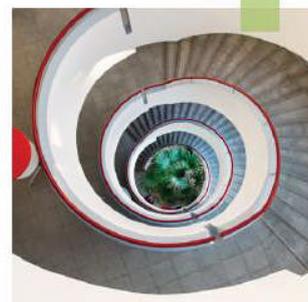


RÉSULTATS 2012



« L'année 2012 a été marquée par une bonne résistance à la crise et par l'atteinte de nos objectifs. La solidité du modèle de Foncière des Régions, l'obtention d'une notation financière et le soutien renouvelé de nos actionnaires nous permettent d'envisager 2013 avec confiance »

Christophe Kullmann, Directeur Général

FONCIÈRE DES RÉGIONS

Objectifs 2012 atteints - Une situation solide

Le modèle de Foncière partenaire

- Renforcement des partenariats
- Taux d'occupation élevé
- Forte visibilité

Thales, SG, EDF, B&B, Citroën, Vinci...

Supérieur à 95%

5,5 ans de durée résiduelle ferme des baux

Une adaptation continue du patrimoine

- Plus de 300 M€ d'investissements
- 900 M€ de cessions
- 1,2 Md€ de pipeline de projets immobiliers
 - 7 nouveaux projets livrés et loués en 2012
 - 13 projets lancés et pré-commercialisés à plus de 80%

Atteinte des objectifs 2012

- Loyers + 2,1% à périmètre constant à 502 M€
- LTV en baisse 45,2%
- Résultat Net Récurrent + 1,3% à 292 M€ (stable par action)

ANR EPRA :

78,8 € par action

Dividende 2012 :

Proposition à 4,2 € par action

Le modèle de « foncière partenaire »

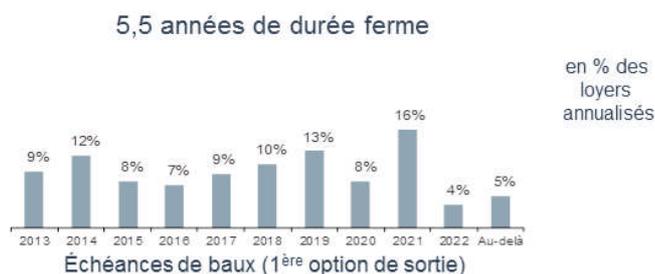
Renforcement des partenariats : forte visibilité des loyers

L'année 2012 a été marquée par de nombreuses réalisations immobilières. En effet, notre modèle de foncière partenaire des Grands Comptes s'est renforcé au cours de l'exercice 2012 avec :

- l'arrivée de deux nouveaux partenaires : Citroën et Vinci
 - Citroën : acquisition début juillet du siège historique de Citroën (Paris 17) pour 61 M€ HD comprenant 16 700 m² de bureaux et 4 300 m² de showroom (bail ferme de 6 ans)
 - Vinci : acquisition 25 M€ HD d'un actif de 6 700 m² en 1^{ère} couronne (bail ferme de 12 ans) et lancement d'un clés en main de 11 100 m² à Nanterre (Nanterre Respiro).
- le renforcement des partenariats locatifs en cours, notamment avec la Société Générale (livraison d'un immeuble de 9 200 m² à Fontenay), Thalès (lancement d'un clés en main de 45 000 m² à Vélizy), B&B (acquisition auprès d'ANF de 158 hotels B&B) et EDF (renouvellement de baux).

Loyers : + 2,1% à périmètre constant

Ce travail d'asset management fait ressortir des indicateurs immobiliers solides : un taux d'occupation de 95,5% et une durée résiduelle des baux de 5,5 années procurant une forte visibilité sur les loyers, qui progressent en 2012 de 2,1% à périmètre constant malgré un contexte économique difficile.



M€	2011	2012	Var. (%)	Var. à pc (%)	Taux d'occup. (vs 2011)	Durée résiduelle ferme des baux (années)
Bureaux - France	271	262	- 3,2%	+ 2,5%	95,7% - 30 bp	5,3
Bureaux - Italie	112	116	+ 3,8%	+ 4,1% ¹	97,1% + 100 bp	7,1
Bureaux	383	378	- 1,1%	+ 3,0%	96,1% + 10 bp	5,8
Murs d'exploitation	52	51	- 2,5%	+ 0,5%	100% =	7,3
Bureaux - Grands Comptes	435	429	- 1,3%	+ 2,7%	96,6% + 10 bp	6,0
Logistique	65	73	+ 11,4%	- 2,1%	88,8% - 260 bp	2,4
Total	500	502	+ 0,3%	+ 2,1%	95,5% - 30 bp	5,5

Le segment « Bureaux – Grands Comptes », considéré comme « Core », progresse quant à lui de 2,7% à périmètre constant et dispose d'une durée résiduelle ferme des baux de 6 années, pour un taux d'occupation de près de 97%.

Poursuite de l'adaptation continue du patrimoine

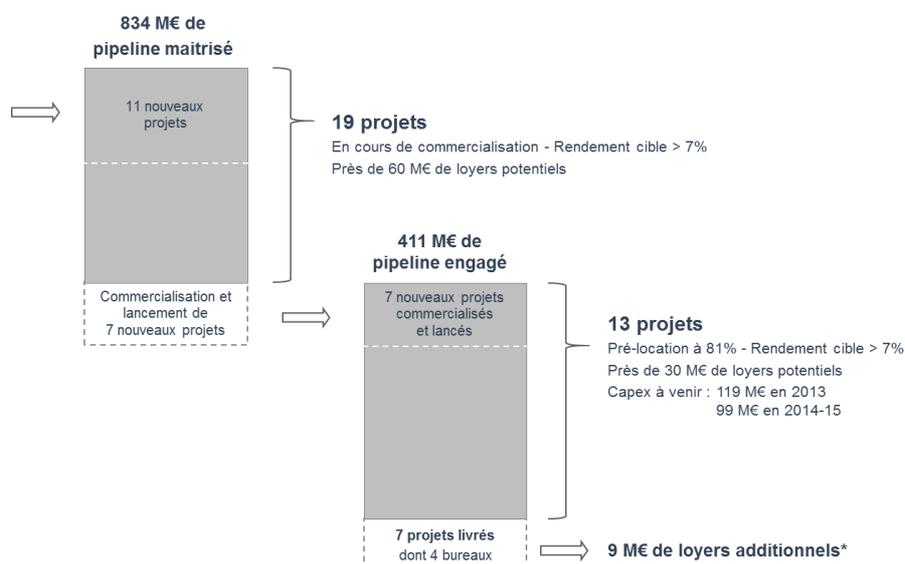
900 M€ de nouvelles cessions et accords depuis début 2012

Poursuivant sa stratégie de rotation active du patrimoine, Foncière des Régions a réalisé près de 900 M€ de nouvelles cessions et accords depuis le début de l'année, dont plus de 200 M€ d'actifs logistique.

En moyenne, ces cessions ont été réalisées en ligne avec les valeurs d'expertise à fin 2011 et sur la base d'un rendement moyen de 7,3%. En prenant en compte les reports de 2011, le volume total de cessions et accords atteint 1,2 Md€.

1,2 Md€ de projets immobiliers : 411 M€ de projets engagés et pré-loués à 81%

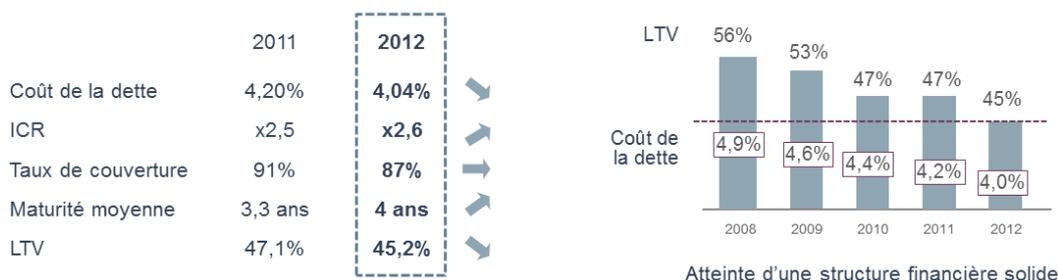
Dans le même temps, 7 projets immobiliers étaient livrés et loués, représentant 9 M€ de loyers annualisés, tandis que 13 projets pré-commercialisés à 81% ont été lancés.

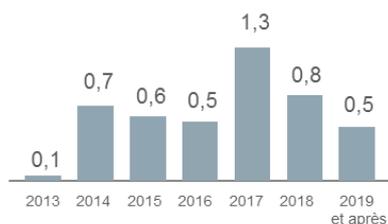


Ces projets concernent pour l'essentiel des redéveloppements d'immeubles et des clés en main locatifs (bureaux, hôtels, ...) et ciblent un rendement moyen supérieur à 7%. Ils contribuent au renouvellement progressif du patrimoine.

Structure financière solide : LTV à 45,2% et rating « Investment Grade »

L'année 2012 a été marquée par l'obtention, fin septembre 2012, d'une notation « investment grade » BBB- perspectives stables de la part de Standard & Poors, le refinancement de nos échéances de dettes 2012 et 2013 avec plus de 2 Md€ de nouveaux financements (dont une émission obligataire de 500 M€), et l'atteinte d'une structure financière solide avec une LTV de 45,2% à fin 2012.





Un échéancier de la dette maîtrisé (pdg M€)

L'ensemble de ces nouveaux financements a permis de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financements et d'allongement de la maturité de la dette.

Résultat net récurrent : + 1,3% à 292 M€

L'activité immobilière de l'année ainsi que la gestion active de nos financements, a permis de délivrer un Résultat net récurrent EPRA en légère croissance (+ 1,3%) à 292 M€ en ligne avec l'objectif 2012, et malgré la poursuite de la baisse de la LTV initiée depuis 2008.

Cette progression résulte essentiellement des impacts positifs de l'évolution des loyers à périmètre constant (+ 2,1%), des acquisitions et de la baisse du coût de la dette, et malgré l'impact des cessions.

Par action, le Résultat net récurrent EPRA ressort à 5,2 €/action, stable vs 2011 du fait de l'impact de l'option de paiement en actions souscrite par nos actionnaires, et en ligne l'objectif de stabilité pour 2012.

Le Résultat net part du groupe ressort à - 27 M€ du fait de l'impact négatif de la mise en juste valeur des instruments financiers et de la comptabilisation de l'ORNANE, suite à la baisse des taux.

ANR EPRA/action : 78,8 €/action soutenu par un patrimoine stable

La valeur du patrimoine part du groupe consolidée est quasi stable à périmètre constant sur la période (- 0,3%). La stabilité du patrimoine du pôle « Bureaux – Grands Comptes », constitué des Bureaux et des Murs d'exploitation, compensant une baisse de 2,7% du patrimoine Logistique.

M€	Valeur 2012	Valeur 2012 PDG	Var. à pc 12 mois	Rdt HD ¹ 2012
Bureaux France	4 450	4 032	+ 0,8%	6,9%
Bureaux Italie	4 273	2 174	- 1,9%	6,0%
Bureaux	8 723	6 206	- 0,2%	6,6%
Murs d'exploitation	3 039	860	+ 1,8%	6,3%
Bureaux - Grands Comptes	11 762	7 066	0%	6,6%
Logistique et Locaux d'Activités	929	929	- 2,7%	7,6%
Parkings	231	138	+ 0,2%	na
Patrimoine consolidé	12 922	8 133	- 0,3%	6,7%
Résidentiel	3 211	1 015	+ 3,6%	6,1%
Autres ²	131	131	na	na
Total	16 264	9 279	+ 0,1%	

¹ Hors développement – Patrimoine long terme en Italie
² Altaréa (103M€)

En prenant en compte la quote part de notre exposition au secteur résidentiel, l'évolution à périmètre constant ressort légèrement positive (+ 0,1%), pour une valeur de patrimoine de 9,3 Md€.

Aussi, l'ANR EPRA ressort stable sur 12 mois à 4 518 M€ et 78,8 €/action tenant compte de l'impact de du paiement du dividende en actions nouvelles émises à 51,2 €.

Perspectives

Ces bons résultats illustrent la pertinence du modèle de Foncière des Régions qui s'appuie, d'une part, sur un patrimoine de 9,3 Md€ positionné sur des marchés immobiliers solides et, d'autre part, sur une stratégie de partenariats avec ses grands locataires, lui assurant une forte visibilité en termes de loyers.

Malgré un environnement économique qui reste difficile, et compte tenu de son positionnement immobilier partenarial, ainsi que de l'ensemble des réalisations de l'année 2012, la société se donne pour objectif un Résultat net récurrent stable pour 2013.

Une conférence-call dédiée aux analystes et investisseurs aura lieu aujourd'hui à 14h30 (heure de Paris)

La présentation relative à la conférence-call sera disponible
sur le site de Foncière des Régions : www.foncieredesregions.fr/finance

Calendrier financier :

Assemblée Générale : 24 avril 2013
Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2013 : 14 mai 2013
Résultats semestriels 2013 : 24 juillet 2013

Contacts :

Philippe Le Trung
Tél : + 33 (0)1 58 97 52 04
philippe.letrung@fdr.fr

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

Service Relations Actionnaires



Foncière des Régions, foncière partenaire

Partenaire de la stratégie immobilière des entreprises, Foncière des Régions conçoit à leurs côtés des solutions immobilières durables et innovantes avec un double objectif : valoriser le patrimoine urbain existant et concevoir l'immobilier de demain.

Foncière des Régions détient et gère un patrimoine d'environ 9 Md€ loué principalement à des grands comptes leaders de leur secteur (Suez Environnement, Thales, Dassault Systèmes, France Télécom, EDF, IBM, Eiffage...). Cette culture du partenariat responsable repose sur des valeurs et des savoir-faire clés : vision, partenariat et expertise.

Le titre Foncière des Régions est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 - FDR), admise au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices éthiques FTSE4 Good et ASPI Eurozone®.

Foncière des Régions est notée BBB- / Stable par Standards and Poor's.

www.foncieredesregions.fr

www.foncieredesregions.fr

Annexe

« Les procédures d'examen limité sur les comptes consolidés semestriels ont été effectuées.
Le rapport d'examen limité est en cours d'émission ».

1. OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE	2
2. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ	5
<ul style="list-style-type: none"> A. LOYERS B. ÉCHÉANCIER DES LOYERS C. RÉPARTITION DES LOYERS D. CESSIONS E. ACQUISITIONS F. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT G. PATRIMOINE H. LISTE DES DIX PRINCIPAUX ACTIFS 	
3. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT	12
<ul style="list-style-type: none"> A. BUREAUX FRANCE B. BUREAUX ITALIE C. MURS D'EXPLOITATION D. LOGISTIQUE 	
4. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES	37
<ul style="list-style-type: none"> A. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION B. PRINCIPES COMPTABLES C. COMPTE DE RÉSULTAT EPRA D. BILAN EPRA 	
5. ACTIF NET RÉÉVALUÉ	43
6. RESSOURCES FINANCIÈRES	45
<ul style="list-style-type: none"> A. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'ENDETTEMENT B. STRUCTURE FINANCIÈRE 	
7. INDICATEURS FINANCIERS DES PRINCIPALES FILIALES	51
8. DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS	52

1. OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE

1^{er} février 2013 – Les opérations Foncière des Régions séduisent les utilisateurs : succès locatif à Lyon et Metz

Après les trois premières signatures réalisées avec Opteven, Hankook et PagesJaunes en novembre 2012, trois nouveaux baux ont été signés sur l'immeuble le Patio, pour une surface totale de 4 232 m² et pour une durée moyenne ferme de 5 ans (loyer moyen de 185€/m²/an). Cet immeuble, après une lourde restructuration, bénéficie d'une certification HQE Rénovation et BREEAM, ainsi que d'une labellisation BBC Rénovation en cours.

L'immeuble le Divo, situé à proximité du centre Pompidou et de la gare TGV de Metz, proposant une surface de 5 300 m², certifié HQE et labellisé BBC-effinergie, affiche, depuis début 2013, un taux d'occupation de 80%. Les locataires sont la Banque Populaire Lorraine Champagne et les équipes lorraines de Foncière des Régions. Le loyer moyen s'établit à 185€/m²/an.

Les atouts communs de ces deux opérations, emplacement stratégique, exigences environnementales fortes, qualité des prestations et services, participent au confort des occupants et ont su séduire les utilisateurs.

30 janvier 2013 – Re-développement de Garonor : signature d'un nouveau clés en main pour Samada

Samada, filiale logistique de Monoprix, a signé un BEFA pour la construction d'une plateforme de 51 000 m², dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes, sur le site de Garonor, 1^{er} site de logistique urbaine en France. La livraison de ce site interviendra au 4^{ème} trimestre 2013. Cette nouvelle opération, 4^{ème} clés en main du site, s'inscrit dans la démarche de développer des bâtiments de dernière génération sur le plan technique, réglementaire et environnemental. L'ensemble des bâtiments est certifié BREEAM.

La durée ferme moyenne des baux pour Garonor s'établit ainsi à plus de 5 ans. Par cette opération, Foncière des Régions confirme son ambition de valorisation des sites stratégiques de Logistique Urbaine avec Garonor et Pantin Logistique.

17 janvier 2013 – Beni Stabili émet une obligation convertible de 175 M€

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financement, Beni Stabili a émis le 17 janvier 2013 une obligation convertible de 175 M€ à 3,375% avec une échéance le 17 janvier 2018 (maturité de 5 ans). Le prix de conversion initial a été fixé à 0,5991 euro.

8 novembre 2012 – Livraison de l'immeuble le Floria : renforcement du partenariat avec la Société Générale

Foncière des Régions a renforcé son partenariat avec la Société Générale en livrant fin septembre 2012 le Floria, immeuble de 9 200 m² à Fontenay, loué dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes. Entièrement restructuré, le Floria est le 1^{er} immeuble en France à obtenir la certification HQE Rénovation, niveau « exceptionnel ».

Cette opération illustre la stratégie partenariale de Foncière des Régions, ainsi que la démarche d'adaptation continue du patrimoine, dont l'objectif est de répondre aux attentes du marché et de disposer à terme de 50% de patrimoine vert en France.

9 octobre 2012 – Succès de l'émission obligataire inaugurale de 500 M€

Foncière des Régions a émis, auprès d'investisseurs français et européens, une obligation de 500 M€ à échéance janvier 2018, offrant un coupon fixe de 3,875%. Cette émission fait suite à l'obtention, le 28 septembre 2012, du rating BBB- perspective stable, auprès de l'agence de notation Standard & Poor's.

Cette 1^{ère} émission a permis de poursuivre la diversification des sources de financement et l'allongement de la maturité de la dette.

20 septembre 2012 – Retrait de la cote de Foncière Europe Logistique

Foncière Europe Logistique a été retirée de la cote (Euronext Paris) fin septembre 2012. Ce retrait de la cote fait suite :

- à la montée du capital de Foncière des Régions dans Foncière Europe Logistique à hauteur de 98,9%
- à l'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire sur le solde du capital, conformément au Règlement général de l'AMF. Le prix de l'offre s'élevait à 3,20 € par action.

