



Résultats Semestriels au 30 juin 2010



## Sommaire

- I. Faits marquants
- II. Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2010
- III. Comptes consolidés au 30 juin 2010
- IV. Stratégie et perspectives
- V. Annexes



*Foncière  
Europe  
Logistique*



I. Faits marquants



## Faits marquants

- **Forte activité locative dans un contexte toujours difficile**
  - ✓ *Signature de nouveaux baux sur le 1<sup>er</sup> semestre pour près de 56.000m<sup>2</sup>*
  - ✓ *Renouvellements ou renégociations signés pour plus de 229.000m<sup>2</sup>*
  - ✓ *Une durée moyenne résiduelle des baux qui est de 3,3 années*
- **Rotation du patrimoine**
  - ✓ *Cession du Tripostal prévue lors du second semestre 2010 pour 8,7 M€*
  - ✓ *Signature de promesse sur la Halle Sernam signée le 19 juillet 2010*
- **Progression de l'ANR soutenue par la hausse des valeurs d'expertise**
  - ✓ *Valeur des actifs : + 1,5 % sur le premier semestre 2010*
  - ✓ *Actif Net Réévalué hors instruments financiers : + 6,9 %*
- **Contraction des loyers de - 3,7 % à périmètre constant et du Résultat Net Récurrent de 1,6 M€**
  - ✓ *Dégradation du marché locatif et impact des renégociations effectuées depuis début 2009*
  - ✓ *Une baisse du Résultat Net Récurrent limitée par une optimisation des charges d'exploitation et financières*
- **Amélioration de ratios bancaires : LTV égale à 59%, ICR supérieur à 2**



II. Activité 2010



## Un patrimoine valorisé à 1 157 M€

	Nombre d'actifs	Nombre de bâtiments	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'expertise HD
Logistique	35	64	1 236 272 m <sup>2</sup>	721 M€
Locaux d'activités	4	13	235 511 m <sup>2</sup>	231 M€
Garonor Aulnay	1	30	358 305 m <sup>2</sup>	205 M€
<b>Patrimoine (M€)</b>	<b>40</b>	<b>107</b>	<b>1 830 088 m<sup>2</sup></b>	<b>1157 M€</b>

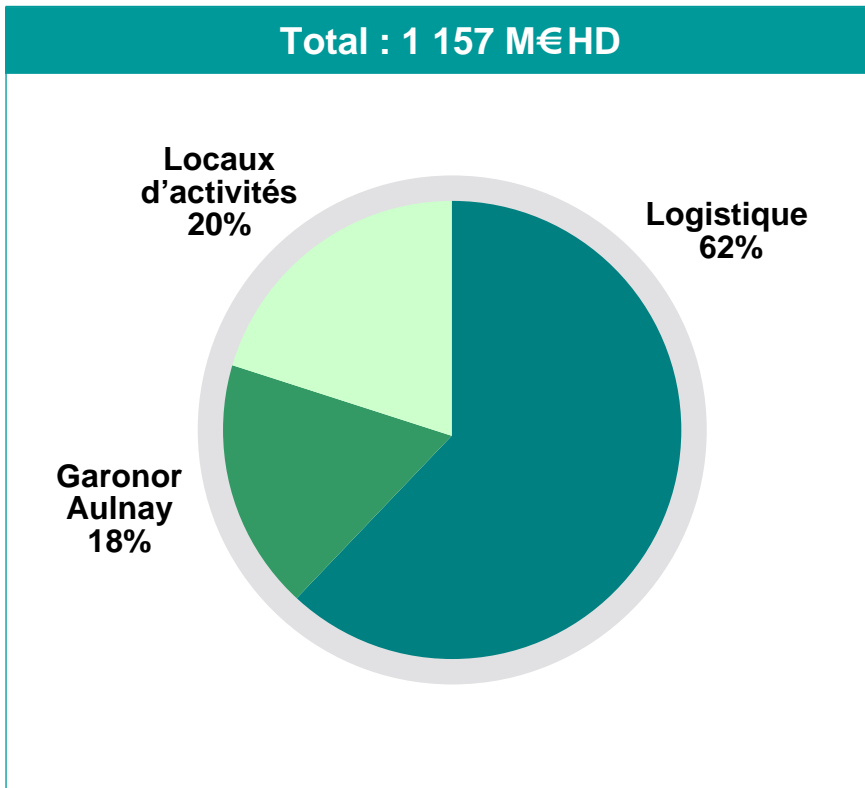
➤ **Cessions : 18 M€ d'actifs sous promesses signées ou en cours de signature**

- ✓ Promesse de vente sur le Tri Postal (8,7 M€), cession prévue fin 2010,
- ✓ Promesse de vente en cours de signature sur la Halle Sernam (9,5 M€).

