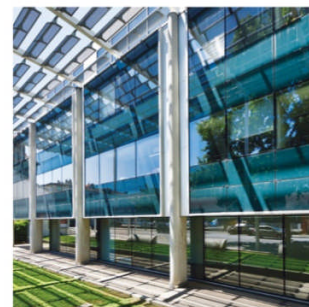




10 Md€
de patrimoine



« Dans un environnement dégradé, le 1^{er} semestre 2012 a été marqué par de nombreuses réalisations. Nous sommes aujourd'hui en mesure de confirmer l'ensemble de nos objectifs 2012 »,

*Christophe Kullmann
Directeur Général de Foncière des Régions*

FONCIERE DES REGIONS

Une stratégie en marche

Un positionnement solide, bien adapté à l'environnement

- Un des leaders des bureaux et des murs d'exploitation
- Une exposition géographique diversifiée : France - Italie - Allemagne
- Une stratégie partenariale générant des indicateurs immobiliers solides
 - Taux d'occupation : 95,8% En ligne avec l'objectif 2012 (> 95%)
 - Progression des loyers : + 2,8% à pc* En ligne avec l'objectif 2012 (> 2%)
 - Durée résiduelle ferme des baux : 5,7 années

Une activité immobilière soutenue

- Renforcement du poids du pôle « Bureaux - Grands Comptes »
 - Signature d'un clés en main de 45 000 m² avec Thalès à Vélizy
 - Acquisition du siège de Citroën à Paris
 - Lancement d'Euromed Center à Marseille
 - Exclusivité pour l'acquisition de 167 hôtels B&B
- 627 M€ de nouvelles cessions Objectif 2012 dépassé (600 M€)

Simplification des structures

- Montée au capital de Foncière Europe Logistique et projet de retrait de la cote

Maîtrise de l'endettement et anticipation des échéances de dettes

- 45,6% de LTV fin juin 2012 En ligne avec l'objectif 2012 (< 45%)
- 1,4 Md€ de financements signés Objectif 2012 dépassé (1 Md€)
- Coût moyen de la dette à 4,07% En ligne avec l'objectif 2012 (< 4,3%)

Solidité du Résultat Net Récurrent

- 148 M€ : + 3,1% vs S1 2011
- 2,69 €/action : + 3,1% vs S1 2011 En ligne avec l'objectif 2012 (stable par action)

Un positionnement solide, bien adapté à l'environnement

Foncière des Régions dispose d'un patrimoine de près de 10 Md€ dédié à 76% au « Bureaux – Grands Comptes » (Bureaux et Murs d'exploitation). Ce patrimoine bénéficie d'une exposition géographique diversifiée, majoritairement en France mais aussi en Italie et en Allemagne.



La société déploie une stratégie partenariale de long terme qui lui assure des revenus locatifs pérennes.

Une stratégie partenariale payante

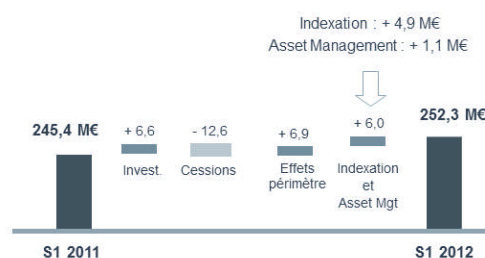
Dans un environnement économique dégradé, notre stratégie partenariale a été payante. En effet, plusieurs partenariats avec de grands locataires ont été renforcés au cours du semestre, notamment :

- La signature ou la livraison de plusieurs clés en main locatifs :
 - Signature avec Thalès d'un clés en main de 45 000 m² à Vélizy (New Vélizy) représentant un investissement de 192 M€ (en 100%). Ce projet sera livré mi-2014 et loué dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes.
 - Dans le même temps, un clés en main de 3 100 m² à Montpellier pour Veolia Environnement, a été livré. Celui-ci fait l'objet d'un bail de 12 ans fermes.
- La signature d'annexes vertes avec France Télécom, Accor et Jardiland sur respectivement 128, 152 et 57 sites
- La poursuite des cessions partenariales d'hôtels « Murs/Fonds » avec Accor (58 M€ sur le semestre)
- L'allongement de baux avec plusieurs grands locataires partenaires traitant ainsi l'essentiel des échéances de baux 2012 et une partie des échéances 2013
- Enfin, l'entrée en négociation exclusive avec ANF par Foncière des Murs, pour l'acquisition de 167 hôtels avec B&B, en partenariat avec La Française REM, B&B étant déjà un partenaire du groupe.

Bénéficiant de cette stratégie, les indicateurs immobiliers part du groupe affichent des niveaux élevés :

- Le taux d'occupation ressort à 95,8 %, confirmant l'objectif 2012 (supérieur à 95%)
- La durée résiduelle ferme des baux ressort à 5,7 années, tandis que les échéances de baux 2012 et 2013 représentent moins de 15% de l'ensemble des loyers annualisés
- Les loyers progressent de 2,8% à périmètre constant, progression en ligne avec l'objectif 2012 d'une croissance supérieure à 2%. Ils progressent également en masse de 2,8% pour atteindre 252,3 M€ sur le semestre. L'impact des cessions est compensé par les investissements, les effets périmètre (montée au capital de Foncière Europe Logistique et de Foncière des Murs), l'indexation positive et le travail d'asset management.

(M€) Part du groupe	S1 2011	S1 2012	Var.	Var. à pc	Tx d'occ.
Bureaux France	133,5	133,3	-0,1%	+4,3%	95,9%
Bureaux Italie	55,8	57,6	3,3%	+2,7%	97,2%
Total Bureaux	189,3	190,9	+0,8%	+3,8%	96,3%
Murs d'exploitation	25,8	24,6	-4,6%	+0,3%	100%
Logistique	30,3	36,8	21,5%	0,0%	90,3%
Total loyers	245,4	252,3	2,8%	2,8%	
Total loyers nets	235	239,1	1,8%		



- La valeur du patrimoine part du groupe est stable à périmètre constant sur le semestre. La progression de +0,3% du patrimoine « Bureaux – Grands Comptes » constitué des Bureaux et des Murs d'exploitation, compensant une légère baisse du patrimoine Logistique (-2,2%).

(M€)	Valeur S1 2012	Valeur S1 2012 Pdg	Var. à pc 6 mois	Rdt HD S1 2012
Bureaux France	4 391	4 139	+0,5%	6,8%*
Bureaux Italie	4 360	2 218	-0,3%	5,5%*
Total Bureaux	8 750	6 357	+0,2%	6,3%
Murs d'exploitation	2 887	817	+1,2%	6,3%
Total « Core »	11 637	7 174	+0,3%	6,3%
Logistique et Locaux d'Activités	1 138	1 015	-2,2%	7,7%
Parkings	223	133	0,1%	na
Total patrimoine consolidé	12 998	8 321	0%	6,5%
Participations**	539	539		
Total	13 537	8 860		
Résidentiel France	900	284	+5,2%	4,1%
Résidentiel Allemagne	2 322	734	+0,7%	6,9%
Total Résidentiel	3 222	1 018	+2,0%	6,1%

* Hors développement

** Principalement Foncière Développement Logements (421 M€) et Altaréa (91 M€)

Un renforcement du poids du pôle « Bureaux - Grands Comptes »

Depuis début 2012, Foncière des Régions a poursuivi son objectif de renforcement du poids du pôle « Bureaux – Grands Comptes » et d'amélioration continue de son patrimoine.