28 juin 2012 - Foncière des Régions récompensée par un IPD European Investment Award 2012 pour la performance de son patrimoine immobilier

Foncière des Régions a reçu le 28 juin un IPD European Property Investment Award 2012, dans la catégorie Specialized (70% dans une même classe d'actifs) parmi les acteurs français. Ce prix, remis à l'occasion de la conférence annuelle IPD qui s'est tenue à Francfort, récompense le meilleur rendement long terme pour les investisseurs immobiliers.

Foncière des Régions, seul investisseur coté récompensé, a été choisie pour avoir délivré le rendement annualisé le plus élevé sur les 3 dernières années. Le patrimoine de Foncière des Régions affiche en effet une performance globale de 8,8%, soit un écart de performance de + 4,5 points par rapport au panel de cette catégorie.

26 juin 2012 - Foncière des Régions arrive en tête du Baromètre Novethic 2012

Foncière des Régions a obtenu la meilleure note du Baromètre Novethic 2012, à égalité avec Altarea-Cogedim.

Ce Baromètre évalue la qualité du reporting sur la performance énergétique et les émissions de CO2 des entreprises cotées du secteur immobilier. Publiés le 26 juin, les résultats de ce 5^{ème} Baromètre Novethic font ressortir une très forte progression de la notation de Foncière des Régions, qui passe ainsi de 47% en 2011, à 78% de performance moyenne en 2012. Foncière des Régions affiche notamment la meilleure note (au-delà de 90%) pour la partie « Performance énergétique et CO2 des bâtiments » qui constitue l'un des 3 piliers de la notation Novethic.

5 juin 2012 - Rachat de la participation de Sophia GE dans FEL par Foncière des Régions - Projet de retrait de la cote de FEL

Signature entre Foncière des Régions, Foncière Europe Logistique (« FEL ») et Sophia GE (une entité de GE Capital Real Estate France) d'un accord portant d'une part sur l'acquisition par Foncière des Régions, auprès de Sophia GE, de sa participation dans FEL de 9,7%, d'autre part sur la cession par FEL à Sophia GE de deux entrepôts logistique.

A l'issue de ces opérations, Foncière des Régions, détenait 98,9% de FEL et a déposé une Offre Publique de Retrait suivie d'un Retrait Obligatoire sur le solde du capital.

24 mai 2012 - Foncière des Régions a renforcé ses fonds propres de 150 M€ via l'option de paiement du dividende 2011 en actions

Foncière des Régions a renforcé ses fonds propres de 150 M€ résultant de la souscription à hauteur de 66% à l'option de paiement du dividende en actions proposée aux actionnaires à l'occasion du paiement du dividende 2011 (prix d'émission fixé à 51,2 € / action).

En conséquence, 2 930 739 actions nouvelles ont été créées, livrées et admises aux négociations le 29 mai 2012. Le montant du dividende payé en numéraire a été limité à 77,9 M€. A l'issue de l'opération, le nombre d'actions en circulation était de 57 896 147 actions.

25 avril 2012 - Deux nouveaux administrateurs pour Foncière des Régions

L'Assemblée Générale des actionnaires de Foncière des Régions a décidé de nommer à son Conseil d'Administration deux nouveaux administrateurs : Micaela Le Divelec et Christophe Kullmann.

Micaela Le Divelec est Vice-Présidente Exécutive et Directrice Financière de Gucci, membre du groupe PPR. Elle est notamment responsable de la finance, des affaires juridiques et des ressources humaines. Sa nomination permet d'enrichir et de compléter les compétences financières au sein du Conseil d'Administration.

Christophe Kullmann est Directeur Général de Foncière des Régions. Il est à l'origine du développement de Foncière des Régions, qu'il dirige depuis sa création en 2001. Cette nomination l'associe, en qualité d'administrateur, de manière encore plus directe à la stratégie de la Société.

A la suite de ces deux nominations, le Conseil d'Administration se compose à 17% de femmes (2 femmes sur 12 administrateurs) et à 42% d'administrateurs indépendants.

19 avril 2012 - Foncière des Régions développe un Campus de 49 000 m² pour Thales à Vélizy-Villacoublay et partage les opérations DS Campus et New Vélizy

Foncière des Régions et Thales ont renforcé leur partenariat avec la conception d'un Campus urbain nouvelle génération de 49 000 m² (45 000 m² de surface utile) avenue Morane Saulnier à Vélizy-Villacoublay. Suite logique d'un partenariat initié en 2003, ce Campus, livré mi 2014, sera occupé par Thales dans le cadre d'un bail de 9 ans. Les deux partenaires confirment ainsi leur présence sur ce marché tertiaire porteur. Ce projet, qui représente un investissement de 192 M€, est financé à hauteur de 110 M€ par deux banques allemandes sur une durée de 6 ans.

Avec ce nouvel immeuble développé pour Thales, Vélizy aurait représenté à terme près de 8% du patrimoine total de Foncière des Régions (soit environ 700 M€). Aussi, afin de maintenir une exposition sur ce marché cohérente avec la taille de son patrimoine, Foncière des Régions a conclu un projet d'accord de partage 50/50 en mai 2012 avec Crédit Agricole Assurances, sur deux des opérations de ce site :

- DS Campus : 60 000 m² loués à Dassault Systèmes (Accord finalisé en octobre 2012)
- New Vélizy (Accord finalisé en février 2013)

Foncière des Régions restera en charge de l'Asset et du Property Management.

13 avril 2012 – Renforcement de Foncière des Régions dans les Murs d'exploitation via sa participation à l'augmentation de capital de Foncière des Murs

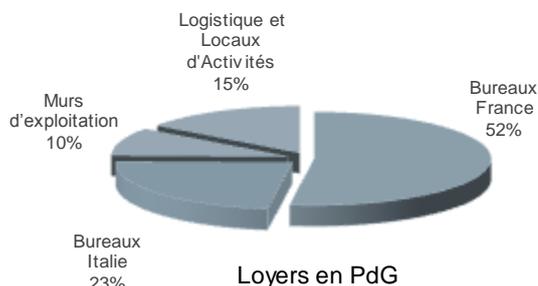
Foncière des Régions a souscrit à hauteur de 56 M€ à l'augmentation de capital de Foncière des Murs de 125 M€ (16€/action). Suite à cette opération, Foncière des Régions s'est renforcée dans le capital de Foncière des Murs, avec un taux de détention de 28,3% versus 26,0% avant l'opération.

2. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

Sauf indication contraire, les éléments de valorisation figurant dans cette partie sont indiqués en juste valeur.

A. LOYERS COMPTABILISÉS

(M€)	100%			Part du groupe				
	2011	2012	Var. (%)	2011	2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers
Bureaux France	278,1	271,8	-2,2%	270,8	262,0	-3,2%	2,5%	52%
Paris	81,1	78,1	-3,8%	79,0	75,3	-5%		15%
IDF	111,0	112,2	1,1%	108,1	108,2	0%		22%
Régions	85,9	81,5	-5,1%	83,7	78,6	-6%		16%
Bureaux Italie	220,1	228,5	3,8%	112,0	116,3	3,8%	4,1%	23%
Portefeuille Core	210,1	223,8	6,5%	106,9	113,9	7%		23%
Portefeuille Dynamique	10,0	4,7	-52,6%	5,1	2,4	-53%		0%
Portefeuille Développement	0,0	0,0	na	0,0	0,0	na		0%
Total Bureaux	498,1	500,4	0,4%	382,7	378,3	-1,1%	3,0%	75%
Murs d'exploitation	203,6	184,8	-9,3%	51,9	50,6	-2,5%	0,5%	10%
Hôtellerie	133,3	116,6	-12,5%	34,0	31,8	-7%		6%
Santé	26,8	24,4	-8,9%	6,8	6,7	-1%		1%
Commerces d'exploitation	43,6	43,7	0,3%	11,1	12,1	9%		2%
Total "Bureaux - Grands comptes"	701,8	685,1	-2,4%	434,6	428,9	-1,3%	2,7%	86%
Logistique et Locaux d'Activités	85,1	77,0	-9,6%	65,1	72,5	11,4%	-2,1%	15%
Logistique France	45,0	39,9	-11,4%	34,4	37,6	9%		7%
Logistique Allemagne	8,9	9,1	2,8%	6,8	8,6	26%		2%
Locaux d'Activité	17,1	15,7	-8,2%	13,0	14,8	14%		3%
Garonor	14,2	12,3	-13,0%	10,9	11,6	7%		2%
Total loyers	786,9	762,1	-3,2%	499,7	501,5	0,3%	2,1%	100%



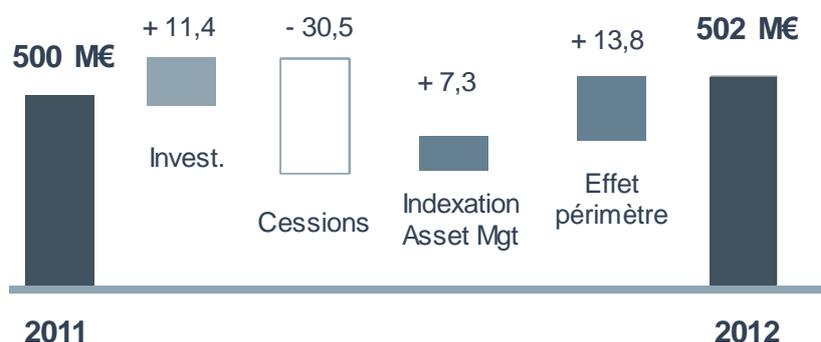
A périmètre constant, les loyers du segment « Bureaux – Grands Comptes » progressent de 2,7% soutenus par les périmètres Bureaux France (+ 2,5%), Bureaux Italie (+ 4,1%) et Murs d'exploitation (+ 0,5%). En part du groupe, les loyers progressent de 2,1% compte tenu de la baisse de 2,1% de la Logistique.

Cette progression s'explique par une indexation favorable en 2012 ainsi que le maintien d'un taux d'occupation supérieur à 95% sur l'ensemble de la période.

Les loyers part du groupe s'élèvent à 502 M€, en progression de 0,3% du fait principalement :

- des investissements (+ 11,4 M€)
- des cessions (- 30,5 M€)
- de l'indexation et de l'asset management (+ 7,3 M€)

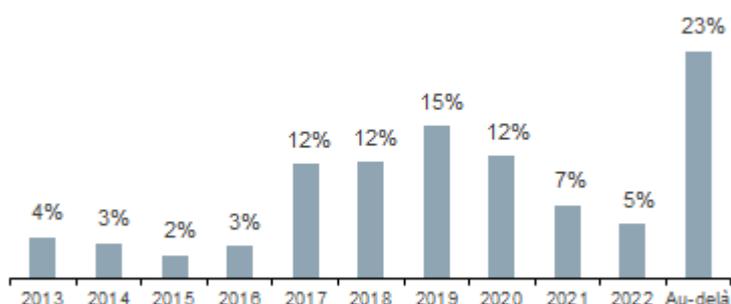
- d'un effet périmètre de + 13,8 M€ lié notamment à l'augmentation de la détention dans les Murs d'exploitation et la Logistique



B. ÉCHÉANCIER DES LOYERS ANNUALISÉS ET TAUX D'OCCUPATION PdG

- Échéancier des loyers : 7,9 années de durée résiduelle des baux (5,5 années fermes)

(M€)	Par date de 1 ^{ère} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
PdG				
2013	47,2	9%	21,0	4%
2014	60,2	12%	17,8	3%
2015	39,3	8%	12,1	2%
2016	36,2	7%	16,6	3%
2017	44,8	9%	59,4	12%
2018	53,3	10%	60,0	12%
2019	64,5	13%	79,1	15%
2020	39,2	8%	63,4	12%
2021	82,6	16%	38,2	7%
2022	19,2	4%	27,8	5%
Au-delà	26,5	5%	117,4	23%
Total	512,9	100%	512,9	100%



La durée résiduelle moyenne des baux part du groupe à fin 2012 est de 7,9 années (5,5 années fermes) contre 8,2 années à fin 2011 (6 années fermes). Sur le segment Bureaux – Grands Comptes, elle atteint 8,3 années (6 années fermes).

(Années)	Durée résiduelle ferme des baux		Durée résiduelle des baux	
	2011	2012	2011	2012
PdG				
Bureaux France	5,7	5,3	7,1	6,6
Bureaux Italie	7,8	7,1	13,3	12,7
Total Bureaux	6,3	5,8	8,8	8,5
Murs d'exploitation	8,0	7,3	8,0	7,3
Bureaux - Grands Comptes	6,5	6,0	8,7	8,3
Logistique et Locaux d'Activité	2,2	2,4	4,9	4,9
Total	6,0	5,5	8,2	7,9

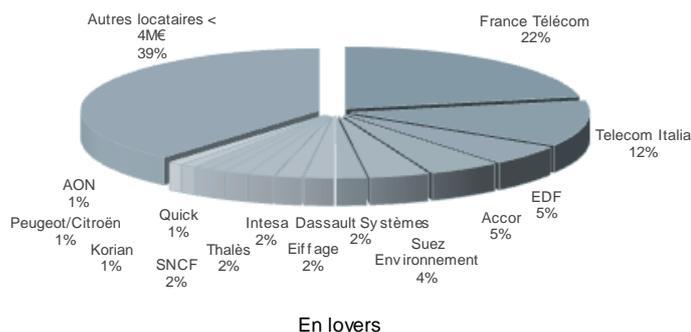
- Taux d'occupation : 95,5%, en ligne avec l'objectif d'un taux > 95%

(%)	Taux d'occupation	
PdG	2011	2012
Bureaux France	96,0%	95,7%
Bureaux Italie	96,1%	97,1%
Total Bureaux	96,0%	96,1%
Murs d'exploitation	100,0%	100,0%
Bureaux - Grands comptes	96,5%	96,6%
Logistique et Locaux d'Activité	91,4%	88,8%
Total	95,8%	95,5%

C. RÉPARTITION DES LOYERS PdG

- Répartition par principaux locataires : une base locative solide

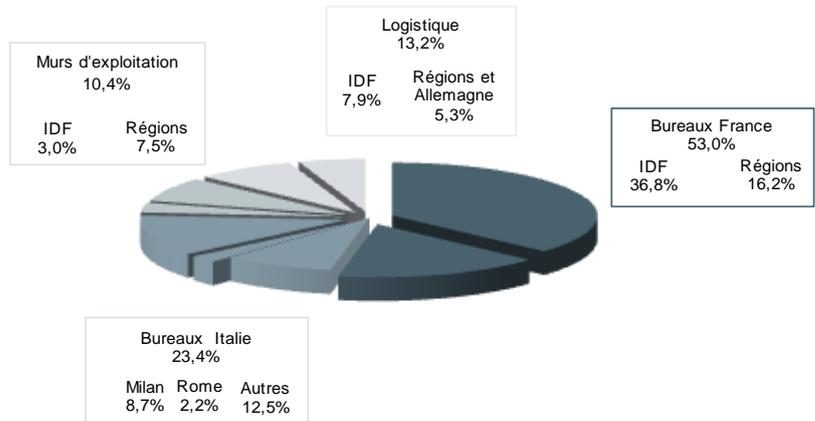
(M€)	Loyers annualisés
PdG	2012
France Télécom	112,3
Telecom Italia	61,3
EDF	26,7
Accor	25,0
Suez Environnement	20,6
Dassault Systèmes	10,4
Intesa	10,4
Eiffage	9,3
Thalès	8,8
SNCF	7,8
Korian	5,7
Peugeot/Citroën	5,4
AON	5,3
Quick	5,1
Autres locataires < 4M€	198,8
Total loyers	512,9



- Répartition géographique : IDF, Milan, Rome et les Métropoles Régionales (MR) représentent plus des 2/3 des loyers

(M€)

PdG	2012
Paris QCA	33,7
Paris hors QCA	43,9
1 ^{ère} couronne	90,2
2 ^{ème} couronne	20,8
Total IDF	188,6
MR	42,0
Régions	41,3
Bureaux France	271,9
Milan	44,8
Rome	11,1
Autres	63,9
Bureaux Italie	119,8
Paris hors QCA	5,5
1 ^{ère} couronne	5,2
2 ^{ème} couronne	4,5
Total IDF	15,2
MR	10,4
Régions	19,8
Etranger	8,1
Murs d'exploitation	53,6
Paris hors QCA	7,5
1 ^{ère} couronne	10,0
2 ^{ème} couronne	23,0
Total IDF	40,5
Nord Ouest	3,4
Rhône-Alpes	7,4
PACA	6,9
Allemagne	9,4
Logistique	67,6
Total loyers	512,9



D. CESSIONS : 896 M€ PdG

(M€)		Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions 2012*	Nouveaux Accords 2012**	Total 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012	Total
Bureaux France	100 %	167,3	87,3	274,6	154,2	428,8	0,1%	7,2%	683,4
Bureaux Italie	100 %	22,0	4,6	65,5	96,3	161,8	0,0%	5,4%	188,5
	PdG	11,2	2,4	33,3	49,0	82,3			95,9
Murs d'exploitation	100 %	63,4	0,0	168,9	99,9	268,8	1,8%	6,3%	332,2
	PdG	17,9	0,0	47,8	28,3	76,1			94,0
Logistique***	100 %	0,0	0,0	220,9	0,0	220,9	-3,9%	8,8%	220,9
Autre	100 %	0,0	0,0	36,8	0,0	36,8	0,0%	5,5%	36,8
	PdG	0,0	0,0	21,9	0,0	21,9			21,9
Total cessions d'actifs	100 %	252,7	92,0	766,6	350,5	1 117,1	-0,3%	7,0%	1 461,7
	PdG	196,4	89,7	598,4	231,5	829,9	-0,8%	7,3%	1 116,1
Participation	100 %	0,0	0,0	66,5	0,0	66,5			66,5
Total cessions	100 %	252,7	92,0	833,1	350,5	1 183,5			1 528,2
	PdG	196,4	89,7	664,9	231,5	896,4			1 182,6

* Y compris partage DS Campus pour 156 M€ (qp de patrimoine)

** Y compris promesses signées en janvier 2013

*** Rendement net des baux à construction

En 2012, Foncière des Régions a conclu pour 896 M€ de nouvelles cessions et accords de cessions. À l'exception de la décote sur la Logistique, les prix de vente sont en ligne avec les valeurs d'expertises à fin 2011. Ces cessions marquent une réduction progressive de l'exposition à la Logistique (221 M€ d'actifs, soit 20% du patrimoine logistique à fin 2011). En tenant compte des accords signés à fin 2011, le montant total des cessions sur l'exercice 2012 est de 861 M€, et le montant des promesses de 321 M€, soit un total de 1 183 M€.

