dessous. Ce chapitre doit être lu au regard des risques financiers présentés dans le document de référence 2011 et dans l'annexe aux comptes consolidés condensés semestriels en page 22, ceux-ci pouvant avoir une incidence défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats de la société.

### 5.1. Risques relatifs au secteur d'activité de la Société

Foncière Europe Logistique est exposée à l'évolution des conditions macro-économiques et du marché de l'immobilier qui peuvent avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

En particulier, les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) sur lequel sont indexés les loyers des actifs immobiliers français de la Société pourraient également limiter la croissance des revenus locatifs de la Société. FEL estime qu'une variation à la baisse de l'ICC de 1% entraînerait une baisse d'environ 0,6 million d'euros des loyers annuels de la Société.

#### Tableau de risque sur les loyers

Et la valorisation du patrimoine et le résultat net de Foncière Europe Logistique pourraient aussi varier sensiblement en cas de baisse ou de hausse significative des taux de capitalisation sur le secteur immobilier. Le taux de capitalisation est le ratio correspondant au loyer hors taxes et hors charges sur la valeur d'expertise, hors droits. Le taux de rendement est le ratio correspondant au loyer hors taxes et hors charges sur la valeur d'expertise, droits inclus.

L'évolution du résultat net de Foncière Europe Logistique est fortement corrélée à l'évolution de la valorisation des actifs immobiliers depuis la mise en place des normes IFRS.

	Baisse du taux de capitalisation				Hausse du taux de capitalisation			
	1 point	0.75 point	0.5 point	0.25 point	0.25 point	0.5 point	0.75 point	1 point
Taux de capitalisation	6,73%	6,98%	7,23%	7,48%	7,98%	8,23%	8,48%	8,73%
Variation en valeur (M€)	166	120	77	37	-35	-68	-99	-128
Variation en %	14,9%	10,7%	6,9%	3,3%	-3,1%	-6,1%	-8,8%	-11,5%

### 5.6. Risques financiers

Les risques financiers et les risques de marchés ont été présentés de manière détaillée dans l'annexe aux comptes consolidés semestriels dans les parties 2.5, 3.6.2.2, 3.6.3 et 5.3.

- **Risque de liquidité**

Compte tenu de sa situation financière au 30 juin 2012, la Société estime ne pas présenter de risque de liquidité.

Afin de mettre en regard l'endettement net au 30 juin 2012 et la trésorerie générée par l'exploitation, le tableau ci-dessous distingue l'endettement brut et net au regard du résultat au 30 juin 2012 :

Risque de liquidité (base comptes publiés au 30 juin 2012)

(En K€)	30-juin-12
Endettement financier brut à CT	126
Endettement financier brut à LT*	665 216
<b>Endettement financier brut</b>	<b>665 342</b>
Dette d'Exit tax	0
- disponibilités et autres actifs financiers	-7 252
<b>Engagement net **</b>	<b>658 090</b>

<b>EBITDA 30/06/2012</b>	<b>34 009</b>
--------------------------	---------------

\* dette long terme après deduction des frais sur emprunt et intégration des dépôts de garantie

\*\* correspond à la dette nette tel que communiqué au paragraphe 6.1.6.1 auquel sont ajoutés les dépôts de garantie et la dette d'exit tax

- **Respect des ratios financiers**

En terme de covenants, les conventions de crédit conclues par la Société sont homogènes et font ressortir les deux critères suivants :

- Loan To Value (ratio d'endettement) maximum de 65% ;
- Interest Coverage Ratio (ratio de couverture d'intérêt) minimum de 1,5.

Sur la base du bilan consolidé au 30 juin 2012, la LTV consolidée ressort à 57% et le ratio de couverture d'intérêt à 2,46. Le détail de leur calcul est présenté ci-après. L'endettement de la société est présenté plus en détail en paragraphe 3.6 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels.

	30/06/2012	31/12/2011
LTV Consolidé *	57,0%	55,8%
ICR Consolidé	2,46	2,28
<i>Base de calcul (en M€)</i>		
Excédent Brut d'Exploitation	34,0	71,8
Charges d'intérêts	- 13,8	- 31,5
Endettement net	649,1	640,6
Valeur des actifs hors droit	1 138,1	1 147,4

\*après prise en compte des promesses et en valeur des actifs droits inclus, la LTV 30 juin 2012 s'élèverait à 44,1%

Ces ratios, calculés sur la base de comptes consolidés, sont également assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés. Ces covenants « Périmètre » (LTV et ICR plus précisément) sont détaillés en paragraphe 3.6.3 des annexes consolidés. Au 30 juin 2012, l'ensemble de ces ratios « Périmètre » sont respectés.

Le suivi des ratios Actif-Passif (Loan to value), le respect des covenants, les opérations de couvertures et de nantissements, et la gestion de la trésorerie à court et moyen terme, sont assurés par des équipes dédiées au sein de la direction financière du Groupe Foncière des Régions.

- **Risque de taux**

En complément des paragraphes 3.6.1.1 sur les caractéristiques de la dette de la Société et 3.6.2.2 sur les risques de taux dans l'annexe aux comptes consolidés semestriels, la dette brute de la Société peut être présentée de la manière suivante :

Exposition dette brute	Avant couverture		Après couverture	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
A moins d'un an	0	659	575	84
De 1 à 2 ans	0	253	575	0
De 2 à 3 ans	0	0	500	0
De 3 à 4 ans	0	0	500	0
De 4 à 5 ans	0	0	165	0
+ de 5 ans	0	0	165	0

L'exposition aux risques de taux est limitée par la mise en place d'instruments de couverture dont les notionnels sont les suivants:

- 515 M€ de swaps au taux moyen de 4.29%,
- 60 M€ de ventes de floors activés au taux moyen de 3.4%,

Le taux de couverture de la dette de FEL au 30 juin 2012 est de 88,5%, quasi-intégralement ferme (swaps et instruments optionnel activés).

- **Variation de juste valeur des instruments financiers dans les comptes consolidés**

La Société ne qualifie pas à la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39. Il n'est pas prévu qu'elle envisage de justifier la qualification de ses instruments financiers en comptabilité de couverture à l'avenir. Par conséquent, les variations de juste valeur des instruments financiers continueront à être inscrites au compte de résultat.

La Société indique que même si financièrement, les instruments financiers dont il est question sont bien des instruments de couverture, ils ne répondent pas à la définition de la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39. Ils ont bien vocation à couvrir l'exposition du groupe par rapport à son endettement à taux variable.

Pour plus d'information sur les instruments financiers, se référer au paragraphe 3.6.2 des annexes consolidées.

## 6. 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 pour un maintien du taux d'occupation supérieur à 90% et la pérennisation des revenus locatifs par l'allongement de la durée des baux,
- l'optimisation de sa structure financière par 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.

## II. Comptes consolidés au 30 juin 2012

### A. COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2012

#### 1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE SEMESTRIEL CONSOLIDE (Format EPRA)

K€	Note	30-juin-12	31-déc.-11
<b><u>ACTIFS INCORPORELS</u></b>			
Ecarts d'acquisition		0	0
Autres immobilisations incorporelles		0	0
<b><u>ACTIFS CORPORELS</u></b>			
Immeuble d'exploitation		0	0
Autres immobilisations corporelles		25	35
Immobilisations en cours		0	0
Immeuble de placement	3.1.1	817 233	846 770
Actifs financiers non courants		201	210
Participations dans les entreprises associées		0	0
Impôts Différés Actif		0	441
Instruments financiers actif		0	0
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>817 459</b>	<b>847 456</b>
Actifs destinés à la vente	3.1.2	320 830	300 640
Prêts et créances de crédit-bail		0	0
Stocks et en-cours		0	0
Créances clients	3.2.1	34 060	27 977
Autres créances	3.2.2	9 886	4 162
Charges constatées d'avance	3.3	1 955	99
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3.4	7 252	8 330
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>373 983</b>	<b>341 208</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 191 442</b>	<b>1 188 664</b>