En effet, Foncière des Régions a acquis début juillet le siège de Citroën (Paris 17) pour 62 M€ DI. Cet immeuble de 16 700 m² de bureaux et de 4 300 m² de showroom/activités est loué dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans. Cet investissement vient s'ajouter à la signature du clés en main de 45 000 m² pour Thalès (New Vélizy). Ces 2 opérations viendront renforcer le poids de Paris et de la 1^{ère} couronne qui représentent aujourd'hui 70% du patrimoine Bureaux France.

Dans le même temps, la 1^{ère} tranche d'Euromed Center a été lancée à Marseille. Ce développement, qui représente un budget de 48 M€ (en quote part Foncière des Régions, soit 50%) se situe au cœur de la plus importante opération d'aménagement d'Europe, et comporte 14 000 m² de bureaux, 1 hôtel 4 étoiles de 210 chambres et 1 parking de 846 places.

Enfin, Foncière des Murs, filiale de Foncière de Régions, est entrée en négociation exclusive avec ANF pour l'acquisition de 167 hôtels B&B, en partenariat avec La Française REM.

1,2 Md€ de pipeline de projets, dont 350 M€ sont d'ores et déjà engagés et pré-loués à 87%

Les développements représentent un volume d'investissement de 1,2 Md€, dont 350 M€ sont d'ores et déjà engagés et à 87% pré-loués (181 M€ de capex à venir, pour 27 M€ de loyers potentiels pour les projets engagés).

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

627 M€ de nouvelles cessions depuis début 2012 : objectif 2012 atteint

Poursuivant sa stratégie de rotation active du patrimoine, Foncière des Régions a dépassé son objectif annuel de cessions 2012 de 600 M€, en réalisant 627 M€ de nouvelles cessions et accords depuis le début de l'année, dont 1/3 de 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 6,9%. En prenant en compte les reports de 2011, le volume total de cessions et accords atteint 917 M€.

Simplification des structures : montée au capital de Foncière Europe Logistique et projet de retrait de la cote

Foncière des Régions, Foncière Europe Logistique et Sophia GE (une entité de GE Capital Real Estate France) ont signé un accord en vue de l'acquisition par Foncière des Régions, auprès de Sophia GE, de sa participation de 9,7% dans Foncière Europe Logistique.

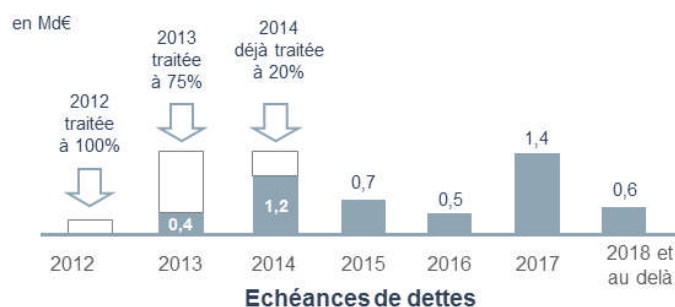
A l'issue de ces opérations, Foncière des Régions, qui détiendra 98,9% de FEL, déposera une Offre Publique de Retrait suivie d'un Retrait Obligatoire sur le solde du capital. Le dépôt de l'offre devrait intervenir en août 2012 et son prix sera de 3,20 € par action.

Ces opérations sont en ligne avec les objectifs de Foncière des Régions de détention de 100% de FEL et de simplification de son organisation.

Maîtrise de l'endettement et anticipation des échéances de dettes

1,4 Md€ de financements signés (1,9 Md€ en consolidé)

Depuis le début de l'année, 1,4 Md€ de nouveaux financements ont été négociés (1,9 Md€ en consolidé) sur la base d'un spread moyen de 250 bps et d'une maturité de 5 années. Ces financements, qui comprennent 25% de financements corporate et un financement avec un assureur, ont permis de traiter 100% de l'échéance 2012, ainsi que 75% et 20% des échéances 2013 et 2014.



Foncière des Régions dispose par ailleurs de 750 M€ de disponibilités et lignes de crédits disponibles non tirées.

Amélioration des caractéristiques de la dette, objectif 2012 de LTV confirmé

Ces refinancements ont de plus permis d'améliorer les principales caractéristiques de la dette part du groupe. En effet, le coût moyen ressort à 4,07% vs 4,2% fin 2011. L'ICR progresse à 2,74 vs 2,48 fin 2011, tandis que la maturité de la dette progresse à 3,7 ans (+ 0,4 ans).

Compte tenu de ces réalisations, des cessions réalisées sur la période ainsi que du taux de souscription à l'option du paiement du dividende en action (66%, pour un prix d'émission à 51,20 €), les objectifs 2012 de coût de la dette (inférieur à 4,3%) et de LTV (inférieure à 45%) sont confirmés.

Actif Net Réévalué EPRA : 78,5 €/action

L'ANR EPRA est stable sur 6 mois à 4 494 M€. Par action, il baisse de 5,5% à 78,5 €, du fait principalement de la distribution du dividende de 4,20 € et de l'impact dilutif de l'option de paiement en action souscrite par nos actionnaires.

L'ANR triple net EPRA baisse légèrement (- 2,3%) à 3 904 M€, impacté par la valorisation négative des dettes et instruments financiers, consécutivement à la poursuite de la baisse des taux sur la période.

Solidité du Résultat Net Récurrent EPRA : 148 M€ + 3,1%

Le Résultat Net part du groupe ressort à 31,4 M€, contre 315 M€ au 1^{er} semestre 2011 du fait, de la stabilité des valeurs d'actifs au 1^{er} semestre 2012 (vs une progression de 1,3% au 1^{er} semestre 2011), et de l'impact négatif de la mise en juste valeur des instruments financiers, suite à la baisse des taux.

Le Résultat Net Récurrent EPRA progresse quant à lui de 3,1% à 148 M€, en ligne avec l'objectif de légère croissance fixé pour 2012.

Cette progression résulte des impacts positifs de l'évolution des loyers à périmètre constant, des acquisitions, de la baisse du coût de la dette et de l'augmentation des taux de détention dans Foncière Europe Logistique et Foncière des Murs, et ce malgré l'impact des cessions.

Par action, le Résultat Net Récurrent EPRA progresse de 3,1% à 2,69 €, contre 2,61 € au 1^{er} semestre 2011, confirmant l'objectif de stabilité pour 2012.

Perspectives

S'appuyant sur la solidité de son modèle économique, ainsi que sur son positionnement immobilier, et compte tenu des réalisations de ce 1^{er} semestre 2012, Foncière des Régions confirme l'ensemble de ses objectifs 2012.