E. ACQUISITIONS D'ACTIFS : 137 M€ PdG

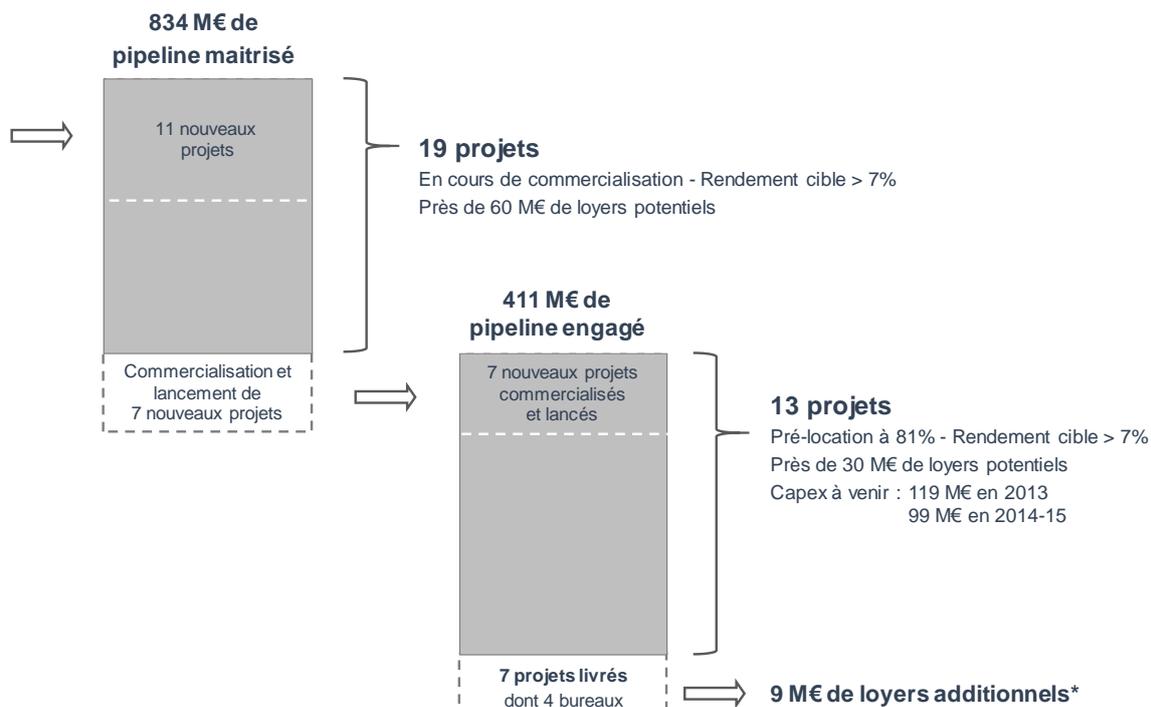
(M€)		Total HD
Bureaux France	100%	61,0
Bureaux Italie	100%	12,7
	Pdg	6,5
Total Bureaux	100%	73,7
	PdG	67,5
Murs d'exploitation	100%	239,3
	Pdg	67,7
Logistique	100%	2,0
Total	100%	315,0
	PdG	137,2

Les principales acquisitions réalisées en 2012 ont concerné :

- l'acquisition du siège de Citroën réalisée le 12 juillet 2012 pour un montant de 61 M€ HD
- l'acquisition par Foncière des Murs en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et ACM (quote part Foncière des Murs : 50,2%) d'un portefeuille de 158 hôtels B&B pour 513 M€ droits et travaux inclus

Foncière des Régions a par ailleurs acquis début 2013, un immeuble de 6 700 m² auprès de Vinci. Situé en 1^{ère} couronne (Chevilly Larue), cet immeuble est loué à Vinci dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme.

F. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT : 1,2 Md€ PdG



* Annualisés

■ Projets engagés : 411 M€ en PdG (dont 81% pré-loués)

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Surface** (m ²)	Livraison	Loyers cibles (€/m ² /an)	Pré-location (%)	Prix de revient* (M€)
Eiffage Clichy	Bureaux - France	Clichy la Garenne	IDF	4 600	2013	340	100%	23
Paris Voltaire	Bureaux - France	Paris	Paris	1 800	2013	264	na	11
Le Patio	Bureaux - France	Villeurbanne - Lyon	MR	12 755	2013	180	100%	31
B&B (Montpellier)	Bureaux - France	Montpellier	MR	2 133	2014	149	100%	5
New Vélizy (QP FDR 50%)	Bureaux - France	Vélizy	IDF	45 000	2014	250	100%	182
Euromed center - Phase 1 (QP FDR 50%)	Bureaux - France	Marseille	MR	24 000	2014	250	66%	96
Egis	Bureaux - France	Montpellier	MR	6 101	2014	154	100%	14
Respiro	Bureaux - France	Nanterre	IDF	11 137	2015	310	100%	47
San Nicolao (QP FDR 51%)	Bureaux - Italie	Milan	Italie	9 426	2014	552	0%	97
Garibaldi - bât C (QP FDR 51%)	Bureaux - Italie	Milan	Italie	6 390	2013	nc	100%	46
B&B Porte des Lilas (QP FDR 28%)	Murs d'exploitation	Paris	Paris	5 562	2014	270	100%	21
Extensions Accor (QP FDR 28%)	Murs d'exploitation	Aix en Provence + Yutz	Multisites	1 579	2013	190	100%	3
Garonor (N03)	Logistique	Aulnay-sous-Bois	IDF	51 010	2013 - 2014	nc	100%	61
Total Conso				181 493			78%	638
Total PdG							81%	411

*En 100%, y compris coûts du foncier et hors coûts de portage financier

**surface en 100%

Les Capex restant à décaisser relatifs à ces projets représentent en PdG 119 M€ en 2013 et 99 M€ en 2014/15.

■ Projets maîtrisés : 834 M€ en PdG

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Surface* (m ²)	Horizon de livraison
Green Corner	Bureaux France	Saint-Denis	IDF	20 500	2014
Paris Passy	Bureaux France	Paris	Paris	3 672	2014
EDF Avignon	Bureaux France	Avignon	Régions	4 100	2014
Cœur d'Orly Commerces (QP FDR 25%)	Bureaux France	Orly	IDF	30 000	2015
Dassault Systemes Extension (QP FDR 50%)	Bureaux France	Vélizy	IDF	12 800	2015
Silex (1ère tranche)	Bureaux France	Lyon	MR	10 700	2015
Issy Grenelle	Bureaux France	Issy	IDF	7 350	2015
Toulouse Marquette	Bureaux France	Toulouse	MR	8 100	2015
Bordeaux	Bureaux France	Bordeaux	MR	20 000	2016
Paris Ségur	Bureaux France	Paris	Paris	4 607	2016
Silex (2ème tranche)	Bureaux France	Lyon	MR	41 000	2017
Euromed Center - tranche 2 (QP FDR 50%)	Bureaux France	Marseille	MR	33 500	2014 - 2016
Extension Thales (QP FDR 50%)	Bureaux France	Vélizy	IDF	15 000	2015 - 2016
Cœur d'Orly Bureaux (QP FDR 25%)	Bureaux France	Orly	IDF	70 000	2015 - 2017
Ripamonti (QP FDR 35%)	Bureaux Italie	Milan	Italie	74 101	En fonction de la pré-commercialisation
Schievano (QP FDR 51%)	Bureaux Italie	Milan	Italie	26 478	En fonction de la pré-commercialisation
Garonor (N02 Phase 2)	Logistique	Aulnay-sous-Bois	IDF	18 000	2015
Garonor (N06)	Logistique	Aulnay-sous-Bois	IDF	6 000	2014
Bollène	Logistique	Bollène	Régions	70 000	N/A
Total Conso				475 908	

* surface en 100%

G. PATRIMOINE

■ Valorisation et évolution du patrimoine : stabilité sur 2012

(M€)	Valeur 2011	Valeur 2012	Valeur 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012	En % du patrimoine	En % du patrimoine (yc Sté MEE)
Bureaux France*	4 539	4 450	4 032	0,8%	6,8%	6,9%	50%	46%
Bureaux Italie*	4 347	4 273	2 174	-1,9%	5,7%	6,0%	27%	25%
Total Bureaux	8 886	8 723	6 206	-0,2%	6,4%	6,6%	76%	71%
Murs d'exploitation	2 949	3 039	860	1,8%	6,3%	6,3%	11%	10%
Logistique	1 147	929	929	-2,7%	7,6%	7,6%	11%	11%
Parkings	260	231	138	0,2%	N/A	N/A	2%	2%
Patrimoine	13 241	12 922	8 133	-0,3%	6,6%	6,7%	100%	93%
Participations **	624	572	572					7%
Total Conso	13 865	13 494	8 705					100%
Total PdG	8 984	8 705						

*Rendement sur le patrimoine en exploitation (Bureaux France) / Core (Bureaux Italie)

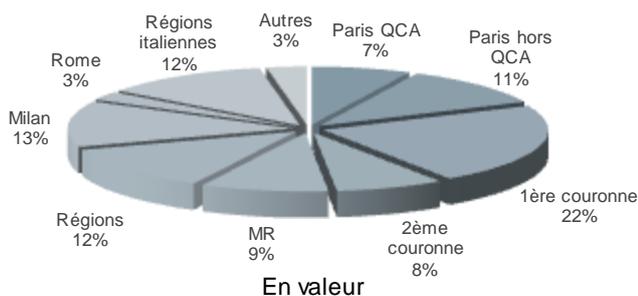
**Participations : Mise en équivalence FDL (441 M€) et autres mises en équivalence (28 M€) - Valorisation Altarea au cours de bourse (103 M€)

Le patrimoine consolidé de Foncière des Régions à fin 2012 s'élève à 8 705 M€ contre 8 984 M€ à fin 2011. A périmètre constant, la valeur du patrimoine part du groupe est en très légère baisse sur 2012 (- 0,3%). La baisse des valeurs des segments Bureaux Italie (- 1,9%) et Logistique (- 2,7%) est compensée par la progression des segments Bureaux France (+ 0,8%) et Murs d'exploitation (+ 1,8%).

■ Répartition géographique : IDF, Milan, Rome et les MR représentent 73% du patrimoine part du groupe

(M€) PdG*	2012
Paris QCA	572
Paris hors QCA	884
1 ^{ère} couronne	1 785
2 ^{ème} couronne	625
MR	733
Régions	991
Milan	1 018
Rome	195
Régions italiennes	961
Autres	231
Total Patrimoine	7 995

*Hors parkings



H. LISTE DES DIX PRINCIPAUX ACTIFS

Top 10 Actifs	Ville	Locataires	Surface (m²)	QP
Tour CB21 à la Défense	Courbevoie	Suez Environnement, Chartis	68 077	75%
Centro Direzionale SNC	Naples	Telecom Italia	63 477	50,9%
Via Marco Aurelio 24-26	Milan	Telecom Italia	61 400	50,9%
DS Campus	Vélizy Villacoublay	Dassault Systèmes	56 193	50,1%
Via Montebello 18	Milan	Intesa Group	25 802	50,9%
Carré Suffren	Paris 15 ^{ème}	AON, Institut Français, Ministère Education	24 863	60%
Piazza Sigmund Freud (Torre A)	Milan	Tecnimont	16 031	50,9%
Piazza Sigmund Freud (Torre B)	Milan	Tecnimont	15 866	50,9%
Corso Matteotti Giacomo 4-6	Milan	Boscolo	12 166	50,9%
Immeuble - 23 rue Médéric	Paris 17 ^{ème}	France Télécom	11 159	100%

La valeur part du groupe des dix principaux actifs représente près de 14% du patrimoine part du groupe.

3. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT

A. BUREAUX FRANCE

1. LOYERS COMPTABILISÉS : 262 M€, + 2,5% à périmètre constant

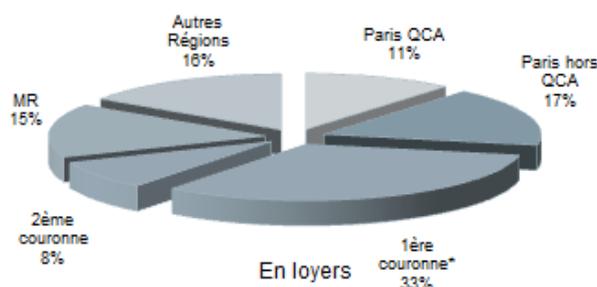
- Répartition géographique : les localisations stratégiques (Ile-de-France et Métropoles Régionales - MR) représentent 84% des loyers

Les loyers sont présentés en 100% et en part de groupe (PdG). Les actifs détenus en quote part sont les suivants :

- CB 21 détenu à 75%
- Carré Suffren détenu à 60%
- DS Campus détenu à 50,1% depuis le 20 octobre 2012 (impact - 3,5 M€ sur 2012)

(M€)	Surfaces (m²)	Nombre d'actifs	Loyers 2011 100%	Loyers 2011 PdG	Loyers 2012 100%	Loyers 2012 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à pc
Paris QCA	70 927	11	33,2	33,3	29,1	29,2	-12,2%	
Paris hors QCA	138 376	17	53,5	50,9	48,9	44,5	-12,6%	
1 ^{ère} couronne*	467 012	40	83,8	79,0	90,5	85,0	7,6%	
2 ^{ème} couronne	202 307	74	23,8	23,8	21,8	21,8	-8,5%	
Total IDF	878 622	142	194,3	187,0	190,3	180,5	-3,5%	
MR	412 606	94	41,0	41,0	40,5	40,5	-1,3%	
Autres Régions	578 825	221	42,8	42,8	41,1	41,1	-3,9%	
Total	1 870 053	457	278,1	270,8	271,8	262,0	-3,2%	2,5%

* la première couronne inclut Vélizy et Meudon



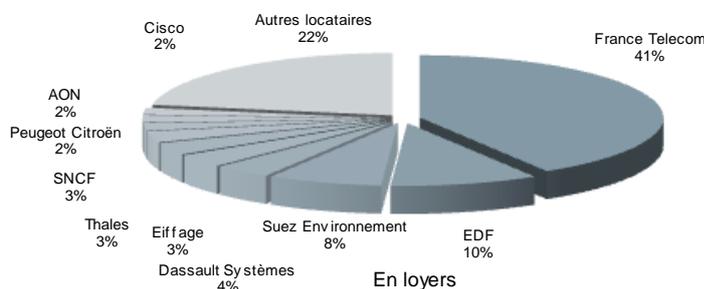
Les loyers part du groupe sont en légère baisse par rapport à 2011. Cette variation est le résultat combiné :

- des cessions d'actifs intervenues sur l'année (- 17,2 M€)
- des libérations d'actifs en vue de leur cession ou de leur restructuration (- 5,3 M€)
- des acquisitions et entrées de périmètre (+ 8 M€) : Siège d'Eiffage Construction à Vélizy, Issy Grenelle à Issy-les-Moulineaux et loué à Yves Rocher, siège de Degrémont à Rueil Malmaison, clés en main Véolia à Montpellier et Frontignan et siège de Citroën à Paris.
- d'une évolution à périmètre constant de + 2,5% liée à :
 - l'effet positif de l'indexation (+ 5,4 M€)
 - le travail d'asset management (+ 0,4 M€) :
 - locations (+ 5,4 M€)
 - libérations (- 5,3 M€)
 - renouvellements / renégociations (+ 0,3 M€)

2. LOYERS ANNUALISÉS : 272 M€

■ Répartition par principaux locataires

(M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)
Part du Groupe				
France Telecom	730 893	122,8	112,3	-8,5%
EDF	228 855	26,5	26,7	0,5%
Suez Environnement	58 602	20,0	20,6	3,4%
Dassault Systèmes	56 192	19,4	10,4	-46,5%
Eiffage	147 233	9,1	9,3	2,7%
Thales	79 376	8,7	8,8	1,2%
SNCF	13 207	7,5	7,8	4,6%
Peugeot Citroën	15 939	0,0	5,4	NA
AON	15 042	5,0	5,3	5,0%
Cisco	11 291	4,6	4,8	4,1%
Autres locataires	513 423	65,2	60,6	-7,2%
Total	1 870 053	288,8	271,9	-5,8%



La concentration des loyers de Foncière des Régions auprès des grands utilisateurs illustre la poursuite de la stratégie. À ce jour, les dix premiers locataires représentent 78% des loyers annualisés, stable par rapport à fin 2011.

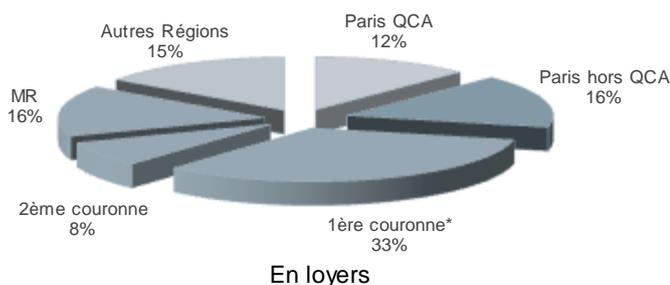
La variation de - 5,8% entre 2011 et 2012 s'explique par l'impact des cessions et du partage de l'actif DS Campus, partiellement compensé par les acquisitions de l'année :

- cessions d'actifs loués à France Télécom
- partage en octobre 2012 de DS Campus, site occupé par Dassault Systèmes
- acquisition au 2nd semestre 2012 du siège de Citroën à Paris (près de 20 000 m²)
- livraison du siège d'Eiffage Construction à Vélizy (10 000 m²)

■ Répartition géographique : l'Île de France représente 69% des loyers

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)
Part du Groupe					
Paris QCA	70 927	11	35,3	33,7	-4,8%
Paris hors QCA	138 376	17	48,0	43,9	-8,5%
1 ^{ère} couronne*	467 012	40	96,1	90,2	-6,1%
2 ^{ème} couronne	202 307	74	22,0	20,8	-5,2%
Total IDF	878 622	142	201,4	188,6	-6,3%
MR	412 606	94	40,7	42,0	3,2%
Autres Régions	578 825	221	46,7	41,3	-11,5%
Total	1 870 053	457	288,8	271,9	-5,8%

*la 1^{ère} couronne inclut Vélizy et Meudon



La répartition des loyers par zone géographique est en ligne avec celle des loyers comptabilisés, confirmant la prépondérance de la part de l'Île de France (69% des loyers annualisés). Les principales évolutions de loyers par zone s'expliquent par l'activité locative depuis le 1^{er} janvier 2012 :

- diminution de nos loyers annualisés dans Paris (- 6,8%) principalement du fait des cessions d'actifs France Télécom sur la période
- désengagement dans les zones secondaires en Régions (- 11,5%) et dans la 2^{ème} couronne (- 5,2%) au travers de la cession d'actifs non stratégiques
- recul en 1^{ère} couronne (- 6,1%), consécutif au partage de l'actif DS Campus à Vélizy (- 10,4 M€) et quelques ventes unitaires, partiellement compensées par les acquisitions de l'année.

3. INDEXATION

L'effet des indexations est de + 5,4 M€ sur 12 mois. 44% des loyers sont indexés à l'ICC, 55% sont indexés à l'ILAT, tandis que le solde est indexé sur l'ILC ou IRL. En accord avec la plupart des partenaires-locataires, l'indexation composite, précédemment en place, a été remplacée par une indexation à l'ILAT, notamment sur l'ensemble des baux France Télécom.

4. ACTIVITÉ LOCATIVE SUR 2012

(M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m ²)
Libérations	42 670	8,3	195
Locations	37 649	6,4	171
Renouvellements*	240 279	32,9	137

* tacites reconductions incluses

Les libérations enregistrées sur l'année s'élèvent à 42 670 m² correspondant à 8,3 M€ de loyers annualisés. Elles concernent principalement l'actif loué à EDF à Nîmes (sous promesse), un immeuble à Puteaux anciennement loué à Havas (1,5 M€ de loyer, cédé en novembre 2012), un actif loué à EDF à Villers les Nancy (sous promesse) et les libérations d'actifs France Télécom telles que prévues dans nos accords.