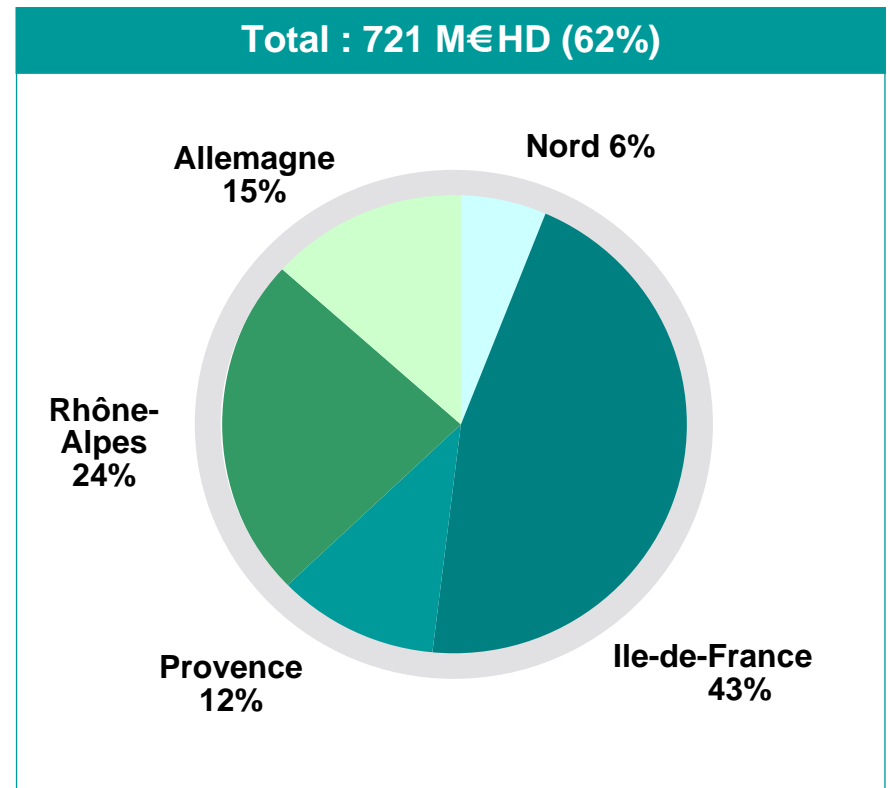


# Répartition du patrimoine

## Répartition du patrimoine par produit



## Répartition géographique Logistique\*



\* Locaux d'activités et le site de Garonor Aulnay sont localisés à Paris et en Région Ile-de-France

## Synthèse des expertises au 30 juin 2010

	Valeur HD au 31/12/2009 (M€)	Valeur HD au 30/06/2010(M €)	Evolution sur 6 mois (%)	Taux de capitalisation effectif* au 30/06/2010	Taux de capitalisation potentiel** au 30/06/2010
<i>Logistique France</i> ***	599,1	613,8	+ 2,5 %	7,5 %	8,5 %
<i>Logistique Allemagne</i>	107,3	107,2	- 0,1 %	8,2 %	8,8 %
Total Logistique	706,4	721,0	+ 2,1 %	7,6 %	8,6 %
Locaux d'activités	211,3	212,5	+ 0,6 %	8,5 %	9,3 %
Garonor Aulnay	205,0	205,0	+ 0,0 %	7,5 %	9,2 %
<b>TOTAL hors Triname</b>	<b>1 122,7</b>	<b>1 138,5</b>	<b>+ 1,4 %</b>	<b>7,7 %</b>	<b>8,8 %</b>
Triname	17,1	18,2	+ 6,4%		
<b>TOTAL</b>	<b>1 139,9</b>	<b>1 156,8</b>	<b>+ 1,5 %</b>		

➤ Après une hausse des taux de capitalisation de près de 100 bps en 2009, les valeurs d'expertise du patrimoine de FEL affichent un rebond de +1,5%.