**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

Publication du T3 2012 : Mercredi 9 novembre 2012
avant bourse – 7h, Conférence call à 8h30

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

Foncière des Régions, foncière partenaire

Acteur de référence de l'immobilier de bureaux avec près de 10 Md€ de patrimoine composé d'actifs de qualité répondant aux besoins des utilisateurs, Foncière des Régions déploie une stratégie créatrice de valeur basée sur :

- Des partenariats de long terme avec de grands locataires : Accor, Aon, Cisco, EDF, Eiffage, France Télécom, IBM, Lagardère, SNCF, Suez Environnement, Thales,
- Une adaptation continue du patrimoine via des restructurations ou des repositionnements d'actifs et un pipeline de développements immobiliers répondant aux attentes du marché.

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 l'indice éthique « FTSE4 Good ».

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	8
2. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ	10
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	16
A. BUREAUX FRANCE	
B. BUREAUX ITALIE	
C. MURS D'EXPLOITATION	
D. LOGISTIQUE	
4. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES	40
A. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	
B. PRINCIPES COMPTABLES	
C. COMPTE DE RÉSULTAT EPRA	
D. BILAN	
5. ACTIF NET RÉÉVALUÉ	46
6. RESSOURCES FINANCIÈRES	48
A. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'ENDETTEMENT	
B. COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX ET COÛT DE LA DETTE	
C. STRUCTURE FINANCIÈRE	
7. INDICATEURS FINANCIERS DES PRINCIPALES FILIALES	53
8. DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS	54

1. OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE

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* 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.

* 70% dans une même classe d'actifs

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 5ème 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

Foncière des Régions, Foncière Europe Logistique (« FEL ») et Sophia GE (une entité de GE Capital Real Estate France) ont signé un accord en vue :

- de l'acquisition par Foncière des Régions, auprès de Sophia GE, de sa participation dans FEL de 9,7% au prix de 3 € par action, soit un montant total de 33,5 M€ ;
- de la cession par FEL à Sophia GE de deux entrepôts, aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2011, pour un prix net vendeur de 23,1 M€.

A l'issue de ces opérations, Foncière des Régions, qui détiendra 98,9% de FEL, déposera une Offre Publique de Retrait suivie d'un Retrait Obligatoire sur le solde du capital. Le dépôt de l'offre devrait intervenir en août 2012 et le prix d'offre sera de 3,20 € par action. Détroyat Associés intervient en tant qu'expert indépendant dans le cadre de l'offre. Ces opérations sont en ligne avec les objectifs de Foncière des Régions de détention de 100% de FEL, et de simplification de son organisation.

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 annoncé le renforcement de 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.

En effet, l'Assemblée Générale du 25 avril 2012 avait voté une modalité de paiement du dividende 2011 (de 4,20 € par action en numéraire) proposant à tous les actionnaires qui le souhaitent, l'option d'un paiement en actions nouvelles Foncière des Régions. Le prix d'émission des actions nouvelles Foncière des Régions remises en paiement avait été fixé, par une résolution de l'Assemblée Générale du 25 avril dernier à 95% de la moyenne des cours cotés à la clôture des 20 séances de bourse précédant ladite assemblée, diminuée du montant net du dividende, soit à 51,20 €.

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 d'une valeur nominale de 3 euros chacune.

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 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.

Compte tenu de ce nouvel immeuble développé pour Thales, Vélizy représentera 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 Prédica sur deux des opérations de ce site : DS Campus (60 000 m² loués à Dassault Systèmes) et New Vélizy. Foncière des Régions restera en charge de l'Asset et du Property Management.

*45 000 m² de surface utile

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

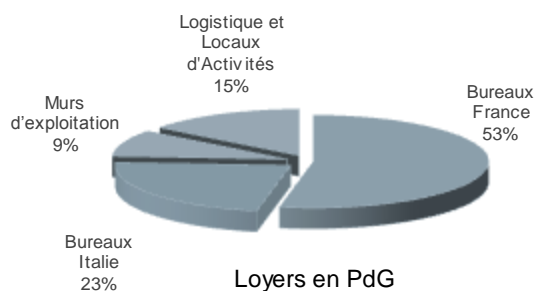
Foncière des Régions a souscrit à hauteur de 56 M€ à l'augmentation de capital de Foncière des Murs de 125 M€ (16€/action). Suite à cette opération, Foncière des Régions s'est renforcée dans le capital de Foncière des Murs, avec un taux de détention de 28,3% versus 26,0% avant l'opération.

2. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

Sauf indication contraire, l'ensemble des éléments de valorisation figurant dans cette partie est indiqué en juste valeur.

A. LOYERS COMPTABILISES

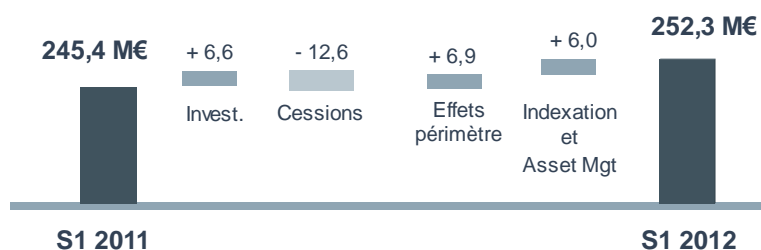
(M€)	Consolidé			Part du groupe				
	S1 2011	S1 2012	Var. (%)	S1 2011	S1 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des revenus locatifs
Bureaux France	136,3	138,1	1,3%	133,5	133,3	-0,1%	4,3%	53%
Paris	39,4	38,6	-2,1%	39,3	36,4	-7%		14%
IDF	53,2	57,6	8,4%	50,5	55,0	9%		22%
Régions	43,7	41,9	-4,1%	43,7	42,0	-4%		17%
Bureaux Italie	109,7	113,3	3,2%	55,8	57,6	3,3%	2,7%	23%
Portefeuille Core	100,8	110,8	9,9%	51,3	56,4	10%		22%
Portefeuille Dynamique	6,4	2,4	-61,9%	3,2	1,2	-61%		0%
Portefeuille Développement	2,5	0,0	-100,0%	1,3	0,0	-100%		0%
Total Bureaux	246,0	251,3	2,2%	189,4	190,9	0,8%	3,8%	76%
Murs d'exploitation	103,1	90,7	-12,0%	25,8	24,6	-4,6%	0,3%	9%
Hôtels	60,0	47,0	-21,7%	15,0	12,8	-15%		5%
Commerces d'exploitation	21,7	22,1	1,8%	5,4	6,0	10%		2%
Loisirs	8,0	8,3	3,4%	2,0	2,2	12%		1%
Santé	13,5	13,4	-0,6%	3,4	3,6	8%		1%
Logistique et Locaux d'Activités	42,6	41,3	-3,1%	30,3	36,8	21,5%	0,0%	15%
Logistique France	22,4	22,3	-0,3%	15,9	19,9	25%		8%
Logistique Allemagne	4,5	4,5	0,5%	3,2	4,0	26%		2%
Locaux d'Activité	8,4	8,4	0,1%	6,0	7,5	25%		3%
Garonor	7,3	6,0	-17,6%	5,2	5,4	3%		2%
Total revenus locatifs	391,7	383,3	-2,1%	245,4	252,3	2,8%	2,8%	100%



A périmètre constant, les loyers sont en forte progression sur le périmètre Bureaux France (+ 4,3%) et Bureaux Italie (+ 2,7%). En part du groupe, les loyers progressent de 2,8%.