K€	Note	30-juin-12	31-déc.-11
Capital		115 004	115 004
Primes		1 600	1 600
Actions propres		-286	-379
Réserves consolidées		235 712	259 580
Résultat		-16 295	-23 772
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<i>3.5</i>	<b>335 735</b>	<b>352 033</b>
Intérêts minoritaires	<i>3.5</i>	275	177
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>		<b>336 010</b>	<b>352 210</b>
Emprunt Long Terme	<i>3.6</i>	656 233	648 536
Instruments financiers	<i>3.6.2</i>	86 407	81 418
Impôts Différés Passifs	<i>3.7</i>	56 547	56 843
Engagements de retraite et autres		162	145
Dépôts de Garantie		8 983	9 187
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>808 332</b>	<b>796 129</b>
Dettes fournisseurs	<i>3.8.1</i>	11 069	8 216
Emprunt Court Terme	<i>3.6</i>	126	375
Avances et acomptes	<i>3.8.2</i>	17 136	19 201
Provisions Court Terme		680	673
Impôts courants		184	1 944
Autres dettes Court Terme	<i>3.8.3</i>	17 288	9 904
Comptes de Régularisations		617	12
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>47 100</b>	<b>40 325</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 191 442</b>	<b>1 188 664</b>

## 2. ETAT DE RESULTAT SEMESTRIEL CONSOLIDE (Format EPRA)

K€	Note	30-juin-12	30-juin-11
Loyers	4.1.1	41 275	42 601
Charges locatives non récupérées	4.1.1	-2 253	-290
Charges sur Immeubles	4.1.1	-2 364	-2 723
Charges nettes des créances irrécouvrables	4.1.1	-134	-868
<b>LOYERS NETS</b>		<b>36 524</b>	<b>38 720</b>
Revenus de gestion et d'administration	4.1.2	550	477
Frais liés à l'activité	4.1.2	-234	-17
Frais de structure	4.1.2	-2 898	-3 454
Frais de développement	4.1.2	0	0
<b>COUT DE FONCTIONNEMENT NET</b>		<b>-2 582</b>	<b>-2 994</b>
Revenus des autres activités		0	0
Dépenses des autres activités		0	0
<b>RESULTATS DES AUTRES ACTIVITES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Amortissements des biens d'exploitation		-10	-13
Variation nette des provisions et autres		453	-162
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>34 385</b>	<b>35 551</b>
Produits de cessions des immeubles en stock		0	0
Valeur nette des immeubles en stock		0	0
<b>RESULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Produits des cessions d'actifs		0	8 722
Valeurs de sortie des actifs cédés		0	-8 942
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>		<b>0</b>	<b>-220</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		812	7 711
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-28 222	-5 017
<b>RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>		<b>-27 410</b>	<b>2 694</b>
<b>RESULTAT DE CESSION DE TITRES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>6 975</b>	<b>38 025</b>
Résultat de déconsolidation		0	0
Coût de l'endettement financier net	4.2	-13 830	-15 936
Ajustement de valeur des instruments dérivés	3.6	-8 609	11 431
Actualisation des dettes et créances		-107	-139
Variation nette des provisions financières et autres		-702	-694
Quote-part de résultat des entreprises associées		0	0
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>		<b>-16 273</b>	<b>32 687</b>
Impôts différés	4.3	-145	300
Impôts sur les sociétés	4.3	221	-743
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>-16 197</b>	<b>32 244</b>
Intérêts minoritaires		-98	-4
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>		<b>-16 295</b>	<b>32 240</b>
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>-16 197</b>	<b>32 244</b>
Ecarts de conversion des activités à l'étranger			0
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture			0
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>		<b>-16 197</b>	<b>32 244</b>
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE</b>			
Aux propriétaires de la société mère		-16 295	32 240
Aux intérêts minoritaires		98	4
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>		<b>-16 197</b>	<b>32 244</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE PAR ACTION</b>	5.2	<b>-0,14</b>	<b>0,28</b>

### 3. TABLEAU DE VARIATION SEMESTRIELLE DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>115 004</b>	<b>24 710</b>	<b>-460</b>	<b>256 117</b>		<b>395 371</b>	<b>177</b>	<b>395 548</b>
Distribution de dividendes		-24 710		5 159		-19 551		
Affectation du résultat						0		0
Réduction de capital						0		0
Augmentation de capital						0		0
Titres d'autocontrôle			70	-39		31		31
Autres variation		1 600		-1 652		-52		-52
Résultat Global Total de la période				32 240		32 240	4	32 244
<b>Au 30 juin 2011</b>	<b>115 004</b>	<b>1 600</b>	<b>-390</b>	<b>291 825</b>	<b>0</b>	<b>408 039</b>	<b>181</b>	<b>408 220</b>
Distribution de dividendes						0		0
Affectation du résultat						0		0
Réduction de capital						0		0
Augmentation de capital						0		0
Titres d'autocontrôle			11			11		11
Autres variation				-5		-5		-5
Résultat Global Total de la période				-56 012		-56 012	-4	-56 016
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>115 004</b>	<b>1 600</b>	<b>-379</b>	<b>235 808</b>	<b>0</b>	<b>352 033</b>	<b>177</b>	<b>352 209</b>
Distribution de dividendes						0		0
Affectation du résultat						0		0
Réduction de capital						0		0
Augmentation de capital						0		0
Titres d'autocontrôle			93	-96		-3		-3
Autres variation						0		0
Résultat Global Total de la période				-16 295		-16 295	98	-16 197
<b>Situation au 30 juin 2012</b>	<b>115 004</b>	<b>1 600</b>	<b>-286</b>	<b>219 417</b>	<b>0</b>	<b>335 735</b>	<b>275</b>	<b>336 009</b>

#### 4. TABLEAU DES FLUX SEMESTRIELS DE TRESORERIE EN K€

K€	30-juin-12	31-déc.-11	30-juin-11
<b>Résultat net consolidé</b> (y compris intérêts minoritaires)	-16 197	-23 772	32 244
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	34	1 485	799
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	36 019	34 193	-14 125
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	0	0	0
Autre produits et charges calculés	-294	1 388	833
Plus et moins-values de cession	0	-551	220
Profits et pertes de dilution - re-lution	0	0	0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	0	0
Dividendes (titres non consolidés)	0	0	0
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>19 562</b>	<b>12 743</b>	<b>19 971</b>
Coût de l'endettement financier net	13 830	31 486	15 936
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	-76	25 756	443
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>33 316</b>	<b>69 985</b>	<b>36 350</b>
Impôt versé	-1 518	-1 158	455
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	-3 841	4 635	5 209
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>27 957</b>	<b>73 462</b>	<b>42 014</b>
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-18 063	-15 913	-3 168
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	37	34 742	8 500
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	0	0	0
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	0	0	0
Incidence des variations de périmètre	0	0	0
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	0	0	0
Variation des prêts et avances consentis	9	-2	13
Subventions d'investissements reçues	0	0	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0	0	0
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-18 017</b>	<b>18 827</b>	<b>5 345</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère	0	1 600	1 600
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			
Rachats et reventes d'actions propres	-3	25	31
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	-19 534	0
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	0	0	0
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	7 384	0	48 178
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	-695	-40 470	-16 120
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	-13 835	-31 441	-16 162
Autres flux sur opérations de financement	-3 620	-253	0
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>-10 769</b>	<b>-90 073</b>	<b>17 527</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>	<b>-829</b>	<b>2 216</b>	<b>64 886</b>
Trésorerie d'ouverture	7 954	5 739	5 734
Trésorerie de clôture	7 125	7 955	70 620
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-829</b>	<b>2 216</b>	<b>64 886</b>

Le détail des emprunts est identifié au point 3.6 – Etat des dettes.