Ces libérations ont été partiellement compensées par :

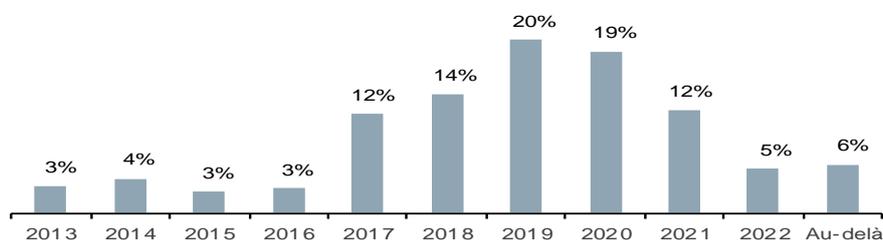
- des locations représentant 6,4 M€ de loyers annualisés qui concernent notamment la location à Grass Valley de 882 m² dans l'actif 32 Grenier à Boulogne, ainsi que la relocation à Chloé de 565 m² libérés sur l'actif Percier situé dans Paris QCA.
- Des livraisons, notamment un clés en main pour Véolia à Montpellier, un clés en main de 9 400 m² pour la Société Générale en septembre 2012 à Fontenay et la location d'une partie des surfaces de l'actif Le Divo (4 000 m²) à Metz, livré en octobre 2012.

Enfin, les renouvellements (240 279 m²) représentent un loyer total de 32,9 M€. Ils sont le résultat de la poursuite de la stratégie partenariale qui permet de pérenniser nos locataires. Ce chiffre inclut les non dénonciations de baux à échéance fin 2012, pour environ 7,5M€.

5. ÉCHÉANCIER ET VACANCE

- Échéancier des baux : 6,6 années de durée résiduelle des baux (5,3 années fermes)

(M€)	Par date de 1 ^{ère} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2013	23,6	9%	8,5	3%
2014	37,9	14%	11,1	4%
2015	18,4	7%	6,8	3%
2016	23,9	9%	7,8	3%
2017	14,2	5%	31,5	12%
2018	35,2	13%	37,8	14%
2019	31,8	12%	54,9	20%
2020	38,4	14%	51,3	19%
2021	20,3	7%	32,5	12%
2022	12,9	5%	14,2	5%
Au-delà	15,2	6%	15,5	6%
Total	271,9	100%	271,9	100%



La durée résiduelle des baux s'établit à 6,6 années (5,3 années fermes), légèrement en baisse par rapport à fin 2011 (7,1 années).

La perte mécanique de 12 mois de durée résiduelle est compensée en grande partie par des relocations dont la durée ferme moyenne s'établit à 5,9 ans (hors actifs vendus) et des renouvellements dont la durée ferme moyenne est de 7,2 ans (hors reconductions).

A fin 2011, le segment Bureaux France comptait 24,9 M€ de baux à échéance 2012. Suite au travail d'asset management réalisé sur l'année, ces échéances 2012 ont été traitées comme suit :

- 3,7 M€ concernaient des actifs qui ont été vendus
- 5,7 M€ concernaient des actifs dont les libérations avaient été anticipées en 2011 et concernent soit des projets de redéveloppements sur des marchés à fort potentiel locatif, soit des cessions à des promoteurs
- 15,5 M€ concernaient des actifs dont les baux ont été pérennisés par des renouvellements, des renégociations en cours de finalisation et des reconductions

Avec moins de 30% de ses baux, dont la première option de sortie se situe entre 2013 et 2015, Foncière des Régions continue de présenter une base locative très sécurisée.

■ Taux de vacance et typologie : une vacance de 4,3%

(%)	2011	2012
Paris QCA	0,0%	0,0%
Paris hors QCA	0,0%	0,1%
1 ^{ère} couronne*	8,3%	7,6%
2 ^{ème} couronne	2,8%	4,7%
IDF	4,4%	4,4%
MR	2,5%	5,1%
Autres Régions	3,5%	3,1%
Total	4,0%	4,3%

*la 1^{ère} couronne inclut Vélizy et Meudon

La vacance d'exploitation qui s'établit à 4,3%, augmente légèrement depuis fin 2011 (+ 30 points de base).

En Ile-de-France, la 1^{ère} Couronne demeure la principale zone de vacance pour Foncière des Régions, avec un taux de 7,6%, en ligne avec la vacance moyenne des marchés mais qui est principalement constituée de la Tour CB 21 (pour une surface totale d'environ 17 100 m²) qui représente près de la moitié de la vacance totale du segment Bureaux France.

Les autres surfaces vacantes concernent 3 actifs dont un est situé à Nice, le second à Levallois Perret (1^{ère} Couronne) et le dernier à Lille.

6. IMPAYÉS

(M€)	2011	2012
En % du loyer annualisé	0,94%	0,6%
En valeur	2,7	1,6

7. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 429 M€

(M€)	Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions 2012	Nouveaux accords 2012	Total 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012	Total
Paris QCA	28,6	11,5	1,7	0,0	1,7	0,0%	23,1%	41,8
Paris hors QCA	91,8	10,8	1,3	36,9	38,3	0,0%	8,8%	140,9
1 ^{ère} couronne*	2,5	45,1	220,6	24,9	245,5	0,7%	5,8%	293,0
2 ^{ème} couronne	7,8	1,8	1,0	24,5	25,5	3,4%	10,1%	35,1
Total IDF	130,7	69,2	224,6	86,4	311,0	0,8%	6,7%	510,8
MR	21,7	9,0	1,3	19,4	20,8	3,9%	7,7%	51,5
Autres Régions	14,9	9,1	48,7	48,4	97,1	-2,8%	9,2%	121,1
Total	167,3	87,3	274,6	154,2	428,8	0,1%	7,2%	683,4

* la première couronne inclut Vélizy et Meudon

Foncière des régions a poursuivi ses opérations de cessions d'actifs non stratégiques et a mis en place un partenariat d'investissement avec Crédit Agricole Assurances concernant la cession de 49,9% des sociétés porteuses des actifs DS Campus et New Vélizy.

8. ACQUISITIONS : 61 M€ HD

Actifs	Surfaces (m ²)	Localisation	Locataires	Prix d'acquisition HD (M€)
Citroen / Paris 17	19 531	1ere couronne	PSA	61,0
Total	19 531			61,0

En 2012, Foncière des Régions a acquis, pour 61 M€, le siège historique de Citroën, un actif d'environ 20 000 m² situé à Paris (17^{ème} arrondissement) et loué à PSA dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.

9. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT : un pipeline de 870 M€

■ Livraisons d'actifs

Livraison le 15 mars pour le compte de Véolia Environnement d'un immeuble Green de 3 100 m² à Montpellier. Cet immeuble fait l'objet d'un bail de 12 années fermes et renforce notre partenariat avec Véolia Environnement.

La restructuration de l'immeuble Le Floria, 9 200 m² utiles à Fontenay sous Bois, pour la Société Générale a également été achevée le 28 septembre 2012, avec l'obtention du premier passeport HQE rénovation niveau exceptionnel et le label BBC rénovation.

Livraison au 4^{ème} trimestre 2012 du Divo à Metz, d'une surface globale de 5 300 m² utiles, loué à Foncière des Régions et Banque Populaire Lorraine Champagne, avec la certification HQE et le label BBC, au cœur du nouveau quartier de l'Amphithéâtre.

■ Projets engagés : 271 M€ pré-loués à 90%

Projets	Localisations	Zones	Surface** (m ²)	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m ² /an)	Pré-location (%)	Prix de revient* (M€)
Eiffage Clichy	Clichy la Garenne	IDF	4 600	2013	340	100%	23
Paris Voltaire	Paris	Paris	1 800	2013	264	na	11
Le Patio	Villeurbanne - Lyon	MR	12 755	2013	180	100%	31
B&B (Montpellier)	Montpellier	MR	2 133	2014	149	100%	5
New Vélizy (QP FDR - 50%)	Vélizy	IDF	45 000	2014	250	100%	91
Euromed center - Phase 1 (QP FDR - 50%)	Marseille	MR	24 000	2014	250	66%	48
Egis	Montpellier	MR	6 101	2014	154	100%	14
Respiro	Nanterre	IDF	11 137	2015	310	100%	47
Total			107 526			90%	271

*En part du groupe, y compris coûts du foncier et hors coûts de portage

**Surface en 100%

Les travaux du Campus Thalès à New Vélizy ont démarré début août pour une livraison au 2nd semestre 2014.

Sur le développement à Marseille d'Euromed Center, les travaux du parking de 857 places et du premier immeuble de bureaux de 14 000 m² se poursuivent. Le lancement des tranches ultérieures interviendra au fur et à mesure de la commercialisation des immeubles de bureaux.

Les travaux de restructuration de l'immeuble Le Patio à Villeurbanne seront achevés fin février 2013 et l'ensemble des surfaces sont d'ores et déjà commercialisées.

■ Projets maîtrisés : un pipeline de 599 M€ (PdG)

Environ 280 000 m² sont maîtrisés par Foncière des Régions et susceptibles d'être engagés :

Projets	Localisations	Zones	Surface* (m ²)	Horizon de livraison
Green Corner	Saint-Denis	IDF	20 500	2014
Paris Passy	Paris	PARIS	3 672	2014
EDF Avignon	Avignon	Régions	4 100	2014
Cœur d'Orly Commerces (QP FDR 25%)	Orly	IDF	30 000	2015
Dassault Systemes Extension (QP FDR 50%)	Vélizy	IDF	12 800	2015
Silex (1ère tranche)	Lyon	MR	10 700	2015
Issy Grenelle	Issy	IDF	7 350	2015
Toulouse Marquette	Toulouse	MR	8 100	2015
Bordeaux	Bordeaux	MR	20 000	2016
Paris Ségur	Paris	PARIS	4 607	2016
Silex (2ème tranche)	Lyon	MR	41 000	2017
Euromed Center - tranche 2 (QP FDR 50%)	Marseille	MR	33 500	2014 - 2016
Extension Thalès (QP FDR 50%)	Vélizy	IDF	15 000	2015 - 2016
Cœur d'Orly Bureaux (QP FDR 25%)	Orly	IDF	70 000	2015 - 2017
Total			281 329	

*surface en 100%

Pour l'extension du siège de Dassault Systèmes à Vélizy, un pré-accord a été formalisé fin 2012 et l'objectif est de finaliser un bail d'ici fin février 2013.

Concernant Green Corner (20 500 m²) à Saint Denis, des discussions locatives sont en cours. Le permis de construire étant définitif, le projet pourrait être lancé dès la formalisation d'un accord sur la prise à bail de l'immeuble.

Sur le projet Lyon Silex 1, le permis de construire a été obtenu, les études se poursuivent pour un lancement des travaux fin 2013 après libération de l'immeuble existant.

Ces développements amélioreront, à leur livraison, la durée résiduelle des baux et la qualité moyenne du portefeuille, tout en contribuant au « verdissement » du patrimoine.

10. VALORISATION DU PATRIMOINE

■ Évolution du patrimoine

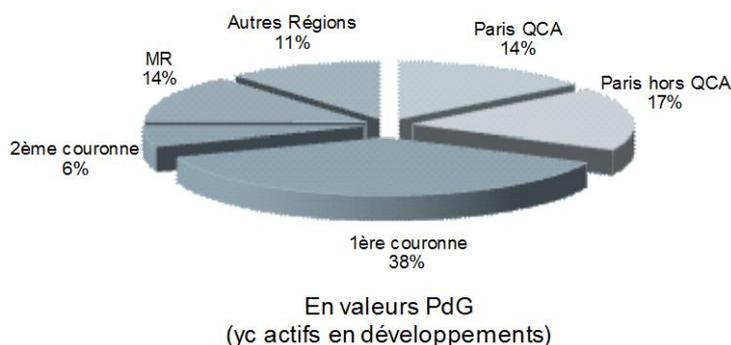
(M€) PdG	Valeur HD 2011	Rdt HD 2011	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Transfert	Valeur HD 2012
Actifs en exploitation	4 214,1		33,3	62,1	-441,9	41,8	24,0	3 933,5
Actifs en développement	77,5		2,5		0,0	42,9	-24,0	98,9
Total	4 291,6	6,7%	35,8	62,1	441,9	84,7	0,0	4 032,4

■ Évolution à périmètre constant : + 0,8%

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2012 consolidée	Valeur HD 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012	En % de la valeur totale
Paris QCA	574	572	572	4,2%	6,2%	5,8%	14%
Paris hors QCA	857	806	691	3,8%	6,3%	6,3%	17%
1 ^{ère} couronne*	1 750	1 772	1 469	-0,3%	5,9%	6,2%	36%
2 ^{ème} couronne	236	222	222	-2,4%	9,3%	9,2%	5%
Total IDF	3 417	3 372	2 954	1,4%	6,3%	6,4%	73%
MR	525	535	535	0,3%	7,6%	7,8%	13%
Autres Régions	520	445	445	-2,8%	9,0%	9,3%	11%
Total en exploitation	4 462	4 351	3 933	0,7%	6,8%	6,9%	98%
Actifs en développement	78	99	98,9	5,6%	na	NA	2%
Total	4 539	4 450	4 032	0,8%	6,7%	6,7%	100%

* la première couronne Vélizy et Meudon

L'année 2012 a été marquée par une progression des valeurs de 0,8% à périmètre constant. La zone « Paris QCA », où sont localisés les actifs parisiens qui bénéficient de baux longs, est la zone affichant la plus forte progression (+ 4,2%). A l'inverse, les actifs situés en régions et en 2^{ème} couronne parisienne connaissent un léger recul.



11. SEGMENTATION STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE

■ Patrimoine « Core »

Le patrimoine « Core » est le socle stratégique du patrimoine, constitué d'actifs résilients offrant des revenus pérennes. Les immeubles matures peuvent être cédés de façon opportuniste dans des proportions maîtrisées, et les ressources ainsi dégagées, réinvesties dans des opérations créatrices de valeurs, notamment par la valorisation de notre patrimoine ou de nouveaux investissements.

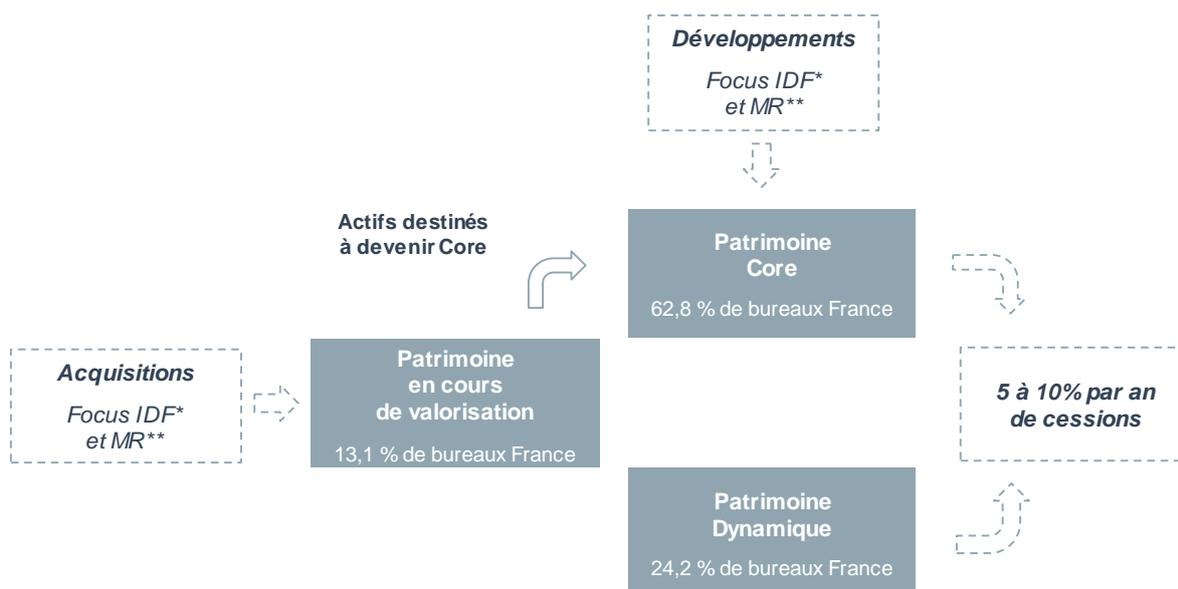
■ Patrimoine « Dynamique »

Le patrimoine «Dynamique» est principalement issu d'opérations d'externalisation auprès de nos grands partenaires-locataires. Ce portefeuille constitue une poche de rendement supérieur à la moyenne du patrimoine bureaux, avec un taux de renouvellement des baux historiquement élevé. La faible taille unitaire de ces actifs et leur liquidité sur les marchés locaux permettent d'envisager leur cession progressive.

■ Patrimoine « En cours de valorisation »

Le patrimoine « en cours de valorisation » est constitué d'actifs devant faire l'objet d'actions spécifiques de restructuration ou de valorisation locative. Ces actifs ont, pour l'essentiel, vocation à devenir « Core » une fois le travail d'asset management achevé.

Bureaux France - Une stratégie d'amélioration continue du patrimoine



* Ile-de-France
** MR

	Patrimoine Core	En cours de valorisation	Patrimoine Dynamique	Total
Nombre d'actifs	69	41	347	457
Valeur HD PdG (M€)	2 531	526	976	4 032
	62,8%	13,1%	24,2%	100%
Rendement	6,1%	7,2%	8,0%	6,7%
Durée résiduelle ferme des baux (années)	6,3	2,6	4,7	5,3
Taux de vacance	4,2%	0,5%	6,1%	4,3%

Patrimoine « Core » : la vacance est principalement relative aux 17 100 m² à louer dans la tour CB 21

La part de « Core » reste stable à 63% du patrimoine Bureaux France malgré la vente d'actifs « Core » arrivés à maturité et à l'impact significatif du partage de l'actif Dassault situé à Vélizy.

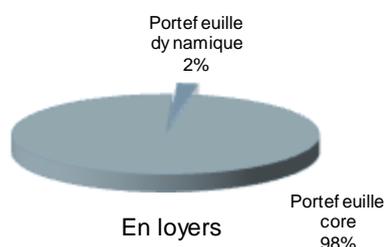
B. BUREAUX ITALIE

Cotée à la Bourse de Milan depuis 1999, Beni Stabili est la 1^{ère} foncière cotée italienne. Le patrimoine de Beni Stabili est principalement composé de bureaux situés dans les villes du nord et du centre de l'Italie, en particulier Milan et Rome. En janvier 2011, Beni Stabili a opté pour le régime SIQ (version italienne du régime SIIC français).

La société dispose d'un patrimoine de 4,3 Md€ à fin 2012. Foncière des Régions détient 50,9% du capital de Beni Stabili.