\* Taux de capitalisation effectif = loyer annualisé brut au 31.12.2009 (reflète la vacance sur les actifs) / valeur HD

\*\* Taux de capitalisation potentiel = loyer potentiel (loyer annualisé brut 31.12.2009 + valorisation locaux vacants louables à la valeur locative) / valeur HD

\*\*\* A périmètre constant : valeur retraitée en enlevant les deux sites en développement à Pantin (Halle Sernam et Tri postal)



# Patrimoine logistique (France-Allemagne)

## Principaux indicateurs

- Loyers annualisés de 54,6 M€
- Taux d'occupation financier – juin 2010 :
  - ✓ 87,2 % en France
  - ✓ 93,4% en Allemagne
  - ✓ Soit un taux d'occupation global de 88,1 %
- Activité locative sur le 1<sup>er</sup> semestre 2010 :
  - ✓ 18 % des loyers renégociés ou nouvellement signés sur le périmètre Logistique soit 9,8 M€ de loyer annuel.
  - ✓ Taille moyenne des baux renégociés et nouvellement signés : 12 000 m<sup>2</sup>
- Un échéancier des baux homogène
  - ✓ Durée moyenne résiduelle ferme de 3,3 ans
  - ✓ 44 % des loyers d'une durée de 3 ans et plus

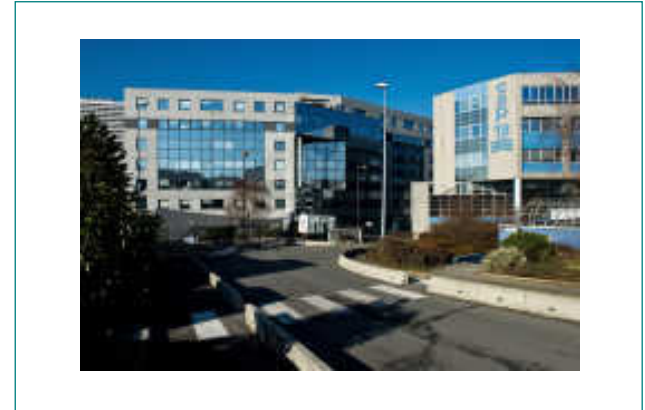




# Patrimoine Activités

## Principaux indicateurs

- Loyers annualisés de 18,1 M€
- Taux d'occupation - juin 2010:
  - ✓ 90,5 % sur l'ensemble des 4 sites du périmètre
- Activité locative du 1<sup>er</sup> semestre 2010 :
  - ✓ 12,3 % des loyers renégociés ou nouvellement signés, soit 2,2 M€ de loyer annuel
  - ✓ Taille moyenne des baux renégociés : 1 300 m<sup>2</sup>
- Un échéancier des baux homogène :
  - ✓ Durée moyenne résiduelle ferme de 2,2 ans
  - ✓ 11% des loyers d'une durée de 3 ans et plus
  - ✓ Près de 240 baux sous gestion sur 4 sites assurant une bonne dispersion du risque





# Garonor

## Principaux indicateurs

- Loyers annualisés de 15,4 M€
- Taux d'occupation – juin 2010 :
  - ✓ 81,2 % sur l'ensemble des 30 immeubles
- Activité locative du 1<sup>er</sup> semestre 2010 :
  - ✓ 10% des loyers renégociés ou nouvellement signés sur l'année 2010, soit 1,6 M€ de loyer annuel
  - ✓ Taille moyenne des baux renégociés ou nouvellement signés : 1 050 m<sup>2</sup>
- Un échéancier des baux homogène :
  - ✓ Durée moyenne résiduelle ferme de 2,4 ans
  - ✓ 20 % des loyers d'une durée de 3 ans et plus
  - ✓ Près de 200 baux sous gestion