Par rapport au S1 2011 : les loyers consolidés sont en baisse de - 2,1%. Les loyers part du groupe sont en hausse de 2,8% du fait principalement :

- o Des investissements (+ 6,6 M€)
- o Des cessions (- 12,6 M€)
- o D'un effet périmètre de + 6,9 M€ lié notamment à l'augmentation de la détention dans les Murs d'exploitation et la Logistique
- o De l'indexation et de l'asset management (+ 6,0 M€)



B. ÉCHÉANCIER DES LOYERS ANNUALISÉS ET VACANCE

- Échéancier des loyers : 5,7 années de durée résiduelle ferme des baux

(M€) PdG	Par date de fin de bail	En % du total
2012	19,9	4%
2013	47,6	9%
2014	64,4	12%
2015	43,7	8%
2016	40,8	8%
2017	44,1	9%
2018	44,8	9%
2019	45,4	9%
2020	46,2	9%
2021	73,5	14%
Au-delà	46,6	9%
Total	517,0	100%

La durée résiduelle moyenne des baux au 30 juin 2012 est de 5,7 années contre 6,0 années au 31 décembre 2011. Les durées résiduelles fermes des baux par segment sont les suivantes :

PdG	Durée résiduelle ferme des baux années	
	2011	S1 2012
Bureaux France	5,7	5,5
Bureaux Italie	7,8	7,4
Total Bureaux	6,3	6,1
Murs d'exploitation	8,0	7,7
Logistique et Locaux d'Activité	2,2	2,3
Total	6,0	5,7

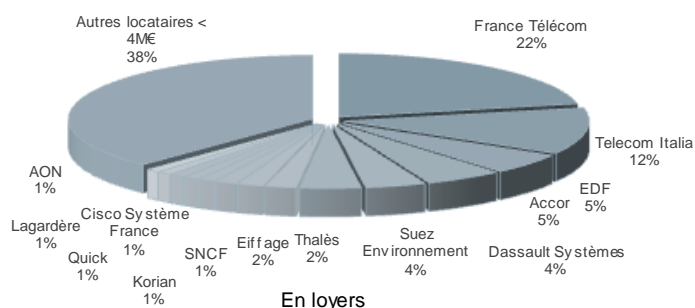
- Taux d'occupation : 95,8% - Stable par rapport à fin 2011

PdG	Taux d'occupation (%)	
	2011	S1 2012
Bureaux France	96,0%	95,9%
Bureaux Italie	96,1%	97,2%
Total Bureaux	96,0%	96,3%
Murs d'exploitation	100,0%	100,0%
Logistique et Locaux d'Activité	91,4%	90,3%
Total	95,8%	95,8%

C. RÉPARTITION DES LOYERS

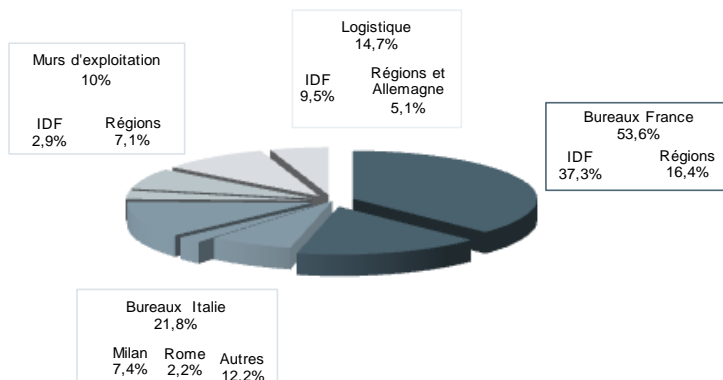
- Répartition par principaux locataires : Forte diversification des loyers

(M€)	Loyers annualisés
PdG	S1 2012
France Télécom	111,9
Telecom Italia	61,1
EDF	27,1
Accor	26,5
Dassault Systèmes	20,8
Suez Environnement	20,8
Eiffage	10,8
Thalès	8,9
SNCF	7,5
Korian	5,7
Quick	5,5
Lagardère	5,2
AON	5,0
Cisco Système France	4,6
Autres locataires < 4M€	195,6
Total loyers	517,0



- Répartition géographique : IDF, Milan, Rome et les Grandes Métropoles Régionales (GMR) représentent 69% des loyers

(M€)	Loyers annualisés	
PdG	S1 2012	%
Paris QCA	31,8	6,2%
Paris hors QCA	42,7	8,3%
1 ^{ère} couronne	96,5	18,7%
2 ^{ème} couronne	21,6	4,2%
Total IDF	192,7	37,3%
GMR	39,9	7,7%
Régions	44,7	8,6%
Bureaux France	277,2	53,6%
Milan	38,3	7,4%
Rome	11,3	2,2%
Autres	62,8	12,2%
Bureaux Italie	112,5	21,8%
Paris hors QCA	5,8	1,1%
1 ^{ère} couronne	5,1	1,0%
2 ^{ème} couronne	4,1	0,8%
Total IDF	15,0	2,9%
GMR	10,1	2,0%
Régions	18,2	3,5%
Etranger	8,2	1,6%
Murs d'exploitation	51,5	10,0%
Paris hors QCA	9,7	1,9%
1 ^{ère} couronne	8,9	1,7%
2 ^{ème} couronne	30,6	5,9%
Total IDF	49,2	9,5%
Nord Ouest	2,7	0,5%
Rhône-Alpes	9,4	1,8%
PACA	6,2	1,2%
Allemagne	8,3	1,6%
Logistique	75,8	14,7%
Total loyers	517,0	100,0%



D. CESSIONS : 626,5 M€ sur le premier semestre 2012, en ligne avec les valeurs fin 2011

(M€)		Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions S1 2012	Nouvelles Promesses S1 2012	TOTAL S1 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012	TOTAL
Bureaux France	100 %	155,8	103,6	48,4	219,5	267,9	2,4%	6,0%	527,3
Bureaux Italie	100 %	22,0	4,6	5,7	62,3	68,0	-1,2%	4,3%	94,6
	PdG	11,2	2,4	2,9	31,7	34,6			48,1
Murs d'exploitation	100 %	38,1	25,3	63,9	75,0	139,0	5,2%	6,3%	202,4
	PdG	10,8	7,2	18,1	21,2	39,3			57,3
Logistique*	100 %	0,0	0,0	0,0	220,9	220,9	-3,9%	8,7%	220,9
	PdG	0,0	0,0	0,0	196,9	196,9			196,9
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 %	215,9	133,6	154,8	577,7	732,5	0,6%	6,7%	1 082,0
	PdG	177,8	113,1	91,3	469,4	560,7	0,0%	6,9%	851,6
Participation	100 %	0,0	0,0	65,9	0,0	65,9			65,9
Total cessions	100 %	215,9	133,6	220,7	577,7	798,4			1 147,8
	PdG	177,8	113,1	157,1	469,4	626,5			917,4

* rendement net des baux à construction

Au premier semestre 2012, Foncière des Régions a conclu pour 626,5 M€ de nouvelles cessions et accords à des prix en ligne avec les valeurs d'expertises à fin 2011.