## **B. ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2012**

### **1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE**

#### **1.1. Evolution des capitaux propres**

Poursuivant son plan stratégique de simplification de son organisation, Foncière des Régions, actionnaire majoritaire de Foncière Europe Logistique, a procédé, au cours du semestre, à deux opérations de rachat d'actions :

- Le 22 février 2012, Cardif, actionnaire à hauteur de 7,5% du capital a échangé la totalité de ses parts avec Foncière des Régions, en contrepartie d'action Foncière Développement Logement. Après cette opération, FDR porte ainsi son pourcentage de détention de 81,7% à 89,1%.
- Le 4 juin a été signé entre Foncière des Régions, GE et Foncière Europe Logistique un accord, dont la conclusion devrait intervenir début août, sur :
  - ◆ La cession par GE à Foncière des Régions de l'intégralité des actions qu'elle détient dans Foncière Europe Logistique soit 9,7% du capital pour un montant de 3.00 € par action ;
  - ◆ en contrepartie de la cession par Foncière Europe Logistique d'un portefeuille de deux actifs pour un montant de 23 100 K€ ;
  - ◆ et complétée d'un versement par Foncière des Régions en numéraire, opération dont il résultera une créance de Foncière Europe Logistique sur Foncière des Régions.

A l'issue de ces opérations, Foncière des Régions, qui détiendra 98,8% de FEL, déposera une Offre Publique de Retrait suivie d'un Retrait Obligatoire sur le solde du capital (« OPR-RO »). En termes de calendrier, l'ouverture de l'offre est prévue début septembre et le retrait de la Cote du titre FEL fin septembre.

#### **1.2. Arbitrage**

Au cours du semestre, 2 promesses ont été signées pour un montant total de 183 850 K€ :

- le 4 juin avec SOPHIA Conseil (GE) pour 23 100 K€ portant sur 2 actifs logistique ;
- le 29 juin avec SEGRO pour 160 750 K€ portant sur 8 actifs logistique ;

#### **1.3. Financement**

Au cours du mois de janvier 2012, un contrat de Cap a été renégocié en Collar de 100 à 60 M€ pour une durée de 5 ans à partir du 30 décembre 2011. Cet arbitrage sur les instruments financiers a généré le paiement une soulte de 3 620 K€.

L'impact est pris en compte dans le calcul de la juste valeur des instruments financiers.

#### **1.4. Activité locative**

Le 25 juin, la société AMAZON, leader mondial du @Commerce, a pris à bail la totalité du bâtiment B de Châlon soit une surface de 40 000 m<sup>2</sup> à effet au 1<sup>er</sup> octobre 2012. Ce site était vacant depuis 2007. Cette signature aura pour résultat de diminuer la vacance financière de 9,7% à 7,9%.

Néanmoins, les conditions de loyer et les travaux nécessaires à l'installation de ce locataire ont un impact négatif sur la valorisation du site par rapport aux évaluations antérieures.

## **1.5. Contrôle fiscal**

La société FEL a reçu, le 26 avril 2011, une "proposition de rectification de l'administration fiscale" au titre des exercices 2007 et 2008 qui porte principalement sur la détermination de mali de fusions et leur imputation sur des plus values assujetties à l'IS au taux réduit de 19% (article 208 C Ter du CGI). La société a contesté ce redressement par courrier en date du 23 juin 2011.

A la suite des différents recours hiérarchiques, l'administration fiscale a maintenu ses positions sur les deux principaux motifs de la rectification proposée et a émis un avis de mise en recouvrement pour un montant global de 3,2 M€ dont le paiement est intervenu début juin 2012 et comptabilisé en créance envers l'Etat

Malgré l'extinction des recours administratifs et le paiement effectué, FEL conteste toujours ces positions. Une réclamation contentieuse doit être adressée à l'administration fiscale dans les prochains mois, en vue d'une saisine éventuelle ultérieure du Tribunal Administratif.

## **1.6. Evénements postérieurs à la clôture**

Le 2 juillet, une promesse de vente a été signée avec AG REAL ESTATE portant sur 2 actifs de locaux activité, pour 37 000 K€ .

## **2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

### **2.1. Principes généraux – Référentiel comptable**

Les états financiers consolidés semestriels condensés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information Financière Intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union Européenne. S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du groupe Foncière Europe Logistique pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil de Surveillance en date du 17 juillet 2012.

Les comptes consolidés au 30 juin 2012 de Foncière Europe Logistique sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2012 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011.

Foncière Europe Logistique applique le nouveau texte dont l'application est obligatoire pour l'exercice ouvert à compter du 1er janvier 2012. Il s'agit de :

- amendements à IFRS 7 « Informations à fournir dans le cadre des transferts d'actifs financiers », publiés par l'IASB le 7 octobre 2010 et approuvée par l'union européenne le 22 novembre 2011. Cet amendement permet aux utilisateurs d'états financiers d'améliorer leur compréhension d'opérations de transferts d'actifs financiers (par exemple des titrisations), y compris la compréhension des effets éventuels de tout risque qui demeurerait dans l'entité qui a transféré les actifs. Cette interprétation n'a pas d'impact sur les états financiers consolidés.

Foncière Europe Logistique n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements de normes et nouvelles interprétations de normes adoptés par l'Union européenne dont l'application anticipée est autorisée :

- amendements à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global », publiés par l'IASB le 16 juin 2011 et adopté par l'Union Européenne le 5 juin 2012. Ces amendements exigent notamment de présenter des sous-totaux distincts des éléments composant les « autres éléments du résultat global » qui sont appelés à un reclassement ultérieur dans la section « résultat net » de l'état des résultats et de ceux qui ne peuvent être recyclés en résultat. Ces amendements exigent aussi que les impôts relatifs aux éléments présentés avant impôts soient présentés de manière séparée pour chacun des deux groupes d'éléments composant les autres éléments du résultat global. Ces amendements, entreront en vigueur au titre des périodes ouvertes à compter du 1er juillet 2012.
- amendements à IAS 19 « Avantages du personnel ». Ces amendements à IAS19 ont été adoptés par l'Union européenne le 5 juin 2012. Ils ont porté notamment sur l'abandon de la méthode du « corridor ». Ces amendements, entreront en vigueur au titre des périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2013.

Foncière Europe Logistique n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements de normes et nouvelles interprétations de normes non encore obligatoires dans le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne et dont l'application anticipée est autorisée dans le référentiel IASB « tel que publié » :

- Amendement à IFRS 1 « Première adoption des IFRS » publié par l'IASB le 13 mars 2012 non encore adopté par l'union européenne. Cet amendement adresse la comptabilisation d'un prêt gouvernemental portant un taux d'intérêt inférieur à celui du marché lors du premier passage aux IFRS par un nouvel adoptant. Cette interprétation n'a pas d'impact sur les états financiers consolidés.
- Améliorations annuelles des IFRS publiées par l'IASB le 17 mai 2012 et non encore adoptées par l'union européenne. L'IASB met en œuvre ce processus pour apporter des modifications estimées nécessaires, mais non urgentes, à ses normes, lorsque celles-ci ne font pas l'objet, par ailleurs, d'un projet majeur. Cette interprétation n'a pas d'impact sur les états financiers consolidés.

## **2.2. Estimations et jugements**

Certains montants comptabilisés dans les comptes consolidés reflètent les estimations et les hypothèses émises par la Direction, notamment lors de l'évaluation en juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers.

Les estimations les plus importantes sont indiquées dans les notes annexes aux états financiers consolidés incluses dans le Document de référence 2011 dans la section 3 :

- pour l'évaluation des immeubles de placement en note 3.2.5.1 « Immeubles de placement », et
- sur l'évaluation en juste valeur des instruments financiers, en note 3.2.5.9 Instruments de couverture ».

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations. Le patrimoine locatif fait l'objet d'expertises indépendantes.

Les estimations spécifiques aux comptes semestriels concernent :

- Les « Impôts »

L'impôt a été calculé au réel pour la société mère cotée ainsi que pour les filiales non SIIC significatives (à savoir Garonor France III et les sociétés allemandes).

### 2.3. Secteurs opérationnels

Foncière Europe Logistique détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus.

Outre l'indication de la zone géographique, l'information sectorielle se décline selon les branches suivantes :

- La logistique
- Les locaux d'activité
- Garonor : le site d'Aulnay sous Bois

Ces secteurs sont suivis par le Management de la société.