III. Comptes consolidés au 30 juin 2010

# Résultat net Récurrent

En M€	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009	30/06/2010 vs 30/06/2009
Recettes locatives	43.5	92.3	47.2	-3.7
Charges opérationnelles récurrentes	-7.9	-16.4	-9.0	1.1
Charges financières nettes	-17.2	-37.0	-18.2	1.0
<b>Cash-flow Courant Récurrent</b>	<b>18.4</b>	<b>38.9</b>	<b>20.0</b>	<b>-1.6</b>
<i>Cash-flow Courant Récurrent par action *</i>	<i>0.16 €</i>	<i>0.38 €</i>	<i>0.22 €</i>	<i>-0.06 €</i>
Variation de juste valeur des immeubles	11.9	-153.7	-129.8	141.7
Impact IFRS sur résultat financier	-28.1	-16.4	-12.4	-15.7
Autres charges et produits non cash / non récurrents	-3.0	-9.2	-5.3	2.3
Impôt exigible et différé / non récurrent	0.6	21.7	19.9	-19.3
<b>Résultat Net</b>	<b>-0.3</b>	<b>-118.7</b>	<b>-107.6</b>	<b>107.3</b>
<b>Résultat Net Récurrent</b>	<b>18.0</b>	<b>38.4</b>	<b>19.6</b>	<b>-1.6</b>
<i>Résultat Net Récurrent par action *</i>	<i>0.16 €</i>	<i>0.37 €</i>	<i>0.21 €</i>	<i>-0.05 €</i>

\* Calculé sur le nombre moyen d'actions

- Des revenus locatifs en baisse de 7,7% en valeur absolue et de 3,7% à périmètre constant par rapport au premier semestre 2009.
- Un Résultat Net Récurrent en baisse de 1,6 M€. Les impacts de la dégradation du marché locatif et des cessions d'actifs effectuées en 2009 sont partiellement compensés par la baisse des charges d'intérêt et la maîtrise des charges d'exploitation.



## Un ANR au 30 juin 2010 stabilisé

	30/06/2010	31/12/2009	Variation (%)	30/06/2009 Rappel
<b>ANR Triple net (M€)</b>	<b>343</b>	<b>346</b>	<b>- 1%</b>	<b>368</b>
<b>ANR Triple net hors IF (M€)</b>	<b>440</b>	<b>412</b>	<b>+ 7%</b>	<b>430</b>
<b>ANR triple net / action (€)</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>- 1%</b>	<b>3,2</b>
<b>ANR triple net hors IF / action (€)</b>	<b>3,8</b>	<b>3,6</b>	<b>+ 7%</b>	<b>3,7</b>

➤ Un ANR (hors IF) en hausse de 7% grâce à la hausse des valeurs d'expertise et au résultat réalisé sur le premier semestre 2010.



## Caractéristiques de la dette au 30 juin 2010

	30 juin 2010	31 décembre 2009
<b>Dette nette</b>	682	694
<b>Coût moyen de la dette</b>	4,9%	4,8%
<b>Maturité moyenne de la dette</b>	3,9 années	4,4 années
<b>Profil d'amortissement</b>	100% in fine en 2014	
<b>Taux de couverture global</b>	91,9%	91,4%
<b><i>Dont ferme</i></b>	91,9%	91,4%
<b>Maturité moyenne de la couverture</b>	5,7 années	6,2 années



## Ratios prudentiels

	30/06/2010	31/12/2009	Covenants
ICR	2,1	2,1	1,5
LTV	59,0%	60,6%	65%

**Amélioration des ratios prudentiels de la société, à un niveau éloigné des covenants bancaires**



## IV. Stratégie et perspectives



## Stratégie et perspectives

### ➤ Sécurisation du cash-flow grâce à un asset management actif

- ✓ *Amélioration du taux d'occupation*
- ✓ *Augmentation de la durée moyenne restant à courir des baux*

### ➤ Optimisation de la structure financière

- ✓ *Maîtrise de la LTV à un niveau inférieur à 60%*
- ✓ *Maintien d'une politique de cession mesurée des actifs*

### ➤ Des redéveloppements créateurs de valeur

- ✓ *Réalisation de clés en main locatifs à Bollène, Dunkerque et Garonor*
- ✓ *Réhabilitation de l'entrepôt Citrail à Pantin*