En tenant compte des promesses signées à fin 2011, le montant total des cessions sur le premier semestre 2012 est de 334,9 M€ et le montant des promesses de 582,5 M€, soit un total de 917 M€.

E. ACQUISITIONS D'ACTIFS

Aucune acquisition significative n'a été réalisée ce semestre.

F. PROJETS DE DEVELOPPEMENT : 1,2 Md€

- Projets engagés : 350 M€ en PdG (dont 87% prélués)

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Surface (m ²) **	Livraison	Loyers cibles (€/m ² /an)	Pré-location (%)	Prix de revient (M€) *
New Vélizy (QP FDR - 50%)	Bureaux France	Vélizy	IDF	45 000	2014	250	100%	182
Le Floria	Bureaux France	Fontenay-Sous-Bois	IDF	8 600	2012	280	100%	31
Eiffage Clichy	Bureaux France	Clichy la Garenne	IDF	4 600	2013	340	100%	23
Euromed center - tranche 1 (QP FDR - 50%)	Bureaux France	Marseille	GMR	24 000	2014	250	66%	96
Louis Guérin	Bureaux France	Lyon	GMR	12 500	2013	180	20%	31
Le Divo	Bureaux France	Metz	GMR	5 300	2012	175	50%	12
Milan - Garibaldi complex	Bureaux Italie	Milan	Milan	23 194	2012	379	100%	167
B&B Porte des Lilas	Murs d'exploitation	Paris	Paris	5 562	2013	270	100%	21
Extensions Accor	Murs d'exploitation	Aix en Provence + Yutz	Multisites	1 579	2012	190	100%	4
Garonor N01	Logistique	Aulnay sous bois	IDF	9 190	2012	60	100%	9
Garonor N07	Logistique	Aulnay sous bois	IDF	1 765	2012	164	100%	4
Garonor N02 Phase 1	Logistique	Aulnay sous bois	IDF	16 385	2012	61	100%	12
Total Conso				157 675			89%	592
Total PdG				103 703			87%	350

*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 75 M€ en 2012, 66 M€ en 2013 et 40 M€ en 2014.

■ Projets maîtrisés : 844 M€ en PdG de projets sur des localisations attractives

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Surface (m ²) *	Horizon de livraison
Cœur d'Orly Bureaux (QP FDR 25%)	Bureaux France	Orly	IDF	70 000	2015 - 2017
Cœur d'Orly Commerces (QP FDR 25%)	Bureaux France	Orly	IDF	30 000	2015
Dassault Systemes Extension (QP FDR 50%)	Bureaux France	Vélizy	IDF	24 000	2015
Green Corner	Bureaux France	Saint-Denis	IDF	20 500	2014
Extension Thales (QP FDR 50%)	Bureaux France	Vélizy	IDF	15 000	2015 - 2016
Lyon Silex (1ère tranche)	Bureaux France	Lyon	GMR	11 500	2015
Lyon Silex (2ème tranche)	Bureaux France	Lyon	GMR	41 000	2017
Euromed Center - tranche 2 (QP FDR 50%)	Bureaux France	Marseille	GMR	33 500	2014 - 2016
Bordeaux	Bureaux France	Bordeaux	GMR	20 000	2016
EDF Avignon	Bureaux France	Avignon	Régions	4 100	2014
Milan, San Nicolao	Bureaux Italie	Milan	Milan	9 292	2013
Milan, Ripamonti	Bureaux Italie	Milan	Milan	69 466	En fonction de la précommercialisation
Milan, Schievano	Bureaux Italie	Milan	Milan	23 737	En fonction de la précommercialisation
Garonor N02 Phase 2	Logistique	Aulnay sous bois	IDF	25 041	2014
Garonor N03	Logistique	Aulnay sous bois	IDF	51 080	2013
Garonor N06	Logistique	Aulnay sous bois	IDF	6 240	2013
Bollène	Logistique	Bollène	Régions	70 000	N/A
Total Conso				524 456	
Total PdG				335 127	

* surface en 100%

G. PATRIMOINE

■ Valorisation et évolution du patrimoine : stabilité des valeurs sur le premier semestre 2012

(M€)	Valeur 2011	Valeur S1 2012	Valeur S1 2012 PdG	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD S1 2012	En % du patrimoine tertiaire	En % du patrimoine tertiaire (yc Sté MEE)
Bureaux France *	4 539	4 391	4 139	0,5%	6,8%	6,8%	50%	47%
Bureaux Italie *	4 347	4 360	2 218	-0,3%	5,5%	5,5%	27%	25%
Total Bureaux	8 886	8 750	6 357	0,2%	6,4%	6,3%	76%	72%
Murs d'exploitation	2 949	2 887	817	1,2%	6,3%	6,3%	10%	9%
Logistique et Locaux d'Activité	1 147	1 138	1 015	-2,2%	7,6%	7,7%	12%	11%
Parkings	260	223	133	0,1%	na	na	2%	1%
Patrimoine	13 241	12 998	8 321	0,0%	6,5%	6,5%	100%	94%
Participations **	624	539	539					6%
Total Conso	13 865	13 537	8 860					100%
Total PdG	8 984	8 860						

*Rendement sur le patrimoine en exploitation

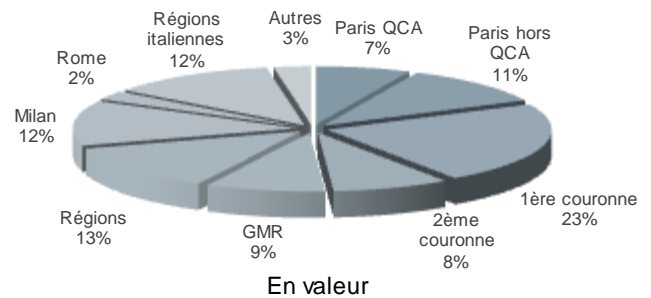
**Participations : Mise en équivalence FDL (421 M€) et autres mises en équivalence (27 M€) - Valorisation Altarea au cours de bourse (91 M€)

Le patrimoine de Foncière des Régions au 30 juin 2012 s'élève à 8 860 M€ contre 8 984 M€ au 31 décembre 2011. La valeur du patrimoine part du groupe est stable à périmètre constant sur le semestre. La baisse des valeurs de la logistique est compensée par la progression du segment Bureaux France (+ 0,5% grâce à la résistance des zones « prime ») et la croissance des valeurs sur les Murs d'exploitation (secteur de la santé en progression de 2,2%). Les Bureaux Italie présentent une baisse mesurée de - 0,3%.