### 2.4. IFRS 7 - Table de correspondance

Risque de crédit	§ 2.5
Risque de marché	§ 2.5
Risque de liquidité	§ 2.5
Sensibilité aux frais financiers	§ 2.5
Covenants	§ 3.6.3

### 2.5. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières de la Société l'exposent aux risques suivants :

#### - Les risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose Foncière Europe Logistique au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Néanmoins, le segment Logistique étant étroitement lié à l'activité économique générale, il est soumis aux fluctuations et aux cycles économiques : le taux de vacance financière en exploitation au 30 juin 2012 est de 9,7%.

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par segment opérationnel :

- Si les rendements baissent de 50 bps alors les valeurs blocs droits inclus augmentent de 77 M€
- Si les rendements augmentent de 50 bps alors les valeurs blocs droits inclus baissent de 68 M€
- Si les rendements augmentent de 100 bps alors les valeurs blocs droits inclus baissent de 129 M€

#### - Liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées.

Par ailleurs, la Société ne doit faire face à aucune échéance majeure de sa dette avant avril 2014.

## **- Taux**

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Foncière Europe Logistique décrite dans la partie ci-dessus, a pour but de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur le résultat, ainsi que de sécuriser le coût global de la dette. Pour ce faire, la Société utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des caps) et couvre ainsi son exposition au risque de taux de façon globale.

Les sensibilités présentées ci-dessous correspondent à la sensibilité des taux d'intérêts au global, comprenant les emprunts à taux fixe et variable :

- En base annuelle, l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux fixes et variables au 30 juin 2012 est de - 0.29 M€ sur le cash-flow courant prévisionnel de 2012.
- En base annuelle, l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux fixes et variables au 30 juin 2012 est de + 0.15 M€ sur le cash-flow courant prévisionnel de 2012.

## **- Contreparties financières**

La Société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique de la Société est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang.

## **- Concentration de crédit**

Le groupe n'est pas exposé à un risque de concentration, compte tenu de la diversité de ses activités et de ses clients.

## **- Contreparties locatives**

Compte tenu de la dispersion du portefeuille de clients, Foncière Europe Logistique bénéficie d'une mutualisation de son risque de contrepartie.

Foncière Europe Logistique a un portefeuille d'environ 480 baux :

- Près de 90 sur la logistique,
- proche de 230 sur l'activité
- et proche de 160 sur le site de Garonor

dont la durée moyenne est de 2,3 ans, soit:

- 2,6 ans sur la logistique en France et 2,4 ans sur la logistique en Allemagne,
- 2,0 ans sur l'activité
- et 1,6 ans sur le site de Garonor.

## **- Valeur de patrimoine**

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées au compte de résultat. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur la performance opérationnelle du groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels de la Société provient de l'activité d'arbitrage, activité également impactée par les valeurs des biens immobiliers et le volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts ;
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs ;
- la croissance économique.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêts, accroissant l'existence d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

La politique d'investissement de Foncière Europe Logistique a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- situés dans les principales agglomérations ;
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

### 3. NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDE

#### 3.1. Patrimoine

K€	31-déc.-11	Variation périmètre et taux	Augmentation	Cession	Variation Juste Valeur	Transferts	30-juin-12
<b>Ecarts d'acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
Autres immobilisations corporelles	35	0	-10	0	0	0	25
<b>Immeubles de placement</b>	<b>846 770</b>	<b>0</b>	<b>17 736</b>	<b>0</b>	<b>-18 050</b>	<b>-29 223</b>	<b>817 233</b>
Immeubles en exploitation	839 670	0	9 620	0	-18 554	-30 503	800 233
Immeubles en développement	7 100	0	8 116	0	504	1 280	17 000
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>300 640</b>	<b>0</b>	<b>327</b>	<b>0</b>	<b>-9 360</b>	<b>29 223</b>	<b>320 830</b>
Actifs destinés à être cédés (immeubles en exploitation)	300 640	0	327	0	-9 360	29 223	320 830
Autres actifs destinés à être cédés	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1 147 445</b>	<b>0</b>	<b>18 053</b>	<b>0</b>	<b>-27 410</b>	<b>0</b>	<b>1 138 088</b>

La variation de juste valeur sur l'exercice s'élève à -27 410 K€ et est constaté dans le résultat.

#### 3.1.1. Immeubles de placement

Le 14 juin, a été signé l'acquisition de parcelles de terrain, pour 1 656 K€ (frais inclus), dites Tranches n° 2, 3 et 6 à Bollène entre la SEMIB+ et :

- La "SCI Bollène Logistique" pour les tranches n° 2 et 3, parcelles n° 830 (11ha) et n° 831 (12ha)

- La "SCI Bollène Logistique T4" pour la tranche n° 6, parcelle n° 832 (9ha)

Les travaux sur les immeubles de placement sont de 16 080 K€, soit :

- 7 964 K€ pour les immeubles en exploitation, dont :
  - Pantin pour 5 344 K€
  - Gennevilliers pour 907 K€
- 8 116 K€ pour les immeubles en développement qui correspondent aux travaux de redéveloppement de la partie sud du Site d'Aulnay, dont 124 K€ d'intérêts capitalisés.

Les transferts concernent des reclassements entre les actifs de placement et les actifs cessibles, soit :

- au passage de l'actif de placement en actif destiné à être cédé (Cap 19, Génas, Le Dorian, Lisses et Saint Quentin Fallavier)
- au passage d'actif destiné à la vente en 2011 à immeuble de placement suite au retrait du plan de cession 2012 (Gennevilliers & Salon de Provence)
- au reclassement du terrain du bâtiment N07 (ex « P ») de Garonor Aulnay en immeuble en développement pour 1 280 K€.

### 3.1.2. Immeubles destinés à être cédés

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 320 830 K€ et ils sont déterminés par référence au budget annuel de cessions approuvé par le Conseil de Surveillance du 5 avril 2012.

Après les promesses signées au cours du semestre pour un montant 220 850 K€ (cf. § 1.2), il reste dans le plan de vente 4 actifs logistiques (1 en France et 3 en Allemagne) pour 99 980 K€ :

## 3.2. Actifs courants

K€	30-juin-12	31-déc.-11	Variation
<b>Créances clients nettes</b>	<b>34 060</b>	<b>27 977</b>	<b>6 083</b>
Créances clients	14 908	12 279	2 629
Franchises de loyers	2 441	1 026	1 415
Charges à refacturer aux locataires	16 711	14 672	2 039
<b>Autres créances</b>	<b>9 886</b>	<b>4 162</b>	<b>5 724</b>
Créances d'IS	663	684	-21
Créances sur l'état	7 375	2 377	4 998
Autres créances	1 848	1 101	747
<b>Total net</b>	<b>43 946</b>	<b>32 139</b>	<b>11 807</b>

### 3.2.1. Créances clients

Au 30 juin 2012, les créances clients s'élèvent en valeur nette à 34 060 K€, incluant une provision pour dépréciation de 2 295 K€ et une provision pour dépréciation des franchises liées aux actifs cessibles pour 2 206 K€.

Les créances clients brutes de 38 561 K€ sont constituées pour :

- ◆ 8 980 K€ d'impayés clients, seuls 5 clients ont une créance supérieure à 200 K€ :
  - Télémarket (IPB) 579 K€ (provisionné pour 71 K€)
  - Lorafret (FEL) 227 K€ (provisionné pour 195 K€)
  - Ginger (IPB) 221 K€ (provisionné pour 170 K€)

- Imprimerie Moreau (FEL) 206 K€ (provisionné pour 176 K€)
- Smeg (FEL) 200 K€ (provisionné pour 164 K€)
- ◆ 8 223 K€ de factures à établir clients liées à la Taxe Foncière, l'assurance et les honoraires property
- ◆ 16 711 K€ d'autres charges locatives à facturer aux clients
- ◆ et 4 647 K€ d'incidence liée à IFRS 17- impacts des franchises de loyers

### 3.2.2. Autres créances

Les autres créances sont constituées notamment des éléments suivants :

- ◆ 3 202 K€ correspondant au paiement de l'avis de la mise en recouvrement du contrôle fiscal
- ◆ 3 902 K€ de TVA dont 950 K€ de crédit de TVA à recevoir sur IPB lié aux travaux de réhabilitation du site de Pantin

### 3.3. Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance de 1 955 K€ correspondent essentiellement à la charge d'assurance et de taxe sur les bureaux payée en début d'année pour l'exercice 2012.

