

Résultats opérationnels solides

Foncière des Murs confirme sa position de 1^{er} investisseur immobilier dans le secteur de l'hôtellerie

Renforcement dans l'hôtellerie avec l'acquisition d'un portefeuille de 165 hôtels B&B

En Novembre 2012, Foncière des Murs a acquis, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel, un portefeuille de 165 hôtels B&B pour un montant total de 513 M€ droits, frais et travaux inclus, soit 258 M€ part du Groupe (détenion Foncière des Murs : 50,2%).

Cette acquisition a été partiellement financée grâce à l'augmentation de capital de 125 M€ réalisée en avril 2012 avec le soutien des principaux actionnaires de Foncière des Murs (7,8 millions d'actions nouvelles créées).

Avec cette acquisition, Foncière des Murs devient le 1^{er} bailleur des 3 plus grands opérateurs hôteliers en France (Accor, B&B, Louvre Hôtels) et confirme ainsi sa position de 1^{er} investisseur immobilier dans le secteur de l'hôtellerie.

Diversification des sources de financement et renforcement de la structure financière

- 520 M€ de nouveaux financements permettant de refinancer l'ensemble des échéances 2013 et une partie des échéances 2014

Foncière des Murs a refinancé l'ensemble de ses échéances de dettes 2013 ainsi qu'une partie des échéances 2014, tout en diversifiant ses sources de financement. Ainsi, ces 520 M€ de nouveaux financements se décomposent en :

- 265 M€ de dettes bancaires hypothécaires d'une maturité de 5 ans

-255 M€ d'emprunt obligataire hypothécaire d'une maturité de 7 ans.

Cet emprunt, première émission obligataire sécurisée cotée réalisée en France, a été souscrit par des investisseurs institutionnels.

- 332 M€ de cessions et accords de cessions, 1,9% au-dessus des valeurs d'expertises, dont 269 M€ de nouveaux engagements signés en 2012

Ces ventes ont concerné 80 actifs dont :

- 28 hôtels en murs et murs et fonds pour 140 M€
- 41 actifs de Commerces d'Exploitation, à l'unité ou en portefeuilles, pour 112 M€. Les cessions d'actifs Quick et Courtepaille sont les premières réalisées par Foncière des Murs. Elles démontrent la liquidité de cette classe d'actifs et son attractivité.
- 11 actifs Santé pour 80 M€

Ces cessions, réalisées en direct, permettent de répondre au double objectif de rotation du patrimoine et de désendettement.

Elles ont permis de renforcer significativement la structure financière de Foncière des Murs, avec une LTV de 42,4% contre 45,8% au 31 décembre 2011.

	31 décembre 2011	31 décembre 2012	Variation
LTV HD	48,4%	44,8%	-360 bps
LTV DI	45,8%	42,4%	-340 bps

La maturité moyenne de la dette s'est allongée d'une année pour atteindre 3,6 années. Enfin, le ratio d'ICR s'établit à 2,60 au 31 décembre 2012, stable par rapport à fin 2011.

Loyers en légère progression : + 0,5% à périmètre constant

(en M€)	Part totale		Part du Groupe	Part totale		
	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2012	Variation (M€)	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Hôtellerie	133,2	116,6	114,3	- 16,6	-12,5%	-0,9%
Santé	26,8	24,4	24,4	- 2,3	-8,7%	3,5%
Commerces d'exploitation	43,6	43,7	43,7	0,1	0,3%	2,6%
Loyers	203,6	184,8	182,5	- 18,8	-9,3%	0,5%

En valeur absolue, les loyers au 31 décembre 2012 sont en diminution de 18,8 M€, traduisant principalement l'impact des cessions réalisées en 2011 et 2012, notamment dans l'hôtellerie.

A périmètre constant, les loyers sont en progression de 0,5% sur l'année, malgré le contexte économique difficile.

Un résultat net récurrent EPRA de 112,8 M€ et de 1,82 € par action

Le résultat net récurrent EPRA de 112,8 M€, contre 120,8 M€ au 31 décembre 2011, affiche une diminution de 6,6%. Cette diminution traduit les effets de la stratégie d'arbitrage et de désendettement (750 M€ d'actifs cédés depuis début 2011). Par action, le résultat net récurrent EPRA atteint 1,82 € au 31 décembre 2012, contre 2,14 € au 31 décembre 2011, soit une baisse de 14,9%.

Le résultat net part du groupe ressort quant à lui à 99,7 M€ contre 141,3 M€ à fin 2011.

	31 décembre 2011	31 décembre 2012	Variation (%)
Résultat net récurrent EPRA en M€	120,8	112,8	-6,6%
Résultat net récurrent EPRA par action	2,14 €	1,82 €	-14,9%*
Résultat net part du groupe en M€	141,3	99,7	ns

* augmentation du nombre moyen d'actions entre 2011 et 2012 suite à l'augmentation de capital intervenue en avril 2012.