- Répartition géographique : IDF, Milan, Rome et les GMR représentent 72% du patrimoine part du groupe

(M€) PdG*	S1 2012
Paris QCA	562
Paris hors QCA	898
1 ^{ère} couronne	1 848
2 ^{ème} couronne	693
GMR	705
Régions	1 043
Milan	1 021
Rome	204
Régions italiennes	993
Autres	221
Total Patrimoine	8 189

*Hors parkings



H. LISTE DES DIX PRINCIPAUX ACTIFS

Top 10 Actifs	Ville	Locataires	Surface (m ²)	QP
Tour CB21 à la Défense	Courbevoie	Suez Environnement, Chartis	68 077	75%
DS Campus	Vélizy Villacoublay	Dassault Systèmes	56 193	100%
Carré Suffren	Paris 15 ^{ème}	AON, Institut Français, Ministère Education	24 863	60%
Via Montebello 18	Milan	INTESA GROUP	25 802	50,9%
Centro Direzionale SNC	Naples	TELECOM ITALIA	63 477	50,9%
Corso Matteotti Giacomo 4 - 6	Milan	BOSCOLO	12 166	50,9%
Via Marco Aurelio 24-26	Milan	TELECOM ITALIA	61 400	50,9%
Immeuble au 23 rue Médéric	Paris 17 ^{ème}	France Télécom	11 159	100%
Via Lorenteggio 266	Milan	INTESA GROUP	31 942	50,9%
Immeuble au 15/17 rue Traversière	Paris 12 ^{ème}	SNCF	13 699	100%

La valeur part du groupe des dix principaux actifs représente 16% du patrimoine part du groupe.

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

A. BUREAUX FRANCE

1. LOYERS COMPTABILISÉS : 133,3 M€, + 4,3% à périmètre constant

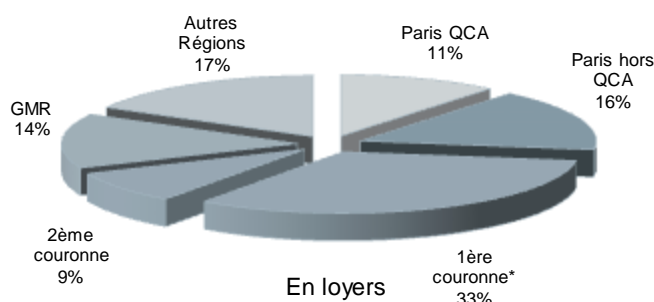
- Répartition géographique : les localisations stratégiques (Ile-de-France et Grandes Métropoles Régionales - GMR) représentent 83% des loyers

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%
- Le Ponant (19 rue Leblanc - Paris) détenu à 83,5%

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers S1 2011 100%	Loyers S1 2011 PdG	Loyers S1 2012 100%	Loyers S1 2012 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à pc	En % des loyers totaux
Paris QCA	70 892	11	15,9	15,9	14,5	14,5	-8,5%		11%
Paris hors QCA	138 645	17	23,5	22,8	24,0	21,8	-4,5%		16%
1 ^{ère} couronne*	422 253	40	40,8	38,6	46,3	43,6	13,1%		33%
2 ^{ème} couronne	204 228	76	12,5	12,5	11,4	11,4	-9,0%		9%
Total IDF	836 017	144	92,7	89,8	96,2	91,3	1,7%		69%
GMR	412 738	92	20,3	20,3	19,2	19,2	-5,2%		14%
Autres Régions	606 410	231	23,4	23,4	22,6	22,7	-2,8%		17%
Total	1 855 165	467	136,3	133,5	138,1	133,3	-0,1%	4,3%	100%

* la première couronne inclut Vélizy



Les loyers part du groupe sont stables en valeur par rapport au S1 2011 mais augmentent de + 4,3% à périmètre constant. Cette variation est le résultat combiné :

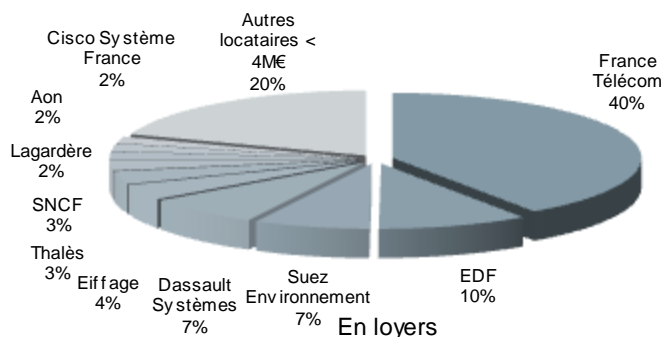
- Des cessions d'actifs intervenues sur l'année (- 7,8 M€)
- Des libérations d'actifs en vue de leur cession ou de leur restructuration (- 1,9 M€)
- Des acquisitions et entrées de périmètre (+ 4,8 M€) : au titre des actifs loués à Eiffage Construction à Vélizy, Issy Grenelle à Issy-les-Moulineaux, Degrémont à Rueil Malmaison et Véolia à Montpellier et Frontignan.
- D'une évolution à périmètre constant de + 4,3% liée à :
 - L'indexation (+ 2,8 M€)
 - Le travail d'asset management (+ 1,9 M€) :
 - Locations (+ 3,9 M€)
 - Libérations (- 1,9 M€)
 - Renouvellements (- 0,1 M€)

La part de l'Ile de France augmente de 68% à 69% tandis que celle des loyers situés en Régions baisse de 19% à 17% sur un an, en raison du travail locatif, des acquisitions de l'année en Ile de France, ainsi que des cessions d'actifs non stratégiques situés principalement en Régions.

2. LOYERS ANNUALISÉS : 277,2 M€

■ Répartition par principaux locataires

(M€) Part du Groupe	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2011	Loyers annualisés S1 2012	Var. (%)
France Télécom	744 139		122,6	111,9	-8,7%
EDF	240 937		28,6	27,1	-5,2%
Suez Environnement	58 602		16,7	20,8	24,6%
Dassault Systèmes	56 192		19,1	20,8	8,7%
Eiffage	147 233		5,9	10,8	84,3%
Thalès	79 376		8,4	8,9	6,7%
SNCF	13 207		7,1	7,5	5,0%
Lagardère	11 481		5,0	5,2	3,1%
Aon	15 042		5,0	5,0	0,0%
Cisco Système France	11 291		4,4	4,6	3,1%
Autres locataires < 4M€	477 666		56,5	54,6	-3,4%
Total	1 855 165	467	279,4	277,2	-0,8%



La concentration des loyers de Foncière des Régions auprès des grands utilisateurs illustre la poursuite de notre stratégie. À ce jour, les dix premiers locataires représentent 80% de nos loyers annualisés.