### 3.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie positive s'élève à 7 252 K€ au 30 juin 2012 se décomposant en 53 K€ de VMP et 7 199 K€ de disponibilité (dont 5 137 K€ sur le palier allemand).

La trésorerie nette s'élève à 7 126 K€ (i.e. en tenant compte du découvert de 126 K€).

### 3.5. Variation des capitaux propres

Au 30 juin 2012, le capital social est composé de 115 003 995 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 1 euros, soit 115 003 995 €.

Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

Au 30 juin 2012, le capital est composé comme suit :

➤ nombre d'actions autorisées :	115 003 995
➤ nombre d'actions émises et entièrement libérées :	115 003 995
➤ nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0
➤ valeur nominale des actions :	1,00 €
➤ les actions sont de même catégorie	
➤ Aucune restriction à la distribution de dividendes	
➤ Actions propres détenues	101 699

### Variations du nombre d'actions sur la période

	Actions émises	Actions propres	Actions en circulation
<b>31-déc-11</b>	<b>115 003 995</b>	<b>-100 931</b>	<b>114 903 064</b>
Rachat d'action		-768	-768
<b>30-juin-12</b>	<b>115 003 995</b>	<b>-101 699</b>	<b>114 902 296</b>

### 3.6. Etat des dettes

K€	31-déc.-11	Augmentation	Diminution	Variation	30-juin-12
Emprunts bancaires	652 109	7 000	0	0	659 109
<b>Sous-total Emprunts portants intérêts)</b>	<b>652 109</b>	<b>7 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>659 109</b>
Intérêts courus	161	156	-161	0	156
Etalement des frais sur emprunts	-3 734	0	0	702	-3 032
Banques créditrices	375	0	0	-249	126
<b>Total Emprunts (LT / CT)</b>	<b>648 911</b>	<b>7 156</b>	<b>-161</b>	<b>453</b>	<b>656 359</b>
dont Long Terme	648 536				656 233
dont Court Terme	375				126
<b>Valorisation des instruments financiers</b>	<b>81 418</b>	<b>0</b>	<b>-3 620</b>	<b>8 609</b>	<b>86 407</b>
dont Actif	0				0
dont Passif	81 418		-3 620	8 609	86 407
<b>Total Dette bancaire</b>	<b>730 329</b>	<b>7 156</b>	<b>-3 781</b>	<b>9 062</b>	<b>742 766</b>

Les principales caractéristiques des dettes financières du Groupe Foncière Europe Logistique au 30 juin 2012 sont les suivantes:

- Taux moyen (y compris instruments de couverture): 4,24 %
- Maturité moyenne: 1.9 ans

#### 3.6.1. Emprunts bancaires

##### 3.6.1.1. Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière Europe Logistique

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Nominal initial en M€	Echéance	CRD / Tirage au 30/06/2012 Montant en M€	Clauses actionnariat (Contrôle)	Garanties	Ratios
Dettes "Roma"	Variable - Eurit	23/04/2007	663,0	25/04/2014	406,2	FdR	HCI (5%)+ Cession Dailly des Baux + Nantissement parts SCI propriétaires	LTV consolidé ≤ 70% (≤ 65% à/c du 24/07/12 inclus) ICR consolidé ≥ 125% LTV Portefeuille ≤ 70% (≤ 65% à/c du 24/07/12 inclus) ICR Portefeuille ≥ 150%
Dettes "George"	Variable - Eurit	31/07/2007	266,0	31/07/2014	174,8	FdR	HCI (10%)+ Cession Dailly Loyers + Nantissements des parts sociales détenues par FEL	LTV consolidé ≤ 70%, (≤ 65% à/c du 31/07/12 inclus) LTV Périmètre ≤ 70%, (≤ 65% à/c du 31/07/12 inclus) ICR consolidé ≥ 1,25 ICR Périmètre ≥ 1,50
Dettes "Soviet"	Variable - Eurit	22/11/2007	84,4	22/11/2014	78,2	FdR	Hypothèques + Cession Dailly des Loyers	LTV consolidé ≤ 65% ICR consolidé ≥ 1,50 ICR Immeubles allemands ≥ 1,75 LTV Périmètre ≤ 60%, (≤ 55% à/c du 22/11/2012) LTV Périmètre Emprunteur ≤ 60%
<b>Total Emprunts portant intérêts</b>					<b>659,1</b>			

### Amortissement du Financement initial de FEL (Roma)

- Remboursement normal du crédit : In fine.
- En cas de cession d'actif : Dans le cas où la valeur de marché des immeubles du périmètre FEL reste supérieure à 200 Millions d'euros, remboursement à hauteur de l'encours de la quote-part du crédit relatif à l'actif cédé. Dans le cas contraire, 110% de l'encours de la quote-part du crédit.

### Amortissement du Financement de l'acquisition du portefeuille George

- Remboursement normal du crédit : In fine.
- En cas de cession d'actif : Remboursement à hauteur de 110% de la quotité financée initiale de l'actif cédé.

### Amortissement du Financement de l'acquisition du portefeuille allemand Soviet

- Remboursement normal du crédit : In fine.
- En cas de cession d'actif : Remboursement à hauteur de 110% de la quotité financée initiale de l'actif cédé.

### 3.6.1.2. Ventilation des emprunts selon la durée restant à courir et par type de taux

	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	30/06/2012
Dettes Financières à LT				
Emprunts à terme aux Ets de crédit		659 109		659 109
Emprunts à la clientèle				
Dettes représentées par des titres				
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>659 109</b>	<b>0</b>	<b>659 109</b>
valorisation des instruments de couverture :				
Valorisation des Swaps en juste valeur				-78 995
Valorisation des achats de Caps en juste valeur				-174
Valorisation des ventes de Floors en juste valeur				-6 777
Valorisation des ventes de Caps en juste valeur				-461
Valorisation des achats de Floors en juste valeur				
Intérêts courus s/Swaps				-104
Intérêts courus s/Floors				-9

### 3.6.2. Instruments financiers

Pour mener sa politique de couverture, la trésorerie est autorisée à utiliser uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les SWAPS, les CAP, les tunnels d'options (achat de CAP et vente de FLOOR).

### 3.6.2.1. Répartition par échéance des instruments de couverture

En M€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	30/06/2012	
<b>Couverture Ferme</b>					
SWAP de taux en EUROS	0,0	350,0	165,0	<b>515,0</b>	
<b>Couverture Optionnelle</b>					
ACHAT DE CAP en EUROS	0,0	100,0	0,0	<b>100,0</b>	} 50,0
VENTE DE CAP en EUROS	0,0	150,0	0,0	<b>150,0</b>	
ACHAT FLOOR en EUROS	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	
VENTE FLOOR en EUROS	0,0	60,0	0,0	<b>60,0</b>	

### 3.6.2.2. Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

Encours au 30 juin 2012

(M€)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières	-	659,1
Actifs financiers		-7,3
<b>Passif financier net avant gestion</b>	<b>0,0</b>	<b>651,9</b>
Couverture		
<i>Swaps emprunteurs taux fixe</i>	515,0	-515,0
<i>Cap</i>	50,0	-50,0
<i>Floors</i>	60,0	-60,0
Total couverture	575,0	-625,0
<b>Passif financier net après gestion</b>	<b>575,0</b>	<b>26,9</b>

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture du Groupe.

### 3.6.3. Covenants bancaires

Au 30 juin 2012, les covenants bancaires ICR et LTV sont tous respectés sur le groupe FEL.