1. LOYERS COMPTABILISÉS : + 4,1% à périmètre constant

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2011	Loyers 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % du total
Portefeuille core	1 825 014	231	210,1	223,8	6,5%	5,5%	97,9%
Portefeuille dynamique	157 426	54	10,0	4,7	-52,6%	-35,1%	2,1%
Sous Total	1 982 440	285	220,1	228,5	3,8%	4,1%	100,0%
Portefeuille de développement	18 558	4	0,0	0,0	na	na	0,0%
Total	2 000 999	289	220,1	228,5	3,8%	4,1%	100,0%



La variation des loyers entre le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012 s'élève à + 8,4 M€, soit + 3,8%. Cette variation est principalement due :

- aux acquisitions/livraisons d'actifs : + 5,0 M€
- à l'asset management et à l'indexation : + 7,7 M€
- aux cessions : - 4,3 M€

La variation à périmètre constant est de + 4,1% sur la période.

2. LOYERS ANNUALISÉS

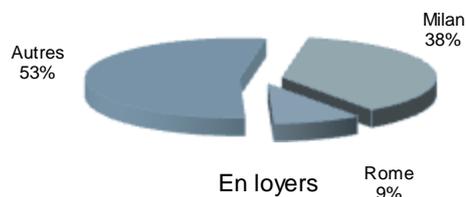
■ Répartition par portefeuille

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)
Portefeuille core	1 825 014	231	217,0	231,0	6,4%
Portefeuille dynamique	157 426	54	4,9	4,4	-10,1%
Sous Total	1 982 440	285	221,9	235,4	6,1%
Portefeuille de développement	18 558	4	0,0	0,0	na
Total	2 000 999	289	221,9	235,4	6,1%

■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)
Milan	466 640	43	74,5	88,0	18,2%
Rome	165 901	36	22,0	21,7	-1,2%
Autres	1 349 900	206	125,4	125,6	0,2%
Total	1 982 440	285	221,9	235,4	6,1%

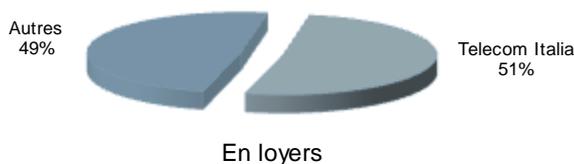
Loyers annualisés fin de période hors développements



■ Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)
Telecom Italia	1 212 042	177	120,6	120,5	-0,2%
Autres	770 399	108	101,3	114,9	13,5%
Total	1 982 440	285	221,9	235,4	6,1%

Loyers annualisés fin de période hors développements



3. INDEXATION

L'indexation annuelle des loyers est généralement calculée en prenant 75% de la hausse de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC), et appliquée à chaque anniversaire de la date de signature du contrat. Pour l'année 2012, l'augmentation de l'IPC s'élève à 3% (Source ISTAT).

4. ACTIVITE LOCATIVE

Au cours de l'exercice 2012, l'activité locative se résume comme suit :

(M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés	Loyers annualisés €/m ²
Libérations	nc	7,2	nc
Locations	32 094	5,7	179
Renouvellements	33 873	3,4	100

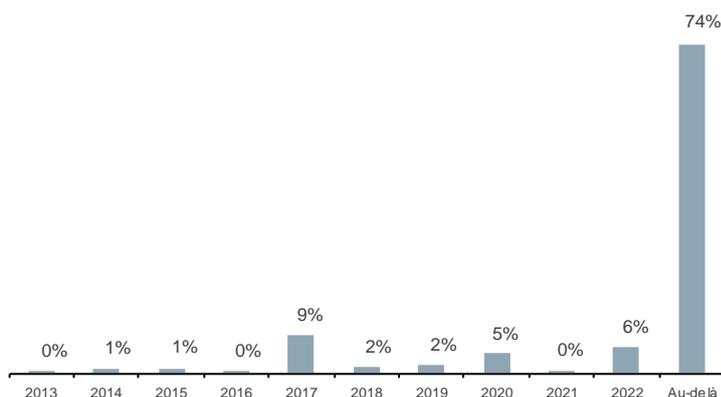
Les principales nouvelles locations concernent les actifs Via Lugaro à Turin (1,4 M€), Via Cornaggia à Milan (1,2 M€) et Corso Marconi à Turin (0,6 M€). Les renouvellements portent notamment sur Via Giordano Bruno à Turin, Via Rombon à Milan et Via Falcone à Turin.

5. ÉCHÉANCIER ET VACANCE

- Échéancier des baux : 12,7 années de durée résiduelle des baux (7,1 années fermes)

Les loyers Bureaux Italie par date de fin de bail se répartissent de la façon suivante :

(M€)	Par date de 1 ^{ère} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2013	12,5	5,3%	0,8	0,3%
2014	12,8	5,5%	2,3	1,0%
2015	3,6	1,5%	2,4	1,0%
2016	5,6	2,4%	1,0	0,4%
2017	32,2	13,7%	20,0	8,5%
2018	10,1	4,3%	3,5	1,5%
2019	30,7	13,1%	4,8	2,0%
2020	0,7	0,3%	10,7	4,5%
2021	121,2	51,5%	1,1	0,5%
2022	0,9	0,4%	13,6	5,8%
Au-delà	4,8	2,1%	175,2	74,4%
Total	235,4	100,0%	235,4	100,0%



Les baux expirant au-delà de 2022 sont essentiellement liés à Telecom Italia. La durée résiduelle des baux atteint 12,7 années à fin 2012.

- Taux de vacance : 2,9% de vacance

La vacance financière spot à fin 2012 s'établit à 2,9% pour le portefeuille core alors qu'elle était de 3,9% à fin 2011. La baisse de 1% du taux de vacance est principalement liée à la livraison de l'actif Via Lugaro à Turin (loué à La Stampa et Alpitour) ainsi qu'à la livraison de l'actif Tour A du complexe Garibaldi à Milan (loué au groupe Maire Tecnimont).

6. IMPAYÉS

(M€)	2011	2012
En % du loyer annualisé	1,0%	4,0%
En valeur	2,3	9,3

L'augmentation des impayés est liée essentiellement à deux actifs dont les loyers seront collectés courant 2013 à savoir :

- 4,2 M€ pour l'actif Corso Matteotti à Milan (groupe Boscolo)
- 1,0 M€ lié au bail MEF (administration publique)

7. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 161,8 M€

Le montant des nouveaux engagements 2012 s'établit à 161,8 M€, soit un total de 188,5 M€ y compris accords 2011. Ces nouveaux engagements 2012 ont été réalisés :

- en ligne avec les valeurs d'expertise
- à 5,4% de rendement sur les cessions et accords

(M€)	Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions 2012	Nouveaux accords 2012	Total 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012	Total
Milan	0,0	0,0	0,0	9,1	9,1	15,4%	0,0%	9,1
Rome	0,0	0,0	15,8	40,6	56,3	-2,3%	5,3%	56,3
Autres	22,0	4,6	49,7	46,7	96,4	0,1%	6,0%	123,0
Total	22,0	4,6	65,5	96,3	161,8	0,0%	5,4%	188,5



En valeurs

8. ACQUISITIONS D'ACTIFS

Actifs	Surfaces (m ²)	Localisation	Usage	Prix d'acquisition HD (M€)
Via Verri	154	Milan	Commerce	5,4
Corso Italia	804	Pise	Commerce	5,7
Corso Italia	1 092	Pise	Bureau	1,6
Total	1 092			12,7

9. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

■ Projets engagés : 143 M€, 32% pré-loués

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m ² /an)	Pré-location (%)	Prix de revient (M€)
San Nicolao	Milan	Italie	9 426	2014	551,7	0%	97
Garibaldi (bât C)	Milan	Italie	6 390	2013	nc	100%	46
Total			15 816			32%	143

Le bâtiment C du complexe Garibaldi sera livré en février 2013. Cette opération fait suite à la livraison de la tour A du complexe Garibaldi en 2012. Ces 2 réalisations représentent 15,5 M€ de loyers annualisés.

■ Projets maîtrisés

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Horizon de livraison
Milan, Ripamonti	Milan	Italie	74 101	En fonction de la précommercialisation
Milan, Schievano	Milan	Italie	26 478	En fonction de la précommercialisation
Total			100 579	

10. VALORISATION DU PATRIMOINE

■ Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2011	Var. de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Reclass.	Valeur HD 2012
Portefeuille core	3 826,1	-62,6	11,0	-80,2	32,4	110,5	3 837,2
Portefeuille dynamique	214,9	-12,6	1,6	-10,5	1,7	-0,3	194,7
Sous Total	4 041,0	-75,1	12,6	-90,7	34,0	110,2	4 032,0
Portefeuille de développement	305,5	-7,6	-1,2	0,0	54,0	-110,2	240,5
Total	4 346,5	-82,7	11,4	-90,7	88,0	0,0	4 272,5

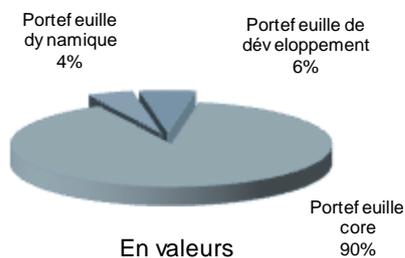
■ Évolution à périmètre constant : - 1,9%

La valeur du patrimoine de Beni Stabili a diminué de 1,9% à périmètre constant au cours de l'exercice 2012. L'introduction de la taxe IMU (taxe foncière municipale) a eu un impact de - 2,4% à périmètre constant. Cette baisse a été compensée par l'augmentation du taux d'occupation et les créations de valeur liées aux investissements réalisés.

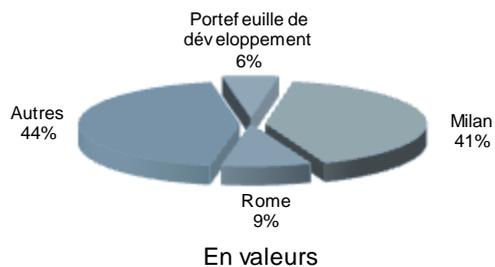
La valeur du portefeuille Telecom Italia (42% du patrimoine de Beni Stabili) connaît une baisse de - 0,8 % à périmètre constant, liée en partie à la hausse des taxes locales ainsi qu'à une indexation plus faible que prévue (2,4% versus 2,8% dans les expertises précédentes)

Les valeurs des commerces diminuent de - 1,5% à périmètre constant (baisse en grande partie due aux centres commerciaux du sud de l'Italie).

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2012 consolidée	Valeur HD 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012
Portefeuille core	3 826,1	3 837,2	1 952,4	-1,6%	5,7%	6,0%
Portefeuille dynamique	214,9	194,7	99,1	-6,2%	2,3%	2,3%
Sous Total	4 041,0	4 032,0	2 051,5	-1,8%	5,5%	5,8%
Portefeuille de développement	305,5	240,5	122,4	-3,9%	0,0%	0,0%
Total	4 346,5	4 272,5	2 173,9	-1,9%	5,1%	5,5%



(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2012 consolidée	Valeur HD 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012
Milan	1 664,4	1 759,8	895,4	-1,6%	4,5%	5,0%
Rome	403,5	383,8	195,3	-0,7%	5,5%	5,7%
Autres	1 973,1	1 888,3	960,8	-2,3%	6,4%	6,7%
Sous Total	4 041,0	4 032,0	2 051,5	-1,8%	5,5%	5,8%
Portefeuille de développement	305,5	240,5	122,4	-3,9%	0,0%	0,0%
Total	4 346,5	4 272,5	2 173,9	-1,9%	5,1%	5,5%



C. MURS D'EXPLOITATION

Foncière des Murs, détenue à 28,3% par Foncière des Régions, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la Santé et des commerces d'exploitation.

La politique d'investissement de la société privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, en vue d'offrir un rendement sécurisé à ses actionnaires.

1. LOYERS COMPTABILISÉS

Les loyers comptabilisés sont présentés en 100% et en quote-part Murs d'exploitation. Les actifs détenus en quote-part correspondent au périmètre de l'acquisition des 158 hôtels B&B, effectuée au cours du second semestre 2012 (détention à 50,2%).

■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2011	Loyers 2012 en 100%	Loyers 2012 en QP FdM	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Hôtellerie	1 142 630	325	133,2	116,6	114,5	-14,0%	-0,9%	63%
Santé	174 280	44	26,8	24,3	24,3	-9,3%	2,6%	13%
Commerces d'exploitation	206 328	203	43,6	43,7	43,7	0,3%	3,5%	24%
Total	1 523 238	572	203,6	184,8	182,5	-10,4%	0,5%	100%

Les loyers consolidés s'établissent à 182,5 M€ en part du groupe à fin 2012, en baisse de 10,4% par rapport à fin 2011. Cela s'explique principalement par :

- l'impact des cessions intervenues en 2011 et 2012 (- 26 M€)
- la baisse du chiffre d'affaires des hôtels Accor de 1,5% à périmètre constant partiellement compensée par la hausse de l'indexation sur les loyers fixes hôteliers (- 0,4 M€)

Ces effets négatifs sont partiellement compensés par l'impact de l'acquisition d'hôtels B&B (+ 3,3 M€) et l'effet de l'indexation (+ 1,7 M€).

■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2011	Loyers 2012 en QP FdM	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Paris QCA	0	0	0,3	0,0	na		0%
Paris hors QCA	83 346	14	24,3	21,6	-11,2%		12%
1 ^{ère} couronne	112 537	29	25,2	17,7	-29,7%		10%
2 ^{ème} couronne	117 947	59	15,8	14,0	-11,2%		8%
Total IDF	313 830	102	65,5	53,3	-18,6%		29%
Région - MR	304 059	118	39,4	33,8	-14,2%		19%
Région - Autres	621 752	319	68,5	66,7	-2,7%		37%
Etranger	283 598	33	30,2	28,7	-4,9%		16%
Total	1 523 238	572	203,6	182,5	-10,4%	0,5%	100%

2. LOYERS ANNUALISÉS

■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Hôtellerie	1 142 630	325	114,1	126,5	11%	67%
Santé	174 280	44	27,1	22,6	-17%	12%
Commerces d'exploitation	206 328	203	44,2	40,3	-9%	21%
Total	1 523 238	572	185,4	189,4	2%	100%

■ Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Accor	656 725	144	92,8	88,3	-5%	47%
Korian	158 156	41	23,9	20,0	-16%	11%
Quick	41 384	93	19,4	18,2	-6%	10%
Jardiland	155 684	50	16,6	14,8	-10%	8%
Sunparks	133 558	4	13,2	13,5	2%	7%
Courtepaille	9 260	60	8,2	7,2	-12%	4%
Club Med	45 813	1	3,3	3,4	3%	2%
Générale de Santé	16 124	3	3,2	2,6	-19%	1%
B&B	306 534	176	4,7	21,3	356%	11%
Total	1 523 238	572	185,4	189,4	2%	100%

■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Paris QCA	0	0	0,0	0,0	0%	0%
Paris hors QCA	83 346	14	20,4	19,5	-4%	10%
1 ^{ère} couronne	112 537	29	17,7	18,3	4%	10%
2 ^{ème} couronne	117 947	59	14,4	15,9	10%	8%
Total IDF	313 830	102	52,5	53,7	2%	28%
MR	304 059	118	36,1	36,8	2%	19%
Autres Régions	621 752	319	68,5	70,1	2%	37%
Etranger	283 598	33	28,3	28,7	1%	15%
Total	1 523 238	572	185,4	189,4	2%	100%

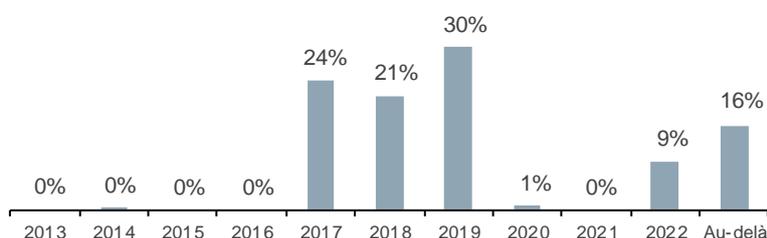
3. INDEXATION

53% des loyers annualisés sont indexés sur des indices de référence. L'ensemble des portefeuilles générant des loyers fixes a été indexé :

- le portefeuille Korian a connu une indexation en janvier 2012 basée sur l'IRL du 4^{ème} Trimestre 2011, qui a généré un impact positif de 0,9 M€.
- l'indexation de Jardiland, basée sur l'ILC pour un tiers et sur l'IRL pour deux tiers du portefeuille, a eu lieu en juillet 2012, générant un impact positif de 0,4 M€
- l'indexation des portefeuilles Quick et Courtepaille, basée sur l'ILC, est intervenue en octobre 2012, générant un impact total de 0,6 M€.

4. ÉCHÉANCIER DES BAUX ET VACANCE

(M€)	Par date de 1 ^{ère} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2013	0,0	0%	0,0	0%
2014	0,4	0%	0,4	0%
2015	0,0	0%	0,0	0%
2016	0,0	0%	0,0	0%
2017	44,7	24%	44,7	24%
2018	39,6	21%	39,6	21%
2019	56,6	30%	56,6	30%
2020	1,6	1%	1,6	1%
2021	0,0	0%	0,0	0%
2022	17,0	9%	17,0	9%
Au-delà	29,5	16%	29,5	16%
Total	189,4	100%	189,4	100%



La durée résiduelle des baux est de 7,3 ans à fin 2012 contre 8 ans à fin 2011. La baisse mécanique de la durée est partiellement compensée par la signature de nouveaux baux, notamment sur 22 actifs Korian (durée moyenne résiduelle de 9,6 années). La vacance sur le portefeuille reste nulle à fin 2012.

5. IMPAYÉS

Le portefeuille n'a pas connu d'impayés au cours de l'année 2012, comme au cours de l'année 2011.

6. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 269 M€

Au cours de l'année 2012, Foncière des Murs a cédé 58 actifs, dont 10 actifs Santé (9 maisons de retraite médicalisées et 1 clinique), 16 hôtels Accor et 32 actifs de Commerces d'Exploitation pour un prix total de 232 M€. Par ailleurs, des accords de cessions portant sur 22 actifs ont été signés, pour un total de 100 M€.

(M€)	Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions 2012	Nouveaux accords 2012	Total 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012	Total
Hôtellerie	48,1	0,0	24,9	67,2	92,1	0,8%	6,3%	140,2
Santé	12,5	0,0	63,9	3,5	67,4	1,3%	6,6%	79,9
Commerces d'exploitation	2,8	0,0	80,1	29,2	109,2	2,8%	6,2%	112,0
Total	63,4	0,0	168,9	99,9	268,8	1,8%	6,3%	332,2

7. ACQUISITIONS D'ACTIFS

Actifs	Surfaces (m ²)	Localisation	Locataires	Prix d'acquisition* HD (M€)	Rdt HD**	Valeur 31/12/2012
B&B (Angel)	259 352	France entière	B&B	239,3	6,9%	261,4

*Quote part Foncière des Murs

**à la date d'acquisition

En novembre 2012, Foncière des Murs a acquis, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel, 158 hôtels B&B pour un montant total de 513 M€ droits, frais et travaux inclus, soit 257 M€ en quote-part de détention Foncière des Murs (50,2%).

8. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

- Projets engagés : 25 M€ pré-loués à 100%

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Livraison	Loyers cibles (€/m ² /an)	Pré-location (%)	Prix de revient (M€)
B&B Porte des Lilas	Paris	Paris	5 562	2014	269,7	100,0%	21,3
Extensions Accor	Aix en Provence + Yutz	Multisites	1 579	2013	190,0	100,0%	3,5
Total			7 141			100,0%	24,8

Le 30 mai 2012, Foncière des Murs a acheté, en VEFA à VINCI Immobilier, un hôtel 2* de 265 chambres situé à Paris (19^{ème}), Porte des Lilas. L'immeuble sera exploité sous l'enseigne B&B. Cette opération s'inscrit dans le cadre du partenariat initié par Foncière des Murs et B&B Hôtels en 2010 et témoigne de la volonté de Foncière des Murs d'accompagner ses partenaires hôteliers dans leur développement. La livraison interviendra au deuxième trimestre 2014.

9. VALORISATION DU PATRIMOINE

- Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2011	Rdt HD 2011	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD 2012
Actifs en exploitation	2949	6,3%	40,1	257,7	-231,9	11,7	3 027
Actifs en développement	0	n/a	3,6			9,3	13
Total	2949	6,3%	43,7	257,7	-231,9	21,0	3 039

A fin 2012, le patrimoine de Foncière des Murs est valorisé 3 039 M€, en hausse à périmètre constant, de 1,8% sur l'année. La progression des valeurs s'explique principalement par les indexations pour les actifs à loyer fixe et une baisse des taux de capitalisation, en cohérence avec les cessions et accords de cession signés.

- Évolution à périmètre constant : 1,8%

Dans le secteur de l'hôtellerie, on constate une progression de 1,1% à périmètre constant par rapport à fin 2011. Le secteur de la santé progresse de 2,3%, sous l'effet de la progression de loyers de 2,3%, liée à l'indexation de la période. La progression à périmètre constant (+ 3,6%) des commerces d'exploitation est liée à l'effet combiné de l'indexation et de la baisse des taux de rendement, en cohérence avec les taux de rendement des cessions et promesses signées sur cette classe d'actifs en 2012.

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2012 consolidée	Valeur HD 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012	En % de la valeur totale
Hôtellerie	1 834	2 040	577	1,1%	6,2%	6,1%	67%
Santé	423	356	101	2,3%	6,4%	6,4%	12%
Commerces d'exploitation	692	630	178	3,6%	6,5%	6,4%	21%
Total en exploitation	2 949	3 026	856	1,8%	6,4%	6,3%	100%
Actifs en développement		13	4		6,4%	5,7%	0%
Total	2 949	3 039	860	1,8%	6,3%	6,3%	100%

D. LOGISTIQUE

Foncière Europe Logistique, détenue par Foncière des Régions à 100%, est spécialisée dans la détention d'actifs logistiques et de locaux d'activités.

1. LOYERS COMPTABILISÉS

■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2011	Loyers 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Logistique France	735 190	18	45,0	39,9	-11,4%	-4,7%	52%
Logistique Allemagne	204 170	7	8,9	9,1	2,8%	1,8%	12%
Locaux activités	210 686	2	17,1	15,7	-8,2%	-3,0%	20%
Garonor	328 581	1	14,2	12,3	-13,0%	3,4%	16%
Total	1 478 627	28	85,1	77,0	-9,6%	-2,1%	100%

Les loyers à fin 2012 s'élèvent à 77 M€, soit une diminution de - 9,6% par rapport à fin 2011. Cette variation s'explique par :

- les cessions réalisées en 2011 et au cours du 2nd semestre 2012 (- 5,9 M€)
- la libération de surfaces en vue du développement de Garonor-Aulnay (- 1,0 M€)
- l'indexation (+ 1,2 M€)
- les entrées-sorties de locataires et les renouvellements (- 2,5 M€)

A périmètre constant, les loyers sont en diminution de - 2,1%.

■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2011	Loyers 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Paris hors QCA	61 895	1	10,4	9,6	-7,5%		13%
1 ^{ère} couronne	213 747	2	9,9	9,4	-4,5%		12%
2 ^{ème} couronne	526 456	6	35,7	30,3	-15,2%		39%
Total IDF	802 098	9	56,0	49,3	-11,9%		64%
Nord Ouest	69 609	4	3,4	3,3	-5,5%		4%
Rhône-Alpes	235 174	5	10,4	8,7	-16,4%		11%
PACA	167 576	3	6,4	6,6	4,1%		9%
Allemagne	204 170	7	8,9	9,1	1,8%		12%
Total	1 478 627	28	85,1	77,0	-9,6%	-2,1%	100%

2. LOYERS ANNUALISÉS

■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Logistique France	735 190	18	47,1	31,7	-32,6%	47%
Logistique Allemagne	204 170	7	9,2	9,4	2,3%	14%
Locaux activités	210 686	2	17,8	13,5	-24,2%	20%
Garonor	328 581	1	12,9	12,9	0,3%	19%
Total	1 478 627	28	87,0	67,6	-22,3%	100%

■ Répartition géographique : IDF représente 60% des loyers

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Paris hors QCA	61 895	1	10,9	7,5	-31,1%	11%
1 ^{ère} couronne	213 747	2	10,4	10,0	-3,9%	15%
2 ^{ème} couronne	526 456	6	35,4	23,0	-35,1%	34%
Total IDF	802 098	9	56,7	40,5	-28,6%	60%
Nord Ouest	69 609	4	3,5	3,4	-3,0%	5%
Rhône-Alpes	235 174	5	10,8	7,4	-31,6%	11%
PACA	167 576	3	6,8	6,9	1,8%	10%
Allemagne	204 170	7	9,2	9,4	2,3%	14%
Total	1 478 627	28	87,0	67,6	-22,3%	100%

3. INDEXATION

Les indices utilisés dans le calcul de l'indexation sont l'ICC en France et l'IPC en Allemagne. Sur la totalité du patrimoine, une quinzaine de locataires ont une indexation encadrée qui varie majoritairement entre 1,5% et 3,5%.

4. ACTIVITÉ LOCATIVE

L'activité locative de l'année 2012 a été intense, avec la signature de près de 304 000 m² de nouveaux baux pour 14,9 M€ de loyers, dont la répartition est la suivante :

(M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m ²)
Libérations	122 482	7,3	59
Locations	141 936	6,9	48
Renouvellements	161 780	8,0	49

Sur l'année 2012, par portefeuille :

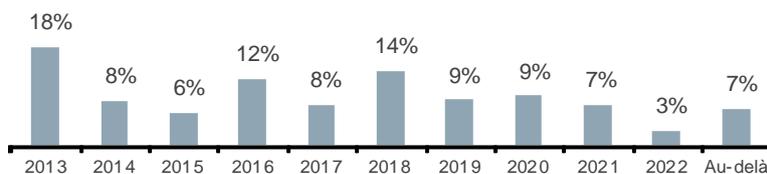
- 30,0% des loyers en Logistique France ont été renégociés ou renouvelés, soit 9,5 M€ de loyer annuel
- 11,0% des loyers en Locaux d'Activités ont été renégociés ou renouvelés, soit 1,5 M€ de loyer annuel
- 29,8% des loyers sur Garonor Aulnay ont été renégociés ou renouvelés, soit 3,9 M€ de loyer annuel

5. ÉCHÉANCIER ET VACANCE

- Échéancier des baux : 4,9 années de durée résiduelle des baux (2,4 années fermes)

La durée résiduelle des baux en place est de 4,9 années (2,4 années fermes), en légère augmentation par rapport à fin 2011 (2,2 années fermes), et présente le profil ci-après :

(M€)	Par date de 1 ^{ère} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2013	17,2	25%	12,1	18%
2014	15,6	23%	5,4	8%
2015	19,1	28%	4,0	6%
2016	9,5	14%	8,2	12%
2017	1,5	2%	5,1	8%
2018	1,7	2%	9,2	14%
2019	1,0	1%	5,8	9%
2020	0,0	0%	6,1	9%
2021	0,6	1%	5,1	7%
2022	1,0	2%	1,9	3%
Au-delà	0,5	1%	4,5	7%
Total	67,6	100%	67,6	100%



En prenant en compte la signature du BEFA avec Samada, la durée résiduelle ferme des baux en place ressort à 2,9 années (cf paragraphe 8 - Projet de Développement).

■ Taux de vacance et typologie : un taux de vacance de 11,2%

Sur le patrimoine en exploitation, le taux de vacance en exploitation s'élève à 11,2% à fin 2012 contre 8,6% à fin 2011. Par segment, la vacance sur le patrimoine en exploitation est la suivante :

Vacance financière en exploitation		
(%)	2011	2012
Logistique France	8,5%	9,5%
Logistique Allemagne	1,0%	0,9%
Locaux activités	9,9%	21,5%
Garonor	11,9%	9,7%
Total	8,6%	11,2%

Sur les locaux d'activité, la vacance a augmenté sur l'actif de Pantin suite aux importants travaux de réhabilitation qui ont eu lieu en 2012 alors que l'actif était toujours en exploitation. Une nouvelle signature a été négociée en 2013 pour 9 000 m².

6. IMPAYÉS

(M€)	2011	2012
En % du loyer annualisé	3,7%	5,0%
En valeur	3,2	3,4

Les impayés à fin 2012 sont de 3,4 M€, stables par rapport à fin 2011.

7. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 220,9 M€

(M€)	Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions 2012	Nouveaux accords 2012	Total 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012*	Total
Logistique France	0,0	0,0	183,9	0,0	183,9			183,9
Logistique Allemagne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			0,0
Locaux activités	0,0	0,0	37,0	0,0	37,0			37,0
Garonor	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			0,0
Total			220,9		220,9	-3,9%	8,8%	220,9

* rendement net des baux à construction

Sur le 2nd semestre 2012, Foncière Europe Logistique a poursuivi sa politique de rotation de patrimoine en signant des ventes réparties sur 12 sites pour un montant total de 221 M€.

8. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

■ Livraison de projets

Deux chantiers importants, lancés au cours de l'année 2011, ont été livrés en 2012 :

- réhabilitation du Citrail à Pantin (149 000 m²) pour un budget de 23,7 M€ et une livraison fin 2012.
- redéveloppement de Garonor : 3 BEFA, signés en 2011 et marquant le début du redéveloppement de la partie sud du site, pour un budget travaux total de 19 M€, ont été livrés fin 2012 :
 - Transport Vaquier (9 190 m²)
 - AFT IFTIM (1 750 m²)
 - et Agora (16 385 m²)

■ Projets engagés

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Livraison	Pré-location (%)	Prix de revient (M€)
Garonor N03	Aulnay sous bois	IDF	51 010	2013 - 2014	100%	60,9
Total			51 010			60,9

Foncière Europe Logistique a signé un BEFA avec Samada, filiale logistique du groupe Monoprix, pour la construction d'une plateforme à Garonor. Ce projet marque une nouvelle étape dans le re-développement du 1^{er} site de logistique urbaine en France et vient confirmer sa forte attractivité. Le bâtiment accueillant Samada sera, à terme, d'une superficie totale de 51 000 m².

■ Projets maîtrisés

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Horizon de livraison
Garonor N02 Phase 2	Aulnay sous bois	IDF	18 000	2015
Garonor N06	Aulnay sous bois	IDF	6 000	2014
Bollène	Bollène	Régions	70 000	N/A
Total			94 000	

Les projets Garonor N02 phase 2 et N06 font partie du projet de redéveloppement de la partie Sud du site, initié avec les développements en cours.

A Bollène, Foncière Europe Logistique détient un foncier sur lequel de futurs bâtiments seront lancés au fur et à mesure de leur commercialisation.

9. VALORISATION DU PATRIMOINE

■ Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2011	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD 2012
Logistique France	619,8	-19,1	1,7	-192,1	7,2	417,5
Logistique Allemagne	107,2	-3,3			0,8	104,8
Locaux d'Activités	236,9	-5,1		-37,7	10,7	204,8
Garonor	183,5	-2,4			20,9	202,0
Total	1 147,4	-29,9	1,7	-229,8	39,7	929,1

■ Évolution à périmètre constant

La variation globale des valeurs d'expertise à périmètre constant sur 1 an est en diminution de 2,7%. Cette variation est principalement liée à un marché locatif en retrait, rattrapé par le contexte défavorable.

L'ensemble du patrimoine en exploitation est valorisé sur la base d'un rendement sur loyer annualisé à 7,6% à fin 2012, stable par rapport à fin 2011.

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2012 consolidée	Valeur HD 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012	En % de la valeur totale
Logistique France	619,8	417,5	417,5	-4,2%	7,6%	7,6%	45%
Logistique Allemagne	107,2	104,8	104,8	-2,3%	8,6%	9,0%	11%
Locaux activités	236,9	204,8	204,8	-2,2%	7,5%	6,8%	22%
Garonor	183,5	202,0	202,0	0,0%	7,4%	7,5%	22%
Total	1 147,4	929,1	929,1	-2,7%	7,6%	7,6%	100%

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2012 consolidée	Valeur HD 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012	En % de la valeur totale
Paris QCA	0,0	0,0	0,0		0,0%		0%
Paris hors QCA	127,9	90,6	90,6	0,5%	8,5%	8,8%	10%
1 ^{ère} couronne	156,6	162,4	162,4	-3,8%	6,7%	6,2%	17%
2 ^{ème} couronne	453,0	330,5	330,5	-2,0%	8,0%	7,6%	36%
Total IDF	737,5	583,5	583,5	-2,1%	7,7%	7,4%	63%
Nord Ouest	46,1	44,7	44,7	-3,2%	7,6%	7,6%	5%
Rhone-Alpes	171,4	108,7	108,7	-8,7%	6,3%	6,8%	12%
PACA	85,1	87,4	87,4	0,7%	8,0%	7,9%	9%
Allemagne	107,2	104,8	104,8	-2,7%	8,6%	9,0%	11%
Total	1 147,4	929,1	929,1	-2,7%	7,6%	7,6%	100%

4. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES

L'activité de Foncière des Régions consiste en l'acquisition, la propriété, l'administration et la location d'immeubles bâtis ou non, notamment de bureaux, de murs d'exploitation, de sites logistiques, de locaux d'activités et de parkings.

Enregistrée en France, Foncière des Régions est une société anonyme à Conseil d'Administration.

A. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

A fin 2012, le périmètre de consolidation de Foncière des Régions comprend des sociétés situées en France et dans 5 pays européens (en Italie pour les Bureaux, en Allemagne pour la Logistique et les Murs d'Exploitation, au Portugal, en Belgique et au Luxembourg pour les Murs d'Exploitation). Les principaux taux de détention au cours de l'exercice sont les suivants :

Filiales	2011	2012
Foncière Développement Logements	33,6%	31,6%
Foncière des Murs	26,0%	28,3%
Foncière Europe Logistique	81,7%	100,0%
Beni Stabili	50,9%	50,9%
Tour CB 21 (OPCI CB 21)	75,0%	75,0%
Urbis Park	59,5%	59,5%
Carré Suffren (Fédérismo)	60,0%	60,0%
Dassault Campus (SNC Latécoère)	100,0%	50,1%

En mai 2012, Foncière des Régions a échangé avec CARDIF des titres Foncière Développement Logements contre des titres Foncière Europe Logistique à parité d'ANR triple net. Sa participation dans Foncière Développement Logements a ainsi été ramenée de 33,6% à 31,6%, et sa détention sur Foncière Europe Logistique portée à 89,2%. Au cours du 2nd semestre 2012, Foncière des Régions a racheté la participation de General Electric dans Foncière Europe Logistique (9,7%) et a procédé à la réalisation d'une OPR-RO le 20 septembre 2012. A l'issue de l'OPR-RO, sa participation dans Foncière Europe Logistique est donc de 100% contre 81,7% à fin 2011.

Foncière des Régions a renforcé sensiblement sa participation dans Foncière des Murs suite à l'augmentation de capital effectuée par cette dernière, portant sa participation à 28,3% à fin 2012 contre 26,0% à fin 2011.

Foncière des Régions a signé, le 19 octobre 2012, le partage de l'actif DS Campus avec Crédit Agricole Assurances. La société propriétaire de l'actif est consolidée selon la méthode de la Mise en Equivalence à compter de cette date.

B. PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec la norme internationale d'informations financières IAS 34 « Informations financières internationales ». Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 20 février 2013.

Les comptes consolidés à fin 2012 sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables édictées par l'IASB et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté.

C. COMPTE DE RÉSULTAT EPRA

(M€)	Consolidées		PdG		Var. PdG
	2011	2012	2011	2012	%
Loyers	786,9	762,1	499,7	501,5	0,3%
Charges locatives non récupérées	-21,8	-33,5	-14,6	-22,2	52,1%
Charges sur immeubles	-8,5	-10,8	-5,9	-7,5	27,1%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-5,1	-4,9	-3,3	-2,6	-21,2%
Loyers nets	751,5	712,8	475,8	469,1	-1,4%
<i>soit un taux de charge</i>	<i>4,7%</i>	<i>6,9%</i>	<i>5,0%</i>	<i>6,9%</i>	<i>n.a</i>
Revenus de gestion et d'administration	27,5	23,8	26,3	21,2	-19%
Frais liés à l'activité	-4,4	-4,6	-3,5	-3,7	6%
Frais de structure	-76,3	-68,4	-59,9	-53,5	-11%
Frais de développement	-1,2	-0,3	-0,9	-0,1	-89%
Coût de fonctionnement net	-54,4	-49,5	-38,0	-36,0	-5%
Résultat des autres activités	18,6	17,6	12,0	11,3	-6%
Amortissements des biens d'exploitation	-16,4	-13,4	-10,8	-8,9	-18%
Variation nette des provisions et autres	30,2	-11,2	13,7	-9,9	n.a
Résultat opérationnel courant	729,4	656,3	452,8	425,7	-6%
Résultat net des immeubles en stock	-5,3	-2,4	-2,9	-1,4	n.a
Résultat des cessions d'actifs	16,0	-10,6	6,0	-13,0	n.a
Résultat des ajustements de valeurs	102,4	-33,1	66,8	-39,4	n.a
Résultat de cession de titres	0,6	-1,4	0,2	-2,3	n.a
Résultat des variations de périmètre	-0,2	-15,9	-0,1	-15,9	n.a
Résultat opérationnel	842,9	592,9	522,7	353,7	-32%
Résultat des sociétés non consolidées	23,7	8,1	23,7	8,1	-66%
Coût de l'endettement financier net	-312,1	-292,4	-191,9	-185,8	-3%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-117,8	-284,8	-52,8	-231,9	339%
Actualisation des dettes et créances	-2,8	-3,4	-2,8	-2,4	-14%
Variation nette des provisions financières et autres	-29,3	-26,1	-19,6	-16,8	-14%
Quote-part de résultat des entreprises associées	62,1	49,0	61,3	42,0	-31%
Résultat avant impôts	466,7	43,2	340,6	-33,1	-110%
Impôts différés	26,7	20,2	22,0	9,6	n.a
Impôts sur les sociétés	-24,4	-4,5	-13,2	-3,0	n.a
Résultat net de la période	468,9	58,9	349,5	-26,5	-108%
Intérêts non controlants	-119,4	-85,4	0,0	0,0	n.a
Résultat net de la période - Part du Groupe	349,5	-26,5	349,5	-26,5	n.a

■ Loyers

En part du groupe, les loyers augmentent de 0,3% à 502 M€ (vs 500 M€), essentiellement du fait de la hausse du pourcentage de détention dans Foncière Europe Logistique et de l'impact en année pleine des acquisitions des actifs de bureaux en 2011.