Un ANR de 1 665 M€ : + 9,3%

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier est valorisé 3 039 M€ HD en part du Groupe contre 2 949 M€ au 31 décembre 2011. A périmètre constant, il progresse de 1,8% par rapport à fin 2011 et présente un taux de rendement moyen de 6,3% HD.

L'ANR EPRA progresse de 9,3% à 1 664,8 M€ (soit 25,9 €/action), contre 1 523,2 M€ (soit 27,0 €/action) fin 2011. L'ANR Triple Net EPRA progresse de 10,7% à 1414,6 M€ (soit 22,0 €/action) contre 1 278,0 M€ (22,6 €/action) fin 2011. La variation de l'ANR EPRA / action s'explique par l'effet dilutif de l'augmentation de capital dont l'impact se chiffre à -1,3€/action sur cet indicateur.

	31 décembre 2011	31 décembre 2012	Variation
Valeur du Patrimoine (part du Groupe)	2 949	3 039	+1,8% à périmètre constant
Valeur du Patrimoine sous gestion	3 571	4 006	+2,0% à périmètre constant
ANR EPRA	1 523,2	1664,8	+9,3%
ANR EPRA par action	27,0	25,9	-3,9%*

* augmentation du nombre d'actions entre 2011 et 2012 suite à l'augmentation de capital intervenue en avril 2012.

Perspectives 2013

Foncière des Murs entend continuer à profiter des opportunités de développement, dans le secteur de l'Hôtellerie, notamment en accompagnant ses locataires dans leur développement, renforçant ainsi les partenariats en place.

La Société se donne pour objectif une stabilité de son résultat net récurrent 2013. Elle proposera en outre lors de l'Assemblée Générale un dividende au titre de l'exercice 2012 de 1,50 € par action.

CONTACTS

Cécile Boyer
Tél : +33 (0)1 58 97 54 47
cecile.boyer@fdr.fr

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

A propos de Foncière des Murs

Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, est spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des commerces d'exploitation. Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), partenaire immobilier des grands acteurs des murs d'exploitation, Foncière des Murs détient un patrimoine d'une valeur de 3 Md€ et un patrimoine sous gestion de 4 Md€.

www.foncieredesmurs.fr

A propos de Foncière des Régions

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

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

www.foncieredesregions.fr

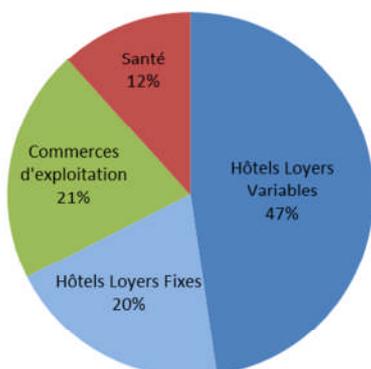
ANNEXES

Valeurs d'expertise au 31 décembre 2012

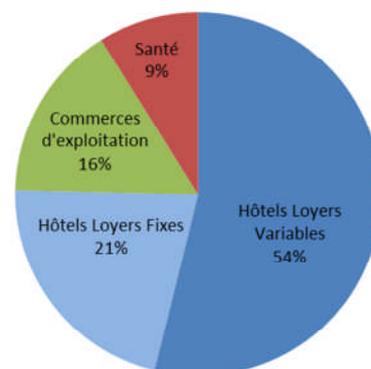
<i>(en M€)</i>	Valeur 31/12/2011	Valeur 31/12/2012	Variation sur 12 mois périmètre constant	Taux de rendement HD
Hôtellerie	1 834	2 053	0,8%	6,1%
Santé	423	356	2,3%	6,4%
Commerces	692	630	3,6%	6,4%
TOTAL portefeuille Part du Groupe hors sociétés MEE	2 949	3 039	1,8%	6,3%
Total Portefeuille consolidé - part totale hors MEE		3 299		
<i>(en M€)</i>	Valeur 31/12/2011	Valeur 31/12/2012	Variation sur 12 mois à périmètre constant	Taux de rendement HD
Portefeuille consolidé - part totale	2 949	3 299	1,8%	6,3%
Portefeuille détenu en mise en équivalence - part totale	622	708	3,0%	6,3%
Total Portefeuille sous gestion	3 571	4 006	2,0%	6,3%

Indicateurs de patrimoine

Patrimoine FdM consolidé Part du Groupe – 3 039 M€



Patrimoine FdM sous gestion – 4 006 M€



Caractéristiques de la dette

Dette nette
-3 % par rapport au 31/12/2011

1 452 M€

Taux moyen de la dette
4,39% au 31/12/2011

4,49%

Maturité moyenne de la dette
+1,1 an par rapport au 31/12/2011

3,7 ans

Taux de couverture totale de la dette

95,1%

Actif net réévalué

	31/12/2011	31/12/2012	Variation 2011/2012
ANR Triple Net EPRA (M€)	1 278,0	1 414,6	+10,7%
ANR Triple Net EPRA /action (€)	22,6	22,0	-2,7%
ANR EPRA (M€)	1 523,2	1 664,8	+9,3%
ANR EPRA / action (€)	27,0	25,9	-3,9%