Les principaux ratios financiers mentionnés dans les clauses de défaut des contrats d'endettement se réfèrent à des niveaux de LTV (dette sur valeur du patrimoine) à respecter. Au 30 juin 2012, le capital restant dû des emprunts souscrits par le groupe FEL étant soumis au respect d'un ratio de LTV est de

659 M€. Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité anticipée.

Le niveau de ratios LTV consolidé le plus contraignant est de 65 % et est respecté. De même pour les niveaux de ratios d'ICR consolidé dont le moins favorable présente un seuil de 150 %.

LTV	Dette	30-juin-12		
		Seuil covenant consolidé	Ratio consolidé	Montant (en M€)
Roma		70%	respecté	406
Garonor		70%	respecté	175
Soviet		65%	respecté	78
<b>TOTAL</b>				<b>659</b>

ICR	Dette	30-juin-12	
		Seuil covenant consolidé	Ratio consolidé
Roma		125%	respecté
Garonor		125%	respecté
Soviet		150%	respecté

### 3.7. Impôts différés à la clôture

Au 30 juin 2012, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 0 K€ et un impôt différé passif de 56 547 K€.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés par société ou groupe fiscal de sociétés.

K€	31-déc.-11	Augmentation	Transfert & compensation IDA/IDP	Diminution	Autres (Dont Impact capitaux propres)	Sortie de périmètre	30-juin-12
<b>IDA</b>							
Report déficitaire	91	14	-105				0
Ecart temporel	350	37	-387				0
<b>TOTAL IDA</b>	<b>441</b>	<b>51</b>	<b>-492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

K€	31-déc.-11	Augmentation	Transfert & compensation IDA/IDP	Diminution	Autres (Dont Impact capitaux propres)	Sortie de périmètre	30-juin-12
<b>IDP</b>							
Juste valeur des immeubles	64 104	601	-492				64 213
Instruments dérivés	-7 279	-429					-7 708
Ecart temporel	18	24					42
<b>TOTAL IDP</b>	<b>56 843</b>	<b>196</b>	<b>-492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56 547</b>
<b>Total Net</b>	<b>-56 402</b>	<b>-145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-56 547</b>

### 3.8. Autres dettes

### 3.8.1. Dettes fournisseurs

Au 30 juin 2012, les dettes fournisseurs s'élèvent à 11 069 K€ dont 6 282 K€ de FNP correspondant essentiellement:

- Aux charges locatives pour 2 156 K€
- Aux travaux d'entretien et de maintenance pour 1 037 K€
- aux frais réseaux Foncière des Régions pour 658 K€
- aux frais réseaux FEL Gestion pour 622 K€
- aux honoraires CAC pour 184 K€

### 3.8.2. Avances et acomptes reçus sur commande en cours

Les avances et acomptes reçus sur commande en cours s'élèvent à 17 136 K€ au 30 juin 2012. Ces avances se répartissent entre les sociétés FEL (9 985 K€), IPB (3 723 K€) et Garonor France III (1 803 K€). Ces avances correspondent :

- pour 16 233 K€ aux charges locatives perçues avant reddition des charges locatives
- et pour 903 K€ aux clients créditeurs.

### 3.8.3. Autres dettes / impôts courants

Au 30 juin 2012, les autres dettes s'élèvent à 17 288 K€, et se décomposent principalement de la manière suivante :

- ◆ 10 279 K€ de dettes fiscales hors IS
  - Dont 7 063 K€ de taxe foncière
  - Dont 3 049 K€ de TVA
- ◆ 6 462 K€ d'autres dettes
  - dont 2 860 K€ de charges non récupérables,
  - dont 3 142 K€ sur FEL liés à l'indemnité reçue sur le sinistre de St Martin de Crau
- ◆ 427 K€ de dettes sociales dans FEL

## 4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 4.1. Résultat opérationnel

#### 4.1.1. Loyers nets

K€	30-juin-12	30-juin-11	Variation en %
Loyers	41 275	42 601	-3,1%
Charges locatives non récupérées	-2 253	-290	676,9%
Charges sur Immeubles	-2 364	-2 723	-13,2%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-134	-868	-84,6%
<b>Loyers Nets</b>	<b>36 524</b>	<b>38 720</b>	<b>-5,7%</b>
<b>Taux charges immobilières</b>	<b>-11,5%</b>	<b>-9,1%</b>	

#### 4.1.1.1. Revenus locatifs

K€		30-juin-12	30-juin-11	Variation		Var à périmètre constant (%)	
Logistique	France	22 328	22 374	-	46	-0,2%	-0,2%
	Allemagne	4 524	4 484	-	40	0,9%	0,9%
Locaux d'activité	France	8 409	8 429	-	20	-0,2%	-0,2%
Garonor - Aulnay	France	6 014	7 314	-	1 300	-17,8%	0,1%
<b>TOTAL</b>		<b>41 275</b>	<b>42 601</b>	<b>-</b>	<b>1 326</b>	<b>-3,1%</b>	<b>0,0%</b>

Par rapport au 30 juin 2011, le montant des loyers au 30 juin 2012 est en diminution de -1 325 K€, soit une variation à périmètre constant de -0,0%, lié à :

- ◆ A la cession de Bât 22 à Aulnay pour -568 K€
- ◆ Au redéveloppement de Garonor Aulnay pour -739 K€
- ◆ Aux Entrées-Sorties de locataires pour - 165 K€
- ◆ Aux Renouvellements de baux pour - 476 K€
- ◆ A l'Indexation pour + 624 K€

#### 4.1.1.2. Charges liées aux immeubles

Pour rappel, les charges locatives du 30 juin 2011 comprennent le produit de 2 342 K€ constaté dans IPB suite à la clôture des comptes de gérance d'Adyal.

Retraitées du produit Adyal, les charges locatives sont en légères baisse entre 2011 et 2012.

#### 4.1.2. Coûts de fonctionnement

K€	30-juin-12	30-juin-11	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	550	477	15,3%
Frais liés à l'activité	-234	-17	1276,5%
Frais de structure	-2 898	-3 454	-16,1%
Frais de développement	0	0	0,0%
<b>Total Coûts de Fonctionnements Nets</b>	<b>-2 582</b>	<b>-2 994</b>	<b>-16,0%</b>

Les frais de structure intègrent

- la masse salariale pour 904 K€ au 30 juin 2012 contre 1 146 K€ au 30 juin 2011.
- Les frais de réseau FDR pour 569 K€
- La rémunération statutaire de FEL Gestion pour 520 K€.

#### 4.2. Coût de l'endettement net

K€	30-juin-12	30-juin-11	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	43	360	-88,1%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-5 728	-5 743	-0,3%
Charges nettes sur SWAP	-8 145	-10 553	-22,8%
<b>Coût Net de l'endettement</b>	<b>-13 830</b>	<b>-15 936</b>	<b>-13,2%</b>

### 4.3. Impôts

Impôts et taux théoriques retenus par zone géographique

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
France	0	14	14	33,33%
Allemagne	221	-159	62	15,83%
<b>Total</b>	<b>221</b>	<b>-145</b>	<b>76</b>	

## 5. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 5.1. Effectif du groupe

L'effectif au 30 juin 2012 s'élève à 17 personnes en totalité en France.

L'effectif moyen est de 16,7 salariés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012.