L'impact sur l'année des loyers de l'actif Carré Suffren (+ 2,7 M€), du siège de Degrémont (Rueil Malmaison), de l'actif Issy Grenelle (+ 3 M€), du siège de Eiffage Construction à Vélizy (+ 2,9 M€) et l'acquisition du siège de Citroën à Paris en juillet 2012 (+ 1,1 M€) ont compensé l'effet des ventes de l'activité Bureaux France.

L'augmentation du taux de détention de Foncière Europe Logistique en 2012 a eu par ailleurs un impact de + 12,9 M€ sur les loyers en part du groupe sur la même période. Malgré l'augmentation du taux de détention dans Foncière des Murs, les loyers de l'activité Murs d'Exploitation sont en baisse de 1,3 M€, du fait de l'impact des plans de ventes importants réalisés en 2011 et 2012.

Les loyers de Beni Stabili augmentent de 4,3 M€ en part du groupe, du fait notamment des mises en service d'actifs courant 2011, notamment l'actif « Galeria del Corso ».

En données consolidées, les loyers diminuent de 3,2% (- 24,8 M€) :

- Bureaux France : - 6,2 M€ (- 2,2%)
- Bureaux Italie : + 8,5 M€ (+ 3,8%)
- Murs d'exploitation : - 18,9 M€ (- 9,3%)
- Logistique et Locaux d'Activités : - 8,2 M€ (- 9,6%)

■ Coûts de fonctionnement nets

Les coûts de fonctionnement nets s'élèvent à 36,0 M€ en part du groupe à fin 2012 (49,5 M€ en consolidé) contre 38,0 M€ à fin 2011 (54,4 M€ en consolidé), soit une diminution de 5%.

La diminution des coûts de fonctionnement nets est principalement liée à la baisse des frais de structure, résultat de la politique de maîtrise des coûts. En baisse de 11% (en part du groupe), ces frais de structure sont principalement composés de la masse salariale, des honoraires de conseil, des honoraires des commissaires aux comptes, du coût des locaux, de la communication et de l'informatique.

■ Revenus des autres activités

Les revenus des autres activités concernent principalement l'activité « parkings », parcs de stationnement détenus en propres ou en concessions. Le résultat de cette activité est en légère baisse sur l'exercice 2012 du fait de la cession de deux parkings au cours du 1^{er} semestre 2012. Les revenus des autres activités s'établissent à 11,3 M€ à fin 2012 (en part du groupe) contre 12 M€ à fin 2011.

■ Amortissements et provisions

Les dotations aux amortissements et aux provisions de la période sont constituées principalement des amortissements sur les immeubles d'exploitation et sur les parkings.

■ Variation de juste valeur des actifs

Le compte de résultat enregistre les variations de valeurs des actifs sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Au titre de l'année 2012, la variation de juste valeur des actifs de placement est négative de 39,4 M€ en part du groupe (- 33,1 M€ en consolidé) contre + 66,8 M€ en part du groupe à fin 2011 (+ 102,4 M€ en 100%).

Le résultat opérationnel part du groupe s'élève ainsi à 353,7 M€ à fin 2012 contre 522,7 M€ à fin 2011.

■ Agrégats financiers

Les frais financiers s'établissent à 185,8 M€ en part du groupe (vs 191,9 M€ en 2011) et à 292,4 M€ en consolidé (vs 312,1 M€ en 2011). Par ailleurs, le montant des intérêts capitalisés sur actifs en développement s'élève à 11,7 M€ pour l'exercice 2012. Les autres dettes courantes et non courantes incluent notamment les instruments financiers passifs (745 M€, soit 479 M€ en part du groupe) et la fiscalité latente des sociétés étrangères et non SIIC (140 M€, soit 88 M€ en PdG).

La variation de juste valeur des instruments financiers est de - 231,9 M€ en part du groupe à fin 2012 (- 284,8 M€ en consolidé) contre - 52,8 M€ en part du groupe (- 117,8 M€ en consolidé) à fin 2011. Celle-ci fait suite à une nouvelle baisse des taux longs entre les deux périodes et à la variation de la juste valeur de l'Ormane entre 2011 et 2012 (- 118,3 M€).

■ Quote-part de résultat des entreprises associées

Données 100%	En % de détention	Valeur 2012	Contribution aux résultats	Valeur 2011	Var. (%)
Foncière Développement Logements	31,62%	440,9	39,4	452,9	-2,6%
OPCI Foncière des Murs	4,99%	70,2	9,6	61,1	14,9%
Latécoère (DS Campus)	50,10%	94,5	0,2	0,0	n.a
Autres participations	na	10,0	-0,1	9,4	6,4%
Total		615,6	49,0	523,4	17,6%

■ Résultat des variations de périmètre

Le résultat des variations de périmètre correspond à l'impact en consolidation du passage d'intégration globale à mise en équivalence de la société Latécoère suite au partage de l'actif DS Campus avec Crédit Agricole Assurances.

■ Résultat des sociétés non consolidées

Le résultat des sociétés non consolidées correspond aux dividendes de la société ALTAREA pour 8,1 M€.

■ Fiscalité

La fiscalité constatée correspond à celle :

- des sociétés étrangères ne bénéficiant pas ou partiellement de régime spécifique aux activités immobilières
- des filiales françaises n'ayant pas opté pour le régime SIIC
- des filiales françaises SIIC ou italiennes possédant une activité taxable

■ Résultat net récurrent EPRA

(M€)	2011	2012	Var.	%
PdG				
Loyers Nets	475,8	469,1	-6,7	-1,4%
Coûts de fonctionnement nets	-36,4	-34,7	1,7	-4,7%
Résultat des autres activités	12,0	11,7	-0,3	-2,5%
Variation nettes des provisions et autres	-0,3	-0,3	0,0	n.a
Coût de l'endettement financier net	-192,5	-184,2	8,3	-4,3%
Résultat net récurrent des entreprises associées	33,7	24,9	-8,8	-26,1%
Résultat des sociétés non consolidées	0,0	8,1	8,1	n.a
Impôts récurrents	-4,2	-2,7	1,5	-35,7%
Résultat net récurrent EPRA	288,2	291,9	3,8	1,3%
Résultat net récurrent EPRA / action	5,23	5,20	-0,03	-0,7%
Var. de juste valeur des actifs immobiliers	66,8	-39,4	-106,2	-159,0%
Autres variations de valeur d'actifs	27,6	-32,6	-60,2	n.a
Variation de juste valeur des IF	-52,8	-231,9	-179,1	339,2%
Autres	6,8	-23,7	-30,5	-448,5%
Impôts non récurrents	13,0	9,2	-3,8	-29,2%
Résultat net	349,5	-26,5	-376,0	-107,6%
Nombre d'actions moyen dilué	55 125 475	56 182 919	1 057 444	1,9%

	Résultat net PdG	Retraitements	RNR EPRA
Loyers Nets	469,1	0,0	469,1
Coûts de fonctionnement	-36,0	1,4	-34,7
Résultat des autres activités	11,3	0,4	11,7
Amortissement des biens d'exploitation	-8,9	8,9	0,0
Variation nette des provisions et autres	-9,9	9,6	-0,3
Résultat opérationnel courant	425,7	20,1	445,8
Résultat net des immeubles en stock	-1,4	1,4	0,0
Résultat des cessions d'actifs	-13,0	13,0	0,0
Résultat des ajustements de valeur	-39,4	39,4	0,0
Résultat des cessions de titres	-2,3	2,3	0,0
Résultat des variations de périmètre	-15,9	15,9	0,0
Résultat opérationnel	353,7	92,1	445,8
Résultat des sociétés non consolidées	8,1	0,0	8,1
Coût de l'endettement financier net	-185,8	1,6	-184,2
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-231,9	231,9	0,0
Actualisation des dettes et créances	-2,4	2,4	0,0
Variation nette des provisions financières	-16,8	16,8	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	42,0	-17,1 (a)	24,9
Résultat net avant impôts	-33,1	327,8	294,7
Impôts différés	9,6	-9,6	0,0
Impôts sur les sociétés	-3,0	0,3	-2,7
Résultat net de la période	-26,5	318,4	291,9

(a) Part non cash du résultat des entreprises associées

D. BILAN EPRA

■ Bilan consolidé

(M€)	2011	2012		2011	2012
Actifs non-courants			Capitaux propres		
Actifs incorporels	161	155	Capital	165	174
Actifs corporels	128	99	Primes d'émission de fusion, d'apport	2 145	2 173
Immeubles de placement	11 518	11 381	Actions propres	-33	-31
Actifs financiers	229	174	Réserves consolidées	1 306	1 529
Participation dans les entreprises associées	523	616	Résultats	350	-27
Impôts différés Actif	47	70	Total capitaux propres part du groupe	3 933	3 818
Instruments financiers	14	17	Intérêts non controlants	2 107	2 244
Total actifs non courants (I)	12 618	12 511	Total capitaux propres (I)	6 040	6 062
Actifs courants			Passifs non-courants		
Actifs destinés à être cédés	1 283	1 065	Emprunts long terme	6 431	5 847
Prêts et créances crédit-bail	4	3	Instruments financiers	715	745
Stocks et en cours	93	91	Impôts différés passifs	135	140
Créances clients	202	183	Engagement de retraite et autres	3	3
Impôts courants	1	1	Autres dettes à long terme	79	53
Autres créances	204	142	Total passifs non-courants (II)	7 363	6 788
Charges constatées d'avance	14	19	Passifs courants		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	222	101	Passifs destinés à être cédés	0	0
Total actifs courants (II)	2 024	1 606	Dettes fournisseurs	89	93
Total actifs (I+II)	14 642	14 117	Emprunts à court terme	845	950
			Dépôts de garantie des locataires	3	3
			Avances & acomptes reçus s/cds en cours	97	42
			Provisions à court terme	18	20
			Impôts courants	10	2
			Autres dettes	132	119
			Comptes de régularisation	45	41
			Total passifs courants (III)	1 240	1 268
			Total passifs (I+II+III)	14 642	14 117

■ Bilan consolidé simplifié

Actif	2012	Passif	2012
Immobilisations	12 511	Capitaux propres	3 818
Actifs courants	440	Intérêts minoritaires	2 244
Trésorerie	101	Capitaux propres	6 062
Actifs destinés à la vente	1 065	Emprunts	6 797
		Instruments financiers	745
		Passifs d'impôts différés	140
		Autres passifs	374
Total	14 117	Total	14 117

■ Bilan part du groupe simplifié

Actif	2012	Passif	2012
Immobilisations	7 278	Capitaux propres	3 818
Participations dans les entreprises associées	564	Emprunts	4 367
Impôts différés actifs	35	Instruments financiers	479
Instruments financiers	10	Passifs d'impôts différés	88
Trésorerie	62	Autres	266
Autres	1 069		
Total	9 018	Total	9 018

■ Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés part du groupe passent de 3 933 M€ à fin 2011 à 3 818 M€ à fin 2012, soit une diminution de 114 M€ qui s'explique principalement par :

- résultat de la période - 27 M€
- impact de la distribution en numéraire du dividende - 77 M€
- instruments financiers en capitaux propres - 17 M€
- impact des changements de taux de détention FDL/FDM/FEL + 4 M€

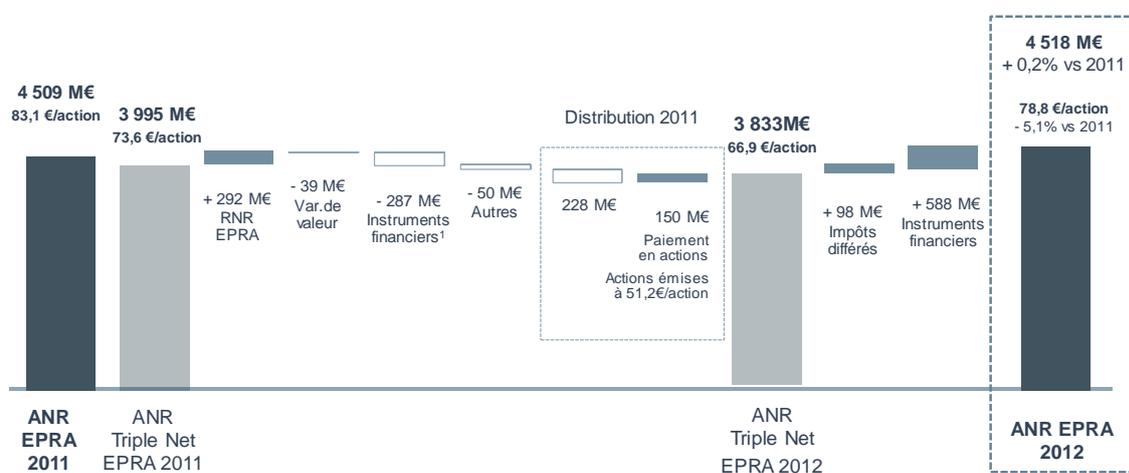
■ Dette nette

Les dettes financières de Foncière des Régions s'élèvent à 4 366 M€ en données part du groupe, soit 6 797 M€ en données consolidées. La dette nette à fin 2012 est de 4 304 M€ en part du groupe (6 696 M€ en consolidé) contre 4 571 M€ en part du groupe à fin 2011 (7 054 M€ en consolidé à fin 2011).

Retraitée de l'ORNANE comptabilisée en juste valeur, la dette nette passe de 4 650 M€ en part du groupe à fin 2011 à 4 264 M€ à fin 2012 en part du groupe.

5. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

	2011	2012	Var. vs 2011	Var. (%) vs 2011
ANR EPRA (M€)	4 508,8	4 518,4	9,6	0,2%
ANR EPRA / action (€)	83,1	78,8	-4,3	-5,1%
ANR Triple Net EPRA (M€)	3 995,1	3 832,5	-162,6	-4,1%
ANR Triple Net EPRA / action (€)	73,6	66,9	-6,7	-9,1%
Nombre d'actions	54 285 157	57 315 048		



	M€	€/action
Capitaux propres	3 818,1	66,62
Mise en juste valeur des immeubles (exploit + stocks)	15,8	0,28
Mise en juste valeur des parkings	27,7	0,48
Mise en juste valeur des fonds de commerce	9,5	0,17
Inflation swap BENI STABILI et dettes à taux fixe	-58,9	-1,03
Optimisation droits de mutations	20,2	0,35
ANR Triple Net EPRA	3 832,5	66,87
Instruments financiers et dettes à taux fixe	548,4	9,57
Impôts différés	97,8	1,71
ORNANE	39,7	0,69
ANR EPRA	4 518,4	78,83
ANR IFRS	3 818,1	66,62

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué à fin 2012 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM : DTZ Eurexi, CBRE, JLL, BNP Paribas Real Estate, sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

Les actifs sont estimés en valeurs hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flows).

Les parcs de stationnement font l'objet d'une valorisation par capitalisation des EBE (Excédents Bruts d'Exploitation) dégagés par l'activité.

Les autres actifs et passifs sont évalués sur la base des valeurs IFRS des comptes consolidés. L'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des couvertures sur la dette et l'ORNANE. Le niveau de l'exit tax est connu et appréhendé dans les comptes pour l'ensemble des sociétés ayant opté pour le régime de transparence fiscale.

Pour les sociétés partagées avec d'autres investisseurs, seule la quote-part du groupe a été prise en compte.

Principaux ajustements réalisés :

■ Mise en juste valeur des immeubles et fonds de commerce

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation, en développement (sauf ceux qui relèvent d'IAS 40 révisée) et en stocks sont évalués au coût historique. Un ajustement de valeur, afin de prendre en compte la valeur d'expertise, est réalisé dans l'ANR pour un montant total de 15,8 M€.

Les fonds de commerce n'étant pas valorisés dans les comptes consolidés, un retraitement pour constater leur juste valeur (telle qu'elle a été calculée par des évaluateurs) est réalisé dans l'ANR pour un montant de 9,5 M€ à fin 2012.

■ Mise en juste valeur des parcs de stationnement

Les parcs de stationnement sont évalués au coût historique dans les comptes consolidés. Dans l'ANR, un retraitement est effectué pour prendre en compte la valeur d'expertise de ces actifs ainsi que l'effet des amodiations et des subventions perçues d'avance. L'impact est de 27,7 M€ sur l'ANR à fin 2012.

■ Re-calcul de la base Hors Droits de certains actifs

Lorsque la cession de la société, plutôt que de l'actif qu'elle porte, est réalisable, les droits de mutation sont recalculés sur la base de l'actif net réévalué de la société. La différence entre ces droits recalculés et les droits de mutation déjà déduits de la valeur des actifs, génère un retraitement de 20,2 M€ à fin 2012.

■ Mise en juste valeur des dettes à taux fixe

Le groupe a contracté des emprunts à taux fixe. Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'ANR triple net est corrigé de la juste valeur des dettes à taux fixe, soit un impact à fin 2012 de - 58,9 M€.

6. RESSOURCES FINANCIÈRES

A. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'ENDETTEMENT

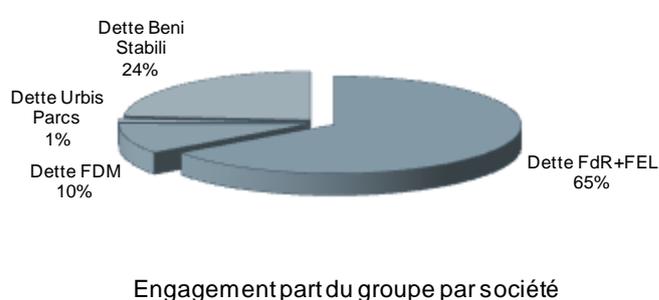
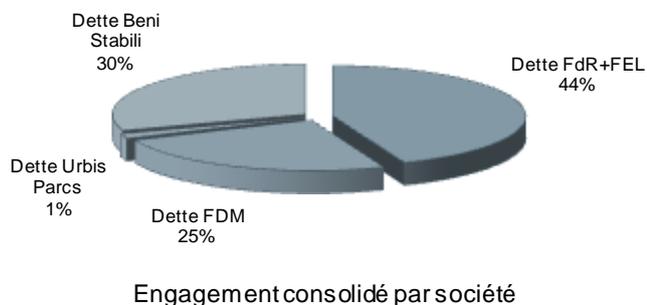
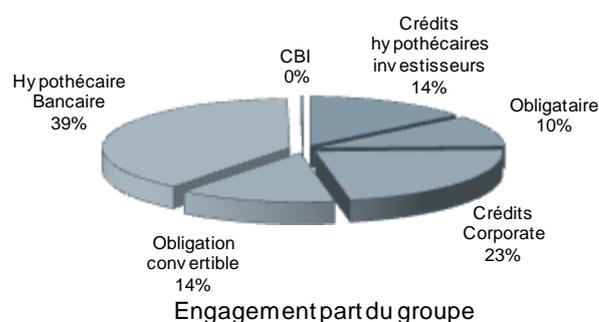
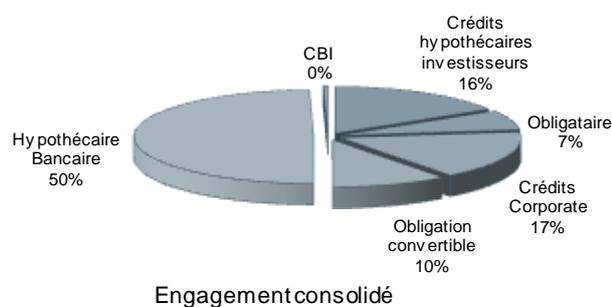
PdG	2011	2012
Dettes nettes (en M€)	4 571	4 304
Taux moyen annuel de la dette	4,20%	4,04%
Maturité moy. de la dette (en années)	3,3	4,0
Taux de couverture Active spot	91%	87%
Maturité moyenne de la couverture	5,3	4,9
LTV DI*	47,1%	45,2%
ICR	2,48	2,59

*LTV HD : 47,2%

1. DETTE PAR NATURE

La dette nette part du groupe de Foncière des Régions s'élève à fin 2012 à 4,3 Md€ (6,7 Md€ en consolidé). L'impact de la juste valeur de l'ORNANE est de - 39,7 M€ à fin 2012.