La variation de - 0,8% du montant de nos loyers annualisés s'explique par l'impact des cessions, partiellement compensé par celui des acquisitions sur l'année :

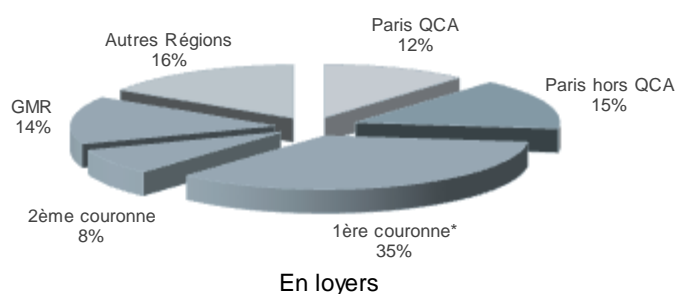
- Cessions d'actifs matures France Télécom à Paris et en Régions
- Libération d'actifs EDF permettant leur redéveloppement ou cession (Le Chesnay, Saint Mandé, Nîmes)
- Acquisition au 2nd semestre 2011 du siège de Degrémont (filiale de Suez Environnement – Poursuite du partenariat) représentant 13 800 m²
- Livraison du siège d'Eiffage Construction à Vélizy représentant 10 000 m²
- Location à Thalès d'un immeuble de 9 100 m² à Meudon

L'indexation explique la croissance des loyers des autres locataires

■ Répartition géographique : l'Île de France représente 70% des loyers

(M€) Part du Groupe	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2011	Loyers annualisés S1 2012	Var. (%)
Paris QCA	70 892	11	34,0	31,8	-6,4%
Paris hors QCA	138 645	17	47,5	42,7	-10,0%
1 ^{ère} couronne*	422 253	40	85,6	96,5	12,8%
2 ^{ème} couronne	204 228	76	24,8	21,6	-12,7%
Total IDF	836 017	144	191,9	192,7	0,4%
GMR	412 738	92	40,1	39,9	-0,7%
Autres Régions	606 410	231	47,4	44,7	-5,8%
Total	1 855 165	467	279,4	277,2	-0,8%

*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 (70% des loyers annualisés).

Les principales évolutions de loyers par zone sont expliquées par l'activité locative depuis le 30 juin 2011:

- Diminution de nos loyers annualisés dans Paris (-8,6%) principalement du fait des cessions d'actifs France Télécom sur la période
- Désengagement dans les zones secondaires en Régions (- 5,8%) et dans la 2^{ème} couronne (- 12,7%) à travers la cession d'actifs non stratégiques notamment loués à France Télécom
- Croissance de la 1^{ère} couronne (+ 12,8%), grâce aux acquisitions du S1 2012, à la livraison du siège d'Eiffage Construction à Vélizy et au travail locatif, notamment la location de 9 100 m² à Meudon à Thalès et de 6 000 m² à Chartis dans la Tour CB 21

3. INDEXATION

L'effet des indexations est de + 2,8 M€ sur 12 mois.

51% de nos loyers sont indexés à l'ICC, 45% indexés sur la base d'un indice mixte, ICC/IPC. De nouveaux baux indexés sur l'ILAT ont été signés et représentent 4% des loyers.

Pour rappel, les derniers indices ICC publiés sont les suivants : ICC 3T 11 : +6.84%, ICC 4T 11 : +6.85%, ICC 1T 2012 : +4.05%

Par ailleurs, les loyers bénéficiant de planchers d'indexation (0% ou 1% selon les baux) représentent 45% des loyers annualisés et sont indexés à 16% sur l'ICC et 84% sur un indice mixte ICC / IPC. Le solde est indexé sur l'ICC à 81%, ainsi que sur un indice mixte, l'ILAT et ILC / IRL.

Suite à la publication de l'ILAT*, une réflexion commune avec nos partenaires-locataires est actuellement en cours concernant le passage progressif à cet indice pour les baux en cours.

*Indice des Loyers d'Activités Tertiaires

4. ACTIVITÉ LOCATIVE SUR LE SEMESTRE

(M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m ²)
Libérations	27 142	6,0	221
Locations	16 257	2,1	129
Renouvellements	131 291	19,3	147

Les libérations enregistrées sur le semestre s'élèvent à 27 000 m² correspondant à 6 M€ de loyers annualisés. Elles concernent principalement l'actif EDF Nîmes Verdun (sous promesse), un immeuble à Puteaux loué à Havas (sous promesse) et la libération d'actifs France Télécom telle que prévue dans nos accords.

Ces libérations ont été partiellement compensées par des locations représentant 2,1 M€ de loyers annualisés qui concernent notamment 2 bâtiments Véolia, à Montpellier, 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 à Paris QCA.

Enfin, les renouvellements (131 300 m²) représentent un loyer total de 19,3 M€. Ils sont le résultat de la poursuite de la stratégie partenariale qui permet de pérenniser nos Grands Comptes sur nos actifs. Ce chiffre inclut les non dénonciations de baux à échéance fin 2012 pour environ 9 M€.

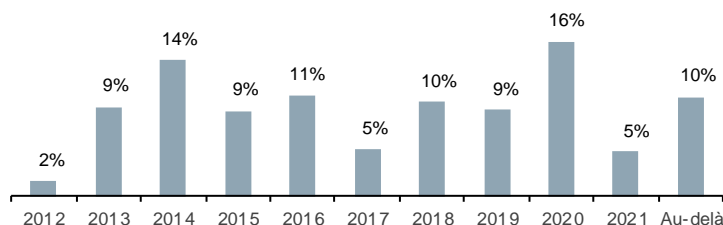
Aussi, l'ensemble des renouvellements est globalement en ligne avec les loyers en place, à l'exception de cinq baux révisés car positionnés au-delà des valeurs de marché.

5. ÉCHÉANCIER ET VACANCE

■ Échéancier des baux : 5,5 années de durée résiduelle ferme des baux

Les loyers Bureaux France, par date de fin de bail ferme en cours, se répartissent de la façon suivante :

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2012	4,4	2%
2013	26,0	9%
2014	39,5	14%
2015	24,9	9%
2016	29,3	11%
2017	13,6	5%
2018	27,4	10%
2019	25,2	9%
2020	45,0	16%
2021	13,0	5%
Au-delà	28,9	10%
Total	277,2	100%



Sur les 4,4 M€ de baux à échéance 2012, 2,1 M€ concernent un bail en cours de renégociation qui devrait être signé d'ici la fin de l'année.

La durée résiduelle ferme des baux s'établit à 5,5 années, légèrement en baisse par rapport à fin 2011 (5,7 ans). La perte théorique de 6 mois de durée résiduelle est compensée par des relocations dont la durée moyenne s'établit à 7,8 ans et des renouvellements dont la durée moyenne est de 8,2 ans.

Au 31 décembre 2011, les Bureaux France comptaient 25 M€ de baux à échéance 2012:

- 2 M€ de congés (dont 0,7 M€ concerne des actifs sous promesse) concertés dans le cadre du partenariat avec France Télécom.
- 6 M€ de libérations (dont 1,5 M€ concernent des actifs sous promesse) déjà anticipées en 2011 qui concernent des actifs en redéveloppement sur des marchés à fort potentiel locatif.
- 17 M€ de baux ont été pérennisés par des renouvellements, des renégociations en cours de finalisation et des reconductions.

Finalement, 90 % des baux à échéance 2012 ont été traités au cours du semestre.