### 5.2. Résultat par action et résultat dilué par action

	30-juin-12	31-déc.-11
<b>Résultat net part du groupe en K€ :</b>	<b>-16 295</b>	<b>-23 772</b>
<b>Nombre d'actions</b>		
Nombre d'action à l'ouverture	115 003 995	115 003 995
Augmentation de capital		
Nombre d'action auto détenues	-101 699	-100 931
<b>Nombre d'action à la clôture</b>	<b>114 902 296</b>	<b>114 903 064</b>
<b>Nombre d'actions moyen dilué</b>		
Nombre d'action moyen non dilué	115 003 995	115 003 995
Nombre d'action moyen auto détenues	-101 531	-102 984
<b>Nombre d'actions moyen dilué à la clôture</b>	<b>114 902 464</b>	<b>114 901 011</b>
<b>Résultat net par action (nombre d'actions à la clôture)</b>	<b>-0,14</b>	<b>-0,21</b>
<b>Résultat net par action (nombre d'actions moyen)</b>	<b>-0,14</b>	<b>-0,21</b>

### 5.3. Engagements

#### 5.3.1. Sûretés réelles

en k€	30/06/2012	31/12/2011
Cautions de contre garantie sur marchés	0	0
Créances cédées non échues	0	0
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	1 102 688	1 114 316
Autres engagements donnés	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 102 688</b>	<b>1 114 316</b>

#### Nantissements d'actifs de l'émetteur au 30 juin 2012

Type de nantissements / hypothèques	Montant d'actifs nantis (K€)	Montant d'actifs nantis (K€)	Total du poste de bilan (K€)	% correspondant
Sur immo. incorporelles	0	0	0	0,0%
Sur immo. corporelles	0	0	49	0,0%
Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente) et titres	1 102 688	1 114 316	1 138 064	96,9%
Sur immo. Financières	0	0	195	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>1 102 688</b>	<b>1 114 316</b>	<b>1 138 308</b>	<b>97,9%</b>

#### 5.3.2. Engagements relatifs aux travaux

Engagements relatifs aux travaux sur l'actif de Pantin

La société IPB a signé, au cours de l'année 2011 et 2012, avec plusieurs entreprises du BTP des marchés pour la rénovation et la mise en conformité du site de Pantin.

Les travaux devraient s'achever en décembre 2012.

Au 30 juin 2012, les travaux sont réalisés à hauteur de 13 850 K€, il reste un engagement de 7 415 K€.

#### Engagement relatif à l'opération Garonor

Garonor France III a signé avec PRD (Percier Réalisation Développement), trois CPI (Contrat de Promotion Immobilière). Les dates prévisionnelles de livraison sont prévues entre juillet 2012 et mars 2013 :

- Le premier, le 15 avril 2011, pour la construction d'un entrepôt d'une surface de 9 190 m<sup>2</sup> au profit des Transport Vaquier, cette société ayant signée un BEFA (Bail en Etat Futur d'Achèvement) à la même date d'une durée ferme de 12 ans.
- Le second, le 28 avril 2011, pour la construction au plus tard fin 2012 d'un centre de formation d'une surface de 1 754 m<sup>2</sup> au profit d'AFT IFTIM avec un BEFA d'une durée ferme de 12 ans.
- Le troisième, le 28 novembre 2011, pour la construction entre juin 2012 et mars 2013 d'un entrepôt d'une surface de 16 385 m<sup>2</sup> au profit d'AGORA avec un BEFA d'une durée ferme de 7 ans.

Au 30 juin 2012, sur un engagement de 19 262 K€, 8 355 K€ de travaux ont été effectués ; l'engagement restant s'élève à 10 907 K€.

#### Engagements relatifs aux travaux sur l'actif de Gennevilliers

Foncière Europe Logistique a signé, en 2011 et 2012, avec plusieurs entreprises du BTP des marchés pour la rénovation du site de Gennevilliers pour un montant de 3 923 K€.

Les travaux seront achevés début juillet 2012.

Au 30 juin 2012, les travaux ont été exécutés à hauteur de 3 158 K€. L'engagement restant est de 765 K€.

#### Engagements relatifs aux actifs sous promesses

*Néant*

### **5.4. Transactions entre parties liées**

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir Foncière des Régions et ses filiales.

#### **Transactions avec FEL Gestion (gérant de la société)**

FEL Gestion a facturé 520 K€ hors taxes au titre de la rémunération de la gérance (contre 507 K€ au 30 juin 2011).

#### **Transactions avec GFR Property**

GFR Property assure le property management de l'ensemble des actifs Français du Groupe Foncière Europe Logistique. A ce titre, il a été pris en charge 1 273 K€ au 30 juin 2012 (contre 1 197 K€ au 30 juin 2011).

#### **Transactions avec Foncière des Régions**

Foncière Europe Logistique a pris en charge un montant de 569 K€ hors taxes au titre des frais de réseau (contre 645 K€ en juin 2011).

Foncière des Régions a également facturé des charges locatives à Foncière Europe Logistique pour 51 K€ au titre des exercices 2011 et 2012.

#### **Transactions avec SCI Raphaël**

La SCI Raphaël a facturé des loyers et des charges locatives à Foncière Europe Logistique pour un montant de 110 K€ (contre 103 K€ en juin 2011).

#### **Transactions avec BSG France**

BSG France a facturé des frais de réseau à Foncière Europe Logistique pour un montant de 22 K€.

#### **Transactions avec les autres parties liées**

Pour une information plus détaillée sur la rémunération de la Gérance et des membres du Conseil de Surveillance, se référer au document de référence 2011.

### **6. INFORMATION SECTORIELLE**

Basée sur l'organisation interne du Groupe et répondant aux exigences d'IFRS 8, l'information sur les secteurs opérationnels de premier niveau est présentée par pôle de métier. L'information sur les secteurs opérationnels par zone géographique a été retenue comme axe de second niveau.

L'activité de Foncière Europe Logistique repose sur 3 secteurs opérationnels :

- ✓ la logistique,
- ✓ les locaux d'activité
- ✓ et Garonor – site d'Aulnay.

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles pour les états financiers globaux. Néanmoins, les ressources financières (passifs non courant et résultat financier) sont mutualisées pour le groupe et non par classe d'actifs, ce qui rend non disponible l'information par secteurs opérationnels pour ces postes.

## 6.1. Immeubles de placement / immeubles cessibles par segment opérationnel

2011 - K€	Logistique		Locaux d'activité France	Garonor - Site d'aulnay France	Total
	France	Allemagne			
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	35	35
<b>Immeubles de placement</b>	<b>401 976</b>	<b>24 390</b>	<b>236 894</b>	<b>183 510</b>	<b>846 770</b>
Immeubles de Placement	401 976	24 390	236 894	176 410	839 670
Immeubles en développement	0	0	0	7 100	7 100
<b>Immeubles destinés à être cédés</b>	<b>217 790</b>	<b>82 850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300 640</b>
Actifs destinés à être cédés en exploitation	217 790	82 850	0	0	300 640
Autres actifs destinés à être cédés	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>619 766</b>	<b>107 240</b>	<b>236 894</b>	<b>183 545</b>	<b>1 147 445</b>

2012 - K€	Logistique		Locaux d'activité France	Garonor - Site d'aulnay France	Total
	France	Allemagne			
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL Immobilisations corporelles</b>					
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	25	25
<b>Immeubles de placement</b>	<b>399 483</b>	<b>24 520</b>	<b>201 670</b>	<b>191 560</b>	<b>817 233</b>
Immeubles de Placement	399 483	24 520	201 670	174 560	800 233
Immeubles en développement	0	0	0	17 000	17 000
<b>Immeubles destinés à être cédés</b>	<b>201 050</b>	<b>82 780</b>	<b>37 000</b>	<b>0</b>	<b>320 830</b>
Actifs destinés à être cédés en exploitation	201 050	82 780	37 000	0	320 830
Autres actifs destinés à être cédés	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>600 533</b>	<b>107 300</b>	<b>238 670</b>	<b>191 585</b>	<b>1 138 088</b>

