

## **Renforcement de la structure financière Loyers en légère progression à périmètre constant**

---

### **Renforcement de la structure financière permettant une baisse de la LTV à 40,4%**

- Succès de l'augmentation de capital de 125 M€

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012, Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, a réalisé une augmentation de capital de 125 M€, avec le soutien de ses principaux actionnaires.

Cette augmentation de capital lui permet ainsi de disposer des moyens financiers nécessaires pour saisir des opportunités d'investissements et aussi d'accroître sa flexibilité financière en renforçant ses fonds propres.

- 230 M€ de financements nouveaux refinançant l'ensemble des échéances 2013

Foncière des Murs a signé début juillet 2012 le refinancement de l'ensemble de ses échéances 2013, pour un montant total de 230 M€, avec Natixis et CACIB. Les nouvelles dettes sont d'une maturité de 5 ans.

- 202 M€ de cessions réalisées 3,5% au-dessus des valeurs d'expertises

Au cours du semestre, 202 M€ de cessions d'actifs ont été réalisées 3,5% au-dessus des valeurs d'expertises. Ces ventes ont concerné 47 actifs dont :

- 18 hôtels en murs et fonds pour 88 M€
- 10 actifs Santé pour 76 M€
- 19 actifs de Commerces d'Exploitation, à l'unité ou en portefeuilles, pour 38 M€

Ces cessions, réalisées en direct, permettent, dans la lignée des cessions réalisées en 2011, de répondre au double objectif de rotation du patrimoine et de désendettement.

En conséquence, la structure financière de Foncière des Murs se renforce nettement avec une LTV de 40,4% contre 45,8% au 31 décembre 2011. Ainsi, depuis le 31 décembre 2010, la LTV a diminué de plus de 10 points.

	31 décembre 2011	30 juin 2012	Variation
LTV HD	48,4%	42,7%	-570 bps
LTV DI	<b>45,8%</b>	<b>40,4%</b>	<b>-540 bps</b>

La maturité moyenne de la dette est en légère progression à 2,7 années.  
Enfin, le ratio d'ICR s'établit à 2,59 au 30 juin 2012, stable par rapport à fin 2011.

### Loyers en légère progression : + 0,3% à périmètre constant

(M€)	30/06/2012	30/06/2011	Variation (M€)	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Hôtellerie	47,0	60,0	- 13,0	-21,7%	-2,5%
Commerces d'exploitation	22,1	21,7	0,4	1,8%	2,3%
Santé	13,4	13,5	- 0,1	-0,6%	5,5%
Loisirs	8,3	8,0	0,3	3,4%	3,4%
<b>Loyers</b>	<b>90,7</b>	<b>103,1</b>	<b>- 12,4</b>	<b>-12,0%</b>	<b>0,3%</b>

En valeur absolue, les loyers au 30 juin 2012 sont en diminution de 12,4 M€, traduisant principalement l'impact des cessions réalisées en 2011 et début 2012, notamment dans l'hôtellerie.

A périmètre constant, les loyers sont en progression de 0,3% sur le semestre, malgré le contexte économique difficile.

### Un résultat net récurrent EPRA de 55 M€ et de 0,92 € par action

Le résultat net récurrent EPRA de 55 M€, contre 61,5 M€ au 30 juin 2011, affiche une diminution de 10,5%. Cette diminution traduit les effets de la stratégie d'arbitrage et de désendettement (620 M€ d'actifs cédés depuis début 2011). Par action, le résultat net récurrent EPRA atteint 0,92 € au 30 juin 2012, contre 1,09 € au 30 juin 2011, soit une baisse de 15,4%.

Le résultat net part du groupe ressort quant à lui à 260,7 M€ contre 158,5 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2011.

	30 juin 2011	30 juin 2012	Variation (%)
Résultat net récurrent EPRA en M€	61,5	55,0	-10.5%
Résultat net récurrent EPRA par action	1,09 €	0.92 €	-15.4%*
Résultat net part du groupe	158,5	260,7	ns

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

### Un ANR de 1 631 M€ : + 7,1%

Au 30 juin 2012, le patrimoine détenu à 100% est valorisé 2 887 M€ HD contre 2 949 M€ au 31 décembre 2011. Cette évolution reflète l'impact du programme de cessions. A périmètre constant, il progresse de 1,2% par rapport à fin 2011 et présente un taux de rendement moyen de 6,3% HD.

L'ANR EPRA progresse de 7,1% à 1 630,9 M€ (soit 25,4 €/action), contre 1 523,2 M€ (soit 27,0 €/action) fin 2011. L'ANR Triple Net EPRA progresse de 7,2% à 1369,6 M€ (soit 21,3 €/action) contre 1 278,0 M€ (22,6 €/action) fin 2011. Ces variations d'ANR par action sont liées à l'effet dilutif de l'augmentation de capital pour - 1.3 €/action.