*Foncière  
Europe  
Logistique*



V. Annexes

# Bilan consolidé

<i>Données en millions d'euros</i>	2009	S1 2010		2009	S1 2010
Actifs non-courants			Capitaux propres		
Immobilisations incorporelles			Capital	115,0	115,0
Goodwill			Primes d'émission de fusion, d'apport	24,7	24,7
Autres immobilisations incorporelles			Actions propres	-0,5	-0,5
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions					
Autres	0,1	0,1			
Immobilisations en Cours			Réserves consolidées	312,5	193,7
Immeubles de placement	1 009,8	1 025,4	Résultats	-118,7	-0,3
Terrains de constructions			<b>Total capitaux propres part du groupe</b>	<b>333,0</b>	<b>332,7</b>
Immobilisations financières			Intérêts minoritaires	0,7	0,8
Instruments financiers	0,3	2,0	<b>Total capitaux propres (I)</b>	<b>333,7</b>	<b>333,5</b>
Prêts	0,2	0,2	Titres participatifs émis (II)		
Autres actifs financiers			Passifs non-courants		
Créances de crédit-bail			Emprunts portant intérêts	699,0	686,6
Participation dans les entreprises associées			Instruments financiers	66,3	96,7
Impôts différés Actif	0,8	0,8	Passifs d'impôts différés	35,6	34,7
<b>Total actifs non courants (I)</b>	<b>1 011,2</b>	<b>1 028,4</b>	Engagement de retraite et autres	0,1	0,1
Actifs courants			Autres dettes A.LT		
Prêts a CT et créances crédit-bail CT			<b>Total passifs non-courants (III)</b>	<b>801,0</b>	<b>818,1</b>
Stocks et en cours			Passifs courants		
Créances clients	17,9	23,6	Fournisseurs & comptes rattachés	10,9	15,3
Autres créances	9,6	6,3	Emprunts à court terme portant intérêts	1,0	1,5
Charges constatées d'avance	0,1	1,5	Dépôts de garantie des locataires	11,1	10,1
			Avances & acomptes reçus s/cds en cours	8,9	8,4
			Provisions c.t.	2,1	0,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6,0	6,2	Impôts courants	0,6	0,6
<b>Total actifs courants (II)</b>	<b>33,5</b>	<b>37,6</b>	Autres dettes	5,4	8,6
Actifs non-courants disponibles à la vente (III)	130,0	131,4	Comptes de régularisation		0,3
<b>Total actifs (I+II+III)</b>	<b>1 174,7</b>	<b>1 197,3</b>	<b>Total passifs courants (IV)</b>	<b>40,0</b>	<b>45,7</b>
			<b>Total passifs (I+II+III+IV)</b>	<b>1 174,7</b>	<b>1 197,3</b>

# Compte de résultat consolidé

Données en millions d'euros

	S1 2009	S1 2010
Chiffre d'affaires	47,0	43,4
Autres produits d'exploitation	0,2	0,1
<b>Total produits opérationnels courants</b>	<b>47,2</b>	<b>43,5</b>
Variation des stocks : cessions et travaux stockés		
Achats et charges externes	-7,5	-5,8
Impôts, taxes	-1,3	-1,3
Charges de personnel	-0,3	-1,1
Dotations aux amortissements et aux provisions	0,4	-0,3
Charges nettes des provisions		
Autres charges d'exploitation		
<b>Total charges opérationnelles courants</b>	<b>-8,7</b>	<b>-8,5</b>
Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placement	38,5	35,0
Cessions nettes d'actifs non-courants	-4,5	
Variation de juste valeur d'actifs de placement	-129,8	11,9
Autres produits et charges récurrents	-0,4	-1,1
<b>Total autres produits et charges opérationnels</b>	<b>-134,7</b>	<b>10,8</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-96,2</b>	<b>45,8</b>
<b>Total produits financiers</b>	<b>0,2</b>	<b>1,7</b>
<b>Total charges financières</b>	<b>-31,6</b>	<b>-48,3</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-31,4</b>	<b>-46,6</b>
Q.P. dans les résultats des entreprises associées		
Résultat avant impôts	-127,6	-0,8
Impôts courants	-0,4	-0,3
Impôts différés	20,3	0,9
Résultat net	-107,7	-0,3
Part revenant aux intérêts minoritaires	0,0	0,0
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-107,6</b>	<b>-0,3</b>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-0,9 € / action</b>	<b>0,0 € / action</b>
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>-0,9 € / action</b>	<b>0,0 € / action</b>