## 6.2. Résultat par segment opérationnel

K€ - 2011	Logistique		Locaux d'activité France	Garonor - site d'Aulnay France	Support	30-juin-11
	France	Allemagne				
Loyers	22 374	4 484	8 429	7 314	0	42 601
Charges locatives non récupérées	-1 259	-49	1 497	-479	0	-290
Charges sur Immeubles	-956	-702	-722	-342	-1	-2 723
Charges nettes des créances irrécouvrables	-612	0	-48	-208	0	-868
<b>LOYERS NETS</b>	<b>19 547</b>	<b>3 733</b>	<b>9 156</b>	<b>6 285</b>	<b>-1</b>	<b>38 720</b>
Revenus de gestion et d'administration	349	0	128	0	0	477
Frais liés à l'activité	-130	-29	177	-37	2	-17
Frais de structure	3	-95	-11	0	-3 351	-3 454
Frais de développement	0	0	0	0	0	0
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>222</b>	<b>-124</b>	<b>294</b>	<b>-37</b>	<b>-3 349</b>	<b>-2 994</b>
Revenus des autres activités	0	0	0	0	0	0
Dépenses des autres activités	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTATS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortissements des biens d'exploitation	0	0	0	-13	0	-13
Variation nette des provisions et autres	1 171	-461	-312	-591	31	-162
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>20 940</b>	<b>3 148</b>	<b>9 138</b>	<b>5 644</b>	<b>-3 319</b>	<b>35 551</b>
Produits de cessions des immeubles en stock	0	0	0	0	0	0
Variation nette des immeubles en stock	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits des cessions d'actifs	0	0	8 720	2	0	8 722
Valeurs de sortie des actifs cédés	0	0	-8 942	0	0	-8 942
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-222</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>-220</b>
<b>RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>5 011</b>	<b>-340</b>	<b>-1 485</b>	<b>-492</b>	<b>0</b>	<b>2 694</b>
<b>RESULTAT DE CESSIONS DES TITRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>25 951</b>	<b>2 808</b>	<b>7 431</b>	<b>5 154</b>	<b>-3 319</b>	<b>38 025</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0	0	0	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	-7 926	-1 889	-2 538	-3 583	0	-15 936
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6 737	1 066	1 515	2 113	0	11 431
Actualisation des dettes et créances	-87	0	-10	-42	0	-139
Variat° nette des provisions financières et autres	-409	-65	-92	-128	0	-694
Quote-part de résultat des entreprises associées	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>24 266</b>	<b>1 920</b>	<b>6 306</b>	<b>3 514</b>	<b>-3 319</b>	<b>32 687</b>
Participation des salariés						
Impôts différés	0	-157	0	457	0	300
Impôts sur les sociétés	0	-743	0	0	0	-743
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>24 266</b>	<b>1 020</b>	<b>6 306</b>	<b>3 971</b>	<b>-3 319</b>	<b>32 244</b>
Intérêts minoritaires	0	-4	0	0	0	-4
<b>Résultat de l'exercice - part du groupe</b>	<b>24 266</b>	<b>1 016</b>	<b>6 306</b>	<b>3 971</b>	<b>-3 319</b>	<b>32 240</b>

K€ - 2012	Logistique		Locaux d'activité France	Garonor - site d'Aulnay France	Support	30-juin-12
	France	Allemagne				
Loyers	22 328	4 524	8 409	6 014	0	41 275
Charges locatives non récupérées	-1 043	-27	-450	-733	0	-2 253
Charges sur Immeubles	-834	-581	-676	-273	0	-2 364
Charges nettes des créances irrécouvrables	191	0	-271	-54	0	-134
<b>LOYERS NETS</b>	<b>20 642</b>	<b>3 916</b>	<b>7 012</b>	<b>4 954</b>	<b>0</b>	<b>36 524</b>
Revenus de gestion et d'administration	278	0	272	0	0	550
Frais liés à l'activité	-85	-48	-13	-81	-7	-234
Frais de structure	-2	-80	-12	-77	-2 727	-2 898
Frais de développement	0	0	0	0	0	0
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>191</b>	<b>-128</b>	<b>247</b>	<b>-158</b>	<b>-2 734</b>	<b>-2 582</b>
Revenus des autres activités	0	0	0	0	0	0
Dépenses des autres activités	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTATS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortissements des biens d'exploitation	0	0	0	-10	0	-10
Variation nette des provisions et autres	1 253	30	-256	-557	-17	453
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>22 086</b>	<b>3 818</b>	<b>7 003</b>	<b>4 229</b>	<b>-2 751</b>	<b>34 385</b>
Produits de cessions des immeubles en stock	0	0	0	0	0	0
Variation nette des immeubles en stock	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits des cessions d'actifs	0	0	0	0	0	0
Valeurs de sortie des actifs cédés	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>-22 540</b>	<b>-211</b>	<b>-3 786</b>	<b>-873</b>	<b>0</b>	<b>-27 410</b>
<b>RESULTAT DE CESSIONS DES TITRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-454</b>	<b>3 607</b>	<b>3 217</b>	<b>3 356</b>	<b>-2 751</b>	<b>6 975</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0	0	0	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	-7 697	-1 578	-1 669	-2 886	0	-13 830
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-4 792	-982	-1 039	-1 796	0	-8 609
Actualisation des dettes et créances	-155	0	67	-19	0	-107
Variat° nette des provisions financières et autres	-424	0	-108	-170	0	-702
Quote-part de résultat des entreprises associées	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>-13 522</b>	<b>1 047</b>	<b>468</b>	<b>-1 515</b>	<b>-2 751</b>	<b>-16 273</b>
Participation des salariés						
Impôts différés	0	-159	0	14	0	-145
Impôts sur les sociétés	0	221	0	0	0	221
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>-13 522</b>	<b>1 109</b>	<b>468</b>	<b>-1 501</b>	<b>-2 751</b>	<b>-16 197</b>
Intérêts minoritaires	0	-98	0	0	0	-98
<b>Résultat de l'exercice - part du groupe</b>	<b>-13 522</b>	<b>1 011</b>	<b>468</b>	<b>-1 501</b>	<b>-2 751</b>	<b>-16 295</b>

## 7. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### Entrée de périmètre :

*Néant*

### Sortie de périmètre :

Transmission Universelle de patrimoine de la SCI Triname à FEL le 31 mars 2012

Sociétés Secteur Logistique	Pays	Méthode de consolidation	Taux d'intégration	
			1 S 2012	2011
Foncière Europe Logistique (FEL)	France	Société Mère		
Immopora	France	Globale (IG)	100	100
Immobilière Pantin Bobigny (IPB)	France	Globale (IG)	100	100
Triname	France	Globale (IG)	-	100
Bollène Logistique	France	Globale (IG)	100	100
Marceau Béthune	France	Globale (IG)	100	100
Marceau Pomponne	France	Globale (IG)	100	100
UIS 062 Percier - St Quentin Fallavier	France	Globale (IG)	100	100
Garonor France III	France	Globale (IG)	100	100
Garonor melun 7	France	Globale (IG)	100	100
Bollène Logistique T4	France	Globale (IG)	100	100
FEL III Holding GmbH	Allemagne	Globale (IG)	100	100
FEL III Bingen GmbH	Allemagne	Globale (IG)	100	100
FEL III Kassel GmbH	Allemagne	Globale (IG)	100	100
FEL III Holding GmbH & Co Verwaltungs KG	Allemagne	Globale (IG)	94,9	94,9
CCP Duisberg GP Sarl & Co KG	Luxembourg	Globale (IG)	100	100
FEL Partners Duisberg	Luxembourg	Globale (IG)	100	100
FEL Partners (Duisberg GP)	Luxembourg	Globale (IG)	100	100
FEL Partners SNFH	Luxembourg	Globale (IG)	100	100
FEL Partners Wuppertal	Luxembourg	Globale (IG)	100	100
FEL Partners SN	Luxembourg	Globale (IG)	100	100

---

---

## III. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2012

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Foncière Europe Logistique, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre gérance. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### 1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.5 de l'annexe qui présente la procédure de contrôle fiscal sur les comptes 2007 et 2008 de la société Foncière Europe Logistique.

### 2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 20 juillet 2012

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
*Membre du réseau Ernst & Young*

Denis Grison

Odile Coulaud

Sophie Duval

---

---

## **IV. Attestation du responsable**

### **1. RESPONSABLE DU DOCUMENT**

Monsieur François de La Rochefoucauld  
Président de FEL GESTION  
Gérant Commandité de FEL

### **2. ATTESTATION DU RESPONSABLE**

#### **Attestation du responsable de l'information financière**

*J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.*

Fait à Paris, le 20 juillet 2012  
Monsieur François de La Rochefoucauld  
Président de FEL GESTION  
Gérant commandité  
Personne responsable de l'information financière