	31 décembre 2011	30 juin 2012	Variation
<b>Valeur du patrimoine</b>	<b>2 949</b>	<b>2 887</b>	<b>+1,2% à périmètre constant</b>
ANR EPRA	1 523,2	1 630,9	+7,1%
ANR EPRA par action	27,0	25,4	-5,9%*
LTV HD	48,4%	42,7%	-570 bps
<b>LTV DI</b>	<b>45,8%</b>	<b>40,4%</b>	<b>-540 bps</b>

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

## Perspectives 2012

Foncière des Murs confirme son objectif d'optimisation de sa structure financière, tout en continuant à profiter des opportunités de développement dans le secteur des Murs d'Exploitation, notamment dans l'Hôtellerie.

En juin 2012, Foncière des Murs, en partenariat avec La Française Rem, est d'ailleurs entré en négociations exclusives avec ANF pour le rachat d'un portefeuille de 167 hôtels B&B.

## CONTACTS

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

Sébastien Bonneton  
Tél : + 33 (0)1 58 97 52 44  
[sebastien.bonneton@fdr.fr](mailto: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 2,9 Md€.

[www.foncieredesmurs.fr](http://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](http://www.foncieredesregions.fr)

## ANNEXES

### Valeurs d'expertise au 30 juin 2012

<i>(en M€)</i>	Valeur 31/12/2011	Valeur 30/06/2012	Variation sur 6 mois à périmètre constant	Taux de rendement HD
Hôtellerie	1 658	1 573	0,7%	6,2%
Santé	348	356	2,2%	6,4%
Commerces d'exploitation	689	702	1,9%	6,3%
Loisirs	253	255	0,7%	6,6%
<b>Total Portefeuille détenu en direct</b>	<b>2 949</b>	<b>2 887</b>	<b>1,2%</b>	<b>6,3%</b>
Portefeuilles détenus en partenariat	622	675	4,2%	6,3%
<b>Total Portefeuille sous gestion</b>	<b>3 571</b>	<b>3 562</b>	<b>1,8%</b>	<b>6,3%</b>

### Caractéristiques de la dette

**Dette nette**  
-11 % par rapport au 31/12/2011

**1 324 M€**

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

4,54%

**Maturité moyenne de la dette**  
+0,1an par rapport au 31/12/2011

**2,7 ans**

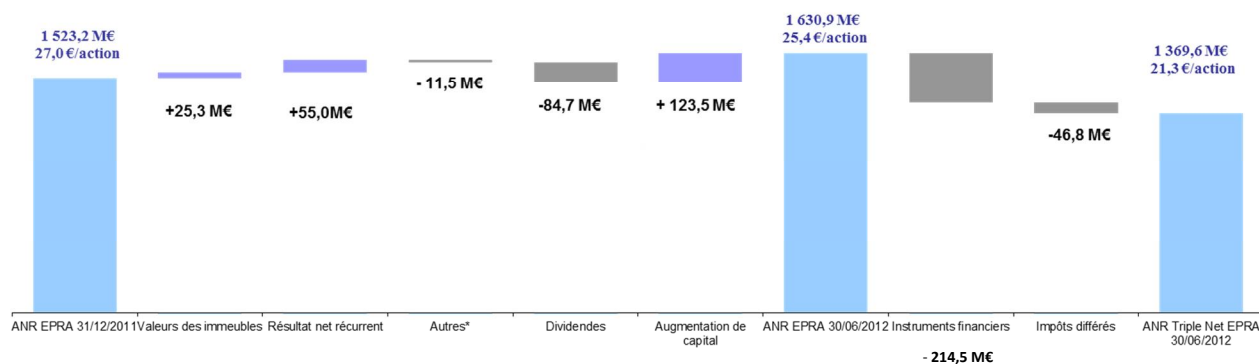
Taux de couverture active de la dette

98,4%

## Actif net réévalué

	31/12/2011	30/06/2012	Variation 2011/2012
ANR Triple Net EPRA (M€)	1 278,0	1 369,6	+7,2%
<b>ANR Triple Net EPRA /action (€)</b>	<b>22,6</b>	<b>21,3</b>	<b>-5,8%</b>
ANR EPRA (M€)	1 523,2	1 630,9	+7,1%
<b>ANR EPRA / action (€)</b>	<b>27,0</b>	<b>25,4</b>	<b>-5,9%</b>

## Analyse de l'évolution de l'ANR



\* Principalement soultes de 14,5 M€ et effets IFRS du résultat financier (hors valorisation des instruments financiers) et variation d'impôts différés