L'engagement part du groupe de Foncière des Régions (bilan et hors bilan) s'élève à fin 2012 à 4,9 Md€ (7,5 Md€ en consolidé). La part de l'endettement non hypothécaire progresse de 22% à 46%, suite notamment à l'émission obligataire inaugurale Foncière des Régions et aux remboursements de dettes sécurisées qui ont suivi.



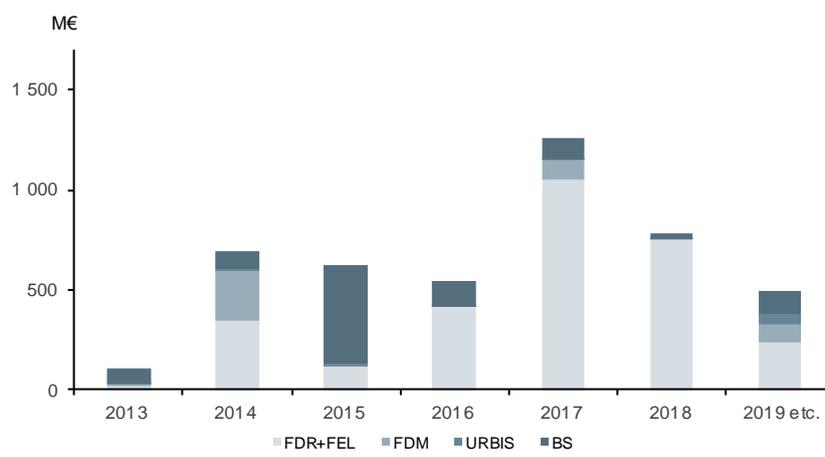
Par ailleurs, à fin 2012, les disponibilités de Foncière des Régions s'élèvent à près de 630 M€ en part du groupe (819 M€ en consolidé). Ces montants n'intègrent pas la part non utilisée des crédits affectés à des projets en développement.

2. ÉCHÉANCIER DES DETTES

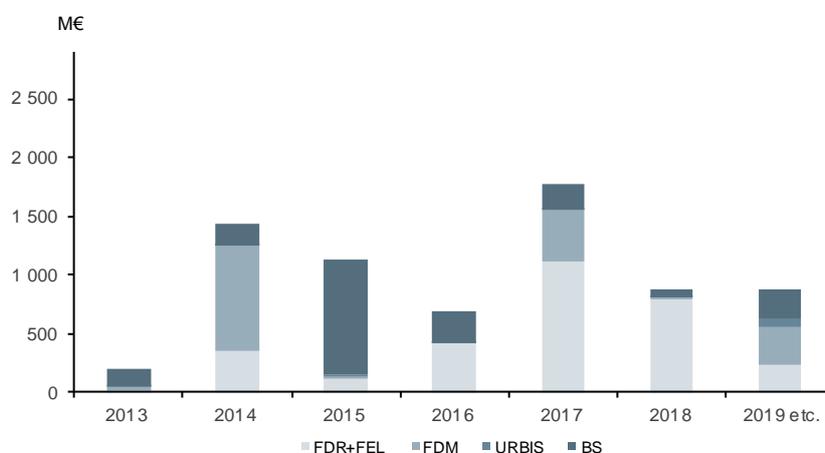
La durée de vie moyenne de la dette de Foncière des Régions s'établit à 4,0 années à fin 2012, en hausse par rapport à fin 2011 (+ 0,7 année).

Les échéances 2013 sont entièrement couvertes par les disponibilités existantes. Les échéances de 2014 sont principalement sur FDR (345 M€) et les Murs d'exploitation (254 M€ en part du groupe – 900 M€ en consolidé).

Le diagramme ci-dessous restitue l'échéancier des engagements de financement en part du groupe.



Le diagramme ci-dessous résume les échéanciers des dettes consolidées (montant de l'engagement total).



3. PRINCIPAUX MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

■ Mise en place de nouvelles dettes : 2,1 Md€ en pdg (3,0 Md€ en 100%)

● Foncière des Régions : 1,6 Mds €

○ Financement du projet de campus New Vélizy par Foncière des Régions

Au cours du 1^{er} trimestre 2012, Foncière des Régions a souscrit un crédit à 6 ans de 110 M€, destiné à financer partiellement la construction puis la détention du nouveau campus « New Vélizy » loué à Thalès.

○ Renégociation du financement affecté à DS Campus pour 160 M€

Foncière des Régions a renégocié le financement hypothécaire de l'Immeuble DS Campus pour en porter la durée à 5 ans et 3 mois sur un montant de 160 M€. Cette renégociation est intervenue préalablement au partage de l'opération.

○ Refinancement de la dette Technical (actifs France Telecom) pour 420 M€

En mai et juin 2012, Foncière des Régions, au travers de sa filiale Technical, a souscrit deux emprunts de respectivement 275 M€ et 145 M€ et de durées respectives 7 et 5 ans à compter de leur mise à disposition, venant au refinancement, par anticipation, de la dette existante (dont l'échéance était fixée au 13/01/13). Le remboursement effectif du crédit existant est intervenu en juillet 2012. Le crédit de 275 M€ a été souscrit auprès d'Allianz et Société Générale, le crédit de 145 M€ a été souscrit auprès de Aareal Bank.

○ Levée de nouveaux crédits corporate par Foncière des Régions pour 425 M€

Entre juin et juillet 2012, Foncière des Régions a signé 4 nouveaux crédits corporate (non assortis de sûretés) dans la continuité de ceux levés à l'été 2011, pour un montant global de 375 M€ et des durées moyennes de 4 ans. A la fin du deuxième semestre, un crédit complémentaire de 50 M€ a également été signé pour une durée de 5,3 ans.

○ Emission obligataire inaugurale de 500 M€

Foncière des Régions a émis, auprès d'investisseurs français et européens, une obligation de 500 M€ à échéance janvier 2018, offrant un coupon fixe de 3,875%. Cette émission fait suite à l'obtention le 28 septembre 2012 du rating BBB- perspective stable délivré par l'agence de notation Standard & Poor's. Cette 1^{ère} émission a permis de poursuivre ainsi la diversification des sources de financement et l'allongement de la maturité de la dette.

● Foncière des Murs : 178 M€ en pdg (740 M€ en 100%)

○ Refinancement des échéances 2013 de Foncière des Murs pour 228 M€

Foncière des Murs a remboursé par anticipation l'intégralité de ses échéances 2013, qui concernaient les portefeuilles Accor 2 (hôtels en France et en Belgique) et Courtepaille, en souscrivant deux nouveaux crédits d'une durée de 5 ans pour respectivement 163,3 M€ et 64,9 M€.

○ Nouveaux Financements hypothécaires pour 257 M€

Dans le cadre de l'acquisition du portefeuille B&B (158 hôtels), Foncière des Murs a négocié un financement de 222 M€ d'une durée de 5 ans. Un financement hypothécaire complémentaire de 35 M€ a également été souscrit.

- Emission obligataire sécurisée de 255 M€

Foncière des Murs a émis auprès d'investisseurs français un emprunt obligataire de 255 M€, adossé à des actifs hôteliers loués au groupe Accor et d'une maturité de 7 ans (coupon annuel de 3,682%).

- Beni Stabili : 345 M€ en pdg (695 M€ en 100%)

Beni Stabili a négocié/renégocié des crédits pour un montant total de 695 M€, dont :

- 308 M€ d'un portefeuille d'actifs loués à Intesa et Prada (maturité 2015)
- 150 M€ d'un portefeuille immobilier (maturité 2017) auprès d'investisseurs institutionnels
- Prorogation d'un financement de 163 M€ pour une durée de 3 ans (maturité 2015)

Post-clôture, Beni Stabili a également émis en janvier 2013 une obligation convertible de 175 M€ à 5 ans (coupon annuel de 3,375%).

■ Remboursement de 1 Md€ de financements en octobre 2012

Foncière des Régions a par ailleurs remboursé des financements sécurisés mis en place en 2006 et 2007 pour un montant initial de 1,8 Md€ et un montant résiduel de 1 Md€ :

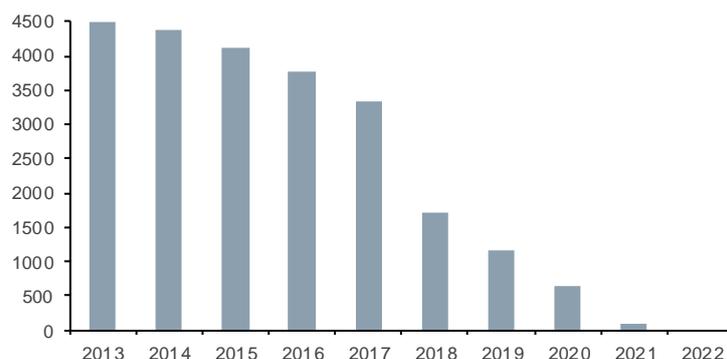
- 482 M€ de crédit corporate sécurisé par des actifs bureaux et par des titres FDL (26,7% du capital) et FDM (15,05% du capital), d'échéance initiale octobre 2013
- 134 M€ de financement sécurisé par les actifs EDF, d'échéance initiale août 2013
- 309 M€ de financements sécurisés par des actifs logistiques et d'activité français, d'échéance avril 2014
- 78 M€ de financements sécurisés par les actifs logistiques français et allemands, d'échéance initiale novembre 2014.

Grâce à l'évolution du mode de financement de Foncière des Régions au cours de la période, le ratio de dette sécurisée rapporté au patrimoine détenu à 100% est inférieur à 20%.

4. PROFIL DE COUVERTURE

Au cours de l'année 2012, le cadre de la politique de couvertures est resté inchangé, soit une dette à couverte entre 90% et 100%, dont 75% minimum en couverture ferme, l'ensemble étant d'une maturité supérieure à la maturité de la dette.

Sur la base de la dette nette à fin 2012, Foncière des Régions est couverte (en part du groupe) à hauteur de 87% en ferme contre 91% à fin 2011. La durée de vie moyenne de la couverture est de 4,9 ans en part du groupe (4,9 ans également en consolidé).



5. TAUX MOYEN DE LA DETTE ET SENSIBILITÉ

Le taux moyen de la dette bancaire de Foncière des Régions ressort à 4,04% en part du groupe, contre 4,20% en 2011. Cette diminution s'explique principalement par l'évolution des taux courts entre 2011 et 2012 (Euribor 3 mois à 0,76% en moyenne en 2012), l'effet année pleine de l'émission de l'ORNANE à 3,34%, ainsi que l'impact des émissions de dette à taux fixe assorties de restructurations de couvertures, en ce compris (i) une dette à 7 ans – coupon de 4% sur 200 M€ sur Foncière des Régions, (ii) l'émission obligataire sur Foncière des Régions pour 500 M€ à 3.875% pour 5 ans et 3 mois et (iii) l'émission corporate sécurisée de 255 M€ sur Foncière des Murs à 3.68% à 7 ans.

À titre d'information, une baisse des taux de 50 pbs de l'Euribor 3 mois aurait un impact positif de 1,2 M€ sur le résultat net récurrent de 2013. L'impact serait négatif de 3,8 M€ en cas de hausse des taux de 50 pbs.

B. STRUCTURE FINANCIÈRE

À l'exclusion des dettes levées sans recours sur les foncières du groupe, les dettes de Foncière des Régions et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (ICR et LTV) portant sur les états financiers consolidés de chaque emprunteur. En cas de non respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Les covenants sont établis en part du groupe au niveau de Foncière des Régions et en consolidé pour les covenants s'appliquant aux filiales de Foncière des Régions.

Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent à fin 2012 à 60% sur Foncière des Régions et Foncière des Murs. Une part seulement des financements de Beni Stabili (40%) est assortie d'un covenant de LTV consolidée (périmètre Beni Stabili), dont le niveau le plus restrictif est fixé à 60%.

Le seuil des covenants d'ICR consolidé est distinct d'une foncière à l'autre, en fonction notamment de la typologie des actifs, et peut être distinct d'une dette à l'autre sur une même foncière, en fonction de l'antériorité des dettes. Une part seulement des financements de Beni Stabili (33%) est assortie d'un covenant d'ICR consolidé. Les covenants les plus restrictifs applicables aux foncières sont les suivants :

- pour Foncière des Régions : 200%
- pour Foncière des Murs : 200%
- pour Beni Stabili : 140%

Ces covenants de LTV et d'ICR sont largement respectés à fin 2012.

S'agissant de Foncière des Régions, les ratios consolidés s'établissent à fin 2012 à 47,2% pour la LTV part du groupe et à 259% pour l'ICR part du groupe (contre 49,3% et 248% respectivement à fin 2011).

Aux covenants de LTV et d'ICR consolidés part du groupe de Foncière des Régions sont venus s'ajouter de nouveaux covenants dans le cadre des crédits corporate souscrits par Foncière des Régions. Ils sont de 2 sortes :

- Principalement un covenant de *Dette sécurisée sur patrimoine (périmètre 100%)*, dont le plafond est fixé à 30% et qui mesure, le rapport de la dette hypothécaire (ou de la dette assortie de sûretés quelle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine.
- Plus marginalement, un covenant d'*Endettement libre sur patrimoine libre* (pour le même sous-périmètre), dont le plafond est fixé à 50% ou un covenant de *LTV Immobilier* (plafonné à 65%) qui mesure le rapport entre la dette du sous-périmètre de Foncière des Régions et de ses filiales à 100% et la valeur du patrimoine.

Ces covenants sont également respectés à fin 2012.

Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Foncière des Régions.

■ Détails du calcul de la LTV

(M€) PdG	2011	2012
Dettes nettes comptables *	4 650	4 264
Promesses	-334	-316
Créances sur cessions	-22	-4
Dettes adossées au crédit-bail	-8	-5
Dettes nettes part du groupe	4 286	3 939
Valeur d'expertise des actifs immobiliers	8 753	8 321
Promesses	-334	-309
Actifs financiers	188	139
Fonds de commerce	10	10
Part des entreprises associées	477	564
Valeur des actifs	9 094	8 724
LTV Droits Inclus	47,1%	45,2%

*Corrigée de la variation de la juste valeur de l'ORNANE (-39,7 M€) et des dividendes à recevoir (-0,4 M€)

7. INDICATEURS FINANCIERS DES PRINCIPALES FILIALES

	Foncière des Murs			Beni Stabili		
	2011	2012	Var. (%)	2011	2012	Var. (%)
Résultat net récurrent EPRA (M€)	120,8	112,8	-6,6%	87,2	82,7	-5,2%
Résultat net récurrent EPRA (€/action)	2,14	1,82	-14,9%	0,05	0,04	-4,0%
ANR EPRA (€/action)	27,0	25,90	-3,9%	1,150	1,098	-4,5%
ANR EPRA triple net (€/action)	22,6	22,00	-2,7%	0,989	0,947	-4,2%
% de capital détenu par FDR	26,0%	28,3%		50,9%	50,9%	
LTV droits inclus	45,8%	42,4%		49,2%	49,0%	
ICR	2,58	2,6		1,81	1,65	

	Foncière Développement Logements		
	2011	2012	Var. (%)
Résultat net récurrent EPRA (M€)	67,1	70,1	4,5%
Résultat net récurrent EPRA (€/action)	0,99	1,01	2,0%
ANR EPRA (€/action)	23,00	22,90	-0,4%
ANR EPRA triple net (€/action)	19,40	19,20	-1,0%
% de capital détenu par FDR	33,6%	31,6%	
LTV droits inclus	44,8%	44,4%	
ICR	2,05	2,12	

8. DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS

■ Actif Net Réévalué par action (ANR/action) et ANR Triple net par action

Le calcul de l'ANR par action (ANR Triple net par action) est effectué en application des recommandations de l'EPRA, sur la base des actions existantes au 30 juin 2012 (hors actions propres).

■ Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

■ Cout de revient des projets de développement

Cet indicateur est calculé hors portage financier. Il comprend les coûts du foncier (à la valeur d'expertise avant travaux) et les coûts des travaux.

■ Définition des acronymes et abréviations utilisés :

- MR : Métropoles Régionales, soit Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Aix Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Toulouse
- HD : Hors droits
- DI : Droits inclus
- IDF : Ile de France
- ILAT : Indice des loyers des activités tertiaires
- ICC : Indice du coût de la construction
- IPC : Indice des prix à la consommation
- IRL : Indice de référence des loyers
- PACA : Provence Alpes Cote d'Azur
- PC : Périmètre constant
- PdG : Part du groupe
- QCA : Quartier Central des Affaires
- Rdt : Rendement
- Var. : Variation
- VLM : Valeur Locative de Marché

■ Impayés (%)

$$\frac{\text{Impayé + Cotentieux + Procédures collectives}}{\text{Loyers annualisés bruts (hors charges)}}$$

■ LTV (Loan To Value)

Le calcul de la LTV est détaillé en partie 7 « Ressources financières »

■ Loyers

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.
- Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...).
- Les loyers annualisés correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

■ Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock pour chacune des entités.

■ Rendements

- Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur HD sur le périmètre concerné (exploitation ou développement)}}$$

- Les rendements des actifs cédés ou acquis sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur d'acquisition ou de cessions HD}}$$

■ Résultat Net Récurrent EPRA par action (RNR/action)

Le calcul du RNR par action est effectué, en application des recommandations EPRA, sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée (S1 2012), et corrigé de l'impact de la dilution.

■ Surface

SHON : surface hors œuvre net
SUB : surface utile brut

■ Taux de la dette

● Taux moyen :

$$\frac{\text{Charges Financières de la Dette Bancaire de la période} + \text{Charges Financières de la Couverture de la période}}{\text{Encours Moyen de la Dette Bancaire de la période}}$$

- Taux spot : Définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

■ Vacance

Les vacances indiquées correspondent à des vacances financières spot fin de période concernant les actifs en exploitation retraités des actifs libres sous promesse et se calculent selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Surface totale vacante} \times \text{VLM}}{\text{Loyers annualisés bruts} + \text{Surface totale vacante} \times \text{VLM}}$$

■ Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur est calculé sur la base du patrimoine en exploitation en fin de période, retraité des acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...