Passage du résultat net au résultat net récurrent

M€	Résultat Net	Retraitements	Résultat net récurrent
REVENUS LOCATIFS	182,5		182,5
CHARGES LOCATIVES NON RECUPEREES	-0,1		-0,1
CHARGES SUR IMMEUBLES	-2,9		-2,9
CHARGES NETTES DES CREANCES IRRECOURVABLES	-0,0		-0,0
	-		-
LOYERS NETS	179,4	-	179,4
	-		-
REVENUS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2,8	-	2,8
FRAIS LIES A L'ACTIVITE	-1,0		-1,0
FRAIS DE STRUCTURE	-7,4	0,1	-7,3
FRAIS DE DEVELOPPEMENT	-0,2	0,2	-
	-		-
COUT DE FONCTIONNEMENT	-5,8	0,3	-5,5
	-		-
VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES	-1,4	1,4	-
	-		-
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	172,2	1,8	174,0
	-		-
PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIF	232,3	-232,3	-
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS CEDES	-232,8	232,8	-
	-		-
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIF	-0,5	0,5	-
	-		-
AJUSTEMENT A LA HAUSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	54,6	-54,6	-
AJUSTEMENT A LA BAISSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	-10,9	10,9	-
	-		-
RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	43,7	-43,7	-
	-		-
RESULTAT DE CESSION DES TITRES	-	-	-
	-		-
RESULTAT OPERATIONNEL	215,4	-41,4	174,0
	-		-
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-65,7		-65,7
AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DERIVES, DETTES ET CREANCES	-49,4	49,4	-
ACTUALISATION DES DETTES ET CREANCES	-1,3	1,3	-
VARIATION NETTE DES PROV. FINANCIERES ET AUTRES	-4,6	4,6	-
QUOTE-PART DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	9,6	-4,9	4,7
	-		-
RESULTAT NET AVANT IMPÔTS	103,9	9,1	113,0
	-		-
IMPOTS DIFFERES	-4,0	4,0	-
IMPOTS SUR LES SOCIETES	-0,2		-0,2
	-		-
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	99,7	13,1	112,8

Bilan consolidé

M€	Net		Exercice	Exercice
	31-déc.-11	31-déc.-12		
ECARTS D'ACQUISITION				
ACTIFS INCORPORELS				
ACTIFS CORPORELS				
Immeubles d'exploitation				
Autres immobilisations corporelles	0,0	0,0		
Immobilisations en Cours				
IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 593,6	3 006,3		
ACTIFS FINANCIERS	7,0	6,8		
PARTICIPATIONS DANS LES SOCIETES ASSOCIEES	61,1	70,2		
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	1,2	1,1		
INSTRUMENTS FINANCIERS	7,4	9,8		
TOTAL ACTIFS NON-COURANTS	2 670,3	3 094,1		
ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES	355,1	292,3		
PRETS et CREANCES CREDIT BAIL		0,2		
STOCKS ET EN COURS				
CREANCES CLIENTS	14,5	9,5		
CREANCES FISCALES	4,1	5,6		
AUTRES CREANCES	3,8	1,2		
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	0,7	2,4		
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	1,2	4,5		
TOTAL ACTIFS COURANTS	379,3	315,7		
TOTAL ACTIFS	3 049,6	3 409,8		
CAPITAL			225,8	256,9
PRIMES			410,3	502,6
ACTIONS PROPRES			-0,1	-0,1
RESERVES CONSOLIDEES			500,7	557,2
RESULTAT			141,3	99,7
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE			1 278,0	1 416,3
INTERETS MINORITAIRES			-1,9	146,9
TOTAL CAPITAUX PROPRES			1 276,1	1 563,1
EMPRUNTS LONG TERME			1 464,7	1 540,2
INSTRUMENTS FINANCIERS			205,2	205,2
IMPOTS DIFFERES PASSIFS			45,7	49,5
ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES			0,0	0,0
AUTRES DETTES			4,1	1,5
TOTAL PASSIFS NON-COURANTS			1 719,7	1 796,5
PASSIFS DESTINES A ETRE CEDES				
DETTES FOURNISSEURS			8,6	12,3
EMPRUNTS COURT TERME			30,8	26,7
DEPOTS DE GARANTIE				
AVANCES & ACOMPTES			0,5	2,6
PROVISIONS C.T.				
IMPOT COURANT			0,1	
AUTRES DETTES			13,7	8,2
COMPTES DE REGULARISATION			0,1	0,3
TOTAL PASSIFS COURANTS			53,8	50,1
TOTAL PASSIFS			3 049,6	3 409,8