## Passage du résultat net au résultat net récurrent

M€	Résultat Net	Retraitements	Résultat net récurrent
REVENUS LOCATIFS	90,7		90,7
CHARGES LOCATIVES NON RECUPEREES	-0,1		-0,1
CHARGES SUR IMMEUBLES	-1,5		-1,5
CHARGES NETTES DES CREANCES IRRECOURVABLES	0,1		0,1
<b>LOYERS NETS</b>	<b>89,2</b>	<b>-</b>	<b>89,2</b>
REVENUS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	0,9	-	0,9
FRAIS LIES A L'ACTIVITE	-0,5		-0,5
FRAIS DE STRUCTURE	-3,7		-3,7
FRAIS DE DEVELOPPEMENT	-	-	-
<b>COUT DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>-3,3</b>	<b>-</b>	<b>-3,3</b>
VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES	0,0	-0,0	-
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>86,0</b>	<b>-0,0</b>	<b>85,9</b>
PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIF	102,0	-102,0	-
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS CEDES	-101,1	101,1	-
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIF</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>-</b>
AJUSTEMENT A LA HAUSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	29,0	-29,0	-
AJUSTEMENT A LA BAISSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	-3,7	3,7	-
<b>RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>25,3</b>	<b>-25,3</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT DE CESSION DES TITRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>112,1</b>	<b>-26,2</b>	<b>85,9</b>
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-33,1		-33,1
AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DERIVES, DETTES ET CREANCES	-27,2	27,2	-
ACTUALISATION DES DETTES ET CREANCES	-1,2	1,2	-
VARIATION NETTE DES PROV. FINANCIERES ET AUTRES	-1,8	1,8	-
QUOTE-PART DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	6,6	-4,3	2,4
<b>RESULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>55,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>55,2</b>
IMPOTS DIFFERES	-2,4	2,4	-
IMPOTS SUR LES SOCIETES	-0,2		-0,2
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>52,9</b>	<b>-2,6</b>	<b>55,0</b>
INTERETS MINORITAIRES	0,0	-0,0	-
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>	<b>52,8</b>	<b>-2,6</b>	<b>55,0</b>

## Bilan consolidé

MC	Net		Exercice	Exercice
	30-juin-12	31-déc.-11		
ECARTS D'ACQUISITION				
ACTIFS INCORPORELS				
ACTIFS CORPORELS				
Immeubles d'exploitation				
Autres immobilisations corporelles	0,0	0,0		
Immobilisations en Cours				
IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 557,6	2 593,6		
ACTIFS FINANCIERS	7,0	7,0		
PARTICIPATIONS DANS LES SOCIETES ASSOCIEES	67,2	61,1		
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	1,0	1,2		
INSTRUMENTS FINANCIERS	7,0	7,4		
<b>TOTAL ACTIFS NON-COURANTS</b>	<b>2 639,8</b>	<b>2 670,3</b>		
ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES	328,7	355,1		
PRETS et CREANCES CREDIT BAIL				
STOCKS ET EN COURS				
CREANCES CLIENTS	14,7	14,5		
CREANCES FISCALES	0,0	4,1		
AUTRES CREANCES	5,6	3,8		
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1,3	0,7		
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	20,6	1,2		
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>370,8</b>	<b>379,3</b>		
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>3 010,6</b>	<b>3 049,6</b>		
CAPITAL			256,9	225,8
PRIMES			502,6	410,3
ACTIONS PROPRES			-0,1	-0,1
RESERVES CONSOLIDEES			557,4	500,7
RESULTAT			52,8	141,3
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>			<b>1 369,6</b>	<b>1 278,0</b>
INTERETS MINORITAIRES			-1,9	-1,9
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>			<b>1 367,7</b>	<b>1 276,1</b>
EMPRUNTS LONG TERME			1 308,7	1 464,7
INSTRUMENTS FINANCIERS			217,5	205,2
IMPOTS DIFFERES PASSIFS			47,8	45,7
ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES			0,0	0,0
AUTRES DETTES			1,5	4,1
<b>TOTAL PASSIFS NON-COURANTS</b>			<b>1 575,5</b>	<b>1 719,7</b>
PASSIFS DESTINES A ETRE CEDES				
DETTES FOURNISSEURS			9,4	8,6
EMPRUNTS COURT TERME			35,2	30,8
DEPOTS DE GARANTIE				
AVANCES & ACOMPTES			0,2	0,5
PROVISIONS C.T.				
IMPOT COURANT			0,2	0,1
AUTRES DETTES			21,6	13,7
COMPTES DE REGULARISATION			0,8	0,1
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>			<b>67,4</b>	<b>53,8</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>			<b>3 010,6</b>	<b>3 049,6</b>