EDF représente un tiers des échéances 2013 et, grâce à nos relations partenariales, nous disposons d'une bonne visibilité sur ces sites.

Avec un quart de ses baux à échéance 2012-2014, Foncière des Régions continue de présenter une base locative très sécurisée.

■ Taux de vacance et typologie : une vacance de 4.1% au 30 juin 2012

(%)	2011	S1 2012
Paris QCA	0,0%	0,0%
Paris hors QCA	0,0%	0,1%
1 ^{ère} couronne*	8,3%	8,2%
2 ^{ème} couronne	2,8%	3,7%
IDF	4,4%	4,7%
GMR	2,5%	3,5%
Autres Régions	3,5%	1,9%
Total	4,0%	4,1%

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

La vacance d'exploitation s'établit à 4,1%, stable depuis le 31/12/11.

En Ile-de-France, la 1^{ère} couronne demeure la principale zone de vacance pour Foncière des Régions, avec un taux de 8,2%, en ligne avec la vacance moyenne des marchés.

À ce jour les principales surfaces vacantes concernent : la Tour CB 21 (pour une surface totale d'environ 17 500 m²) qui représente 55% de la vacance totale, ainsi que 3 actifs, 1 à Nice et 2 en 1^{ère} couronne (Levallois Perret et Fontenay).

6. IMPAYÉS

(M€)	S1 2011	S1 2012
En % du loyer annualisé	0,97%	1,76%
En valeur	2,7	4,9

Les impayés sont en hausse par rapport au 1^{er} semestre 2011 et représentent 4,9 M€.

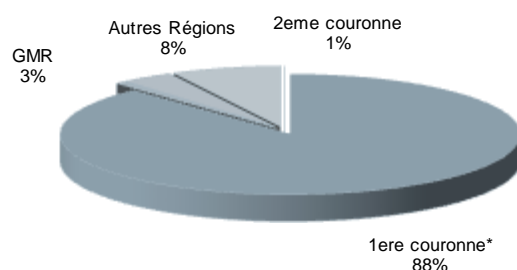
Plus de 50% des impayés concernent un actif dont la répartition du financement des travaux entre Foncière des Régions et le locataire est en cours de discussion.

A l'exception de cet événement ponctuel, le niveau des impayés reste en ligne avec celui du 1^{er} semestre 2011.

7. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 268 M€ au premier semestre 2012

(M€)	Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions S1 2012	Nouvelles Promesses S1 2012	TOTAL S1 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012	TOTAL
Paris QCA	24,5	15,2	0,0	0,0	0,0	-	-	39,7
Paris hors QCA	91,8	10,8	0,0	0,0	0,0	-	-	102,6
1 ^{ère} couronne*	1,6	49,7	37,9	197,9	235,8	3,1%	5,9%	287,1
2 ^{ème} couronne	7,8	1,8	0,0	1,8	1,8	-11,8%	9,4%	11,4
Total IDF	125,7	77,5	37,9	199,7	237,6	3,0%	6,1%	440,8
GMR	20,8	11,3	0,9	8,8	9,7	-2,4%	3,2%	41,8
Autres Régions	9,3	14,8	9,6	11,0	20,6	-2,2%	7,9%	44,7
Total	155,8	103,6	48,4	219,5	267,9	2,4%	6,0%	527,3

* la première couronne inclut Vélizy et Meudon



En valeurs

Les nouveaux engagements au 30 juin 2012 représentent 268 M€ (dont 48 M€ de ventes). Ils ont été marqués par la poursuite de la stratégie partenariale notamment à travers un projet d'accord de partage de Dassault Campus et du projet New Vélizy (soit 171 M€). Le solde des nouveaux engagements (96 M€) représente 18 accords, principalement sur des actifs non stratégiques.

8. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT : un pipeline de 762 M€

■ Livraisons d'actifs

Le développement pour le compte de Véolia Environnement d'un immeuble *Green* de 3 100 m² à Montpellier a été livré le 15 mars 2012. Il fait l'objet d'un bail de 12 années fermes et renforce notre partenariat avec Véolia Environnement.

■ Projets engagés : 236 M€ prélués à 80%

Projets	Localisations	Zones	Surface** (m ²)	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m ² /an)	Pré-location (%)	Prix de revient* (M€)
New Vélizy (QP FDR - 50%)	Vélizy	IDF	45 000	2014	250	100%	91
Le Floria	Fontenay-Sous-Bois	IDF	8 600	2012	280	100%	31
Eiffage Clichy	Clichy la Garenne	IDF	4 600	2013	340	100%	23
Euromed center - tranche 1 (QP FDR - 50%)	Marseille	GMR	24 000	2014	250	66%	48
Louis Guérin	Lyon	GMR	12 500	2013	180	20%	31
Le Divo	Metz	GMR	5 300	2012	175	50%	12
Total			100 000			80%	236

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

**surface en 100%

Un nouveau projet a été engagé au 1^{er} semestre 2012, sur les terrains dont Foncière des Régions est propriétaire sur la zone de Vélizy, visant à construire pour Thales un ensemble immobilier (New Vélizy) de 45 000 m², conforme à la RT 2012 et certifié HQE et BREEAM very good. Le permis de construire a été obtenu mi-avril 2012 et les travaux doivent commencer fin juillet 2012 pour une livraison prévue au second semestre 2014.

Le développement à Marseille d'Euromed Center a été confirmé avec le lancement de la 1^{ère} tranche comprenant un immeuble de bureaux de 14 000 m², un hôtel et un parking de 857 places. Le lancement des tranches ultérieures interviendra au fur et à mesure de la commercialisation des immeubles de bureaux.

Les travaux se poursuivent concernant :

- La restructuration de l'actif Le Floria à Fontenay sous Bois (8 600 m²), HQE et BBC rénovation, d'ores et déjà loué à la Société Générale et qui sera livré fin septembre 2012.
- La restructuration de l'actif Le Patio (ex-Louis Guérin) à Lyon-Villeurbanne (12 500 m²), HQE et BBC rénovation, BREEAM, pour lequel est intervenue une première prise à bail sur 2 500 m². Des discussions avancées sont en cours pour 5 500m² complémentaires. La livraison est prévue fin janvier 2013.

Les Capex restant à décaisser relatifs à ces projets représentent un montant de 150 M€ (48 M€ en 2012, 63 M€ en 2013 et 39 M€ en 2014) pour un potentiel de loyer annualisé de plus de 17 M€ (3 M€ en 2012, 4 M€ en 2013 et 10 M€ en 2014).

■ Projets maîtrisés : environ 526 M€ d'investissements (PdG)

Environ 270 000 m² sont maîtrisés par Foncière des Régions et susceptibles d'être engagés :

Projets	Localisations	Zones	Surface* (m ²)	Horizon de livraison
Cœur d'Orly Bureaux (QP FDR 25%)	Orly	IDF	70 000	2015 - 2017
Cœur d'Orly Commerces (QP FDR 25%)	Orly	IDF	30 000	2015
Dassault Systemes Extension (QP FDR 50%)	Vélizy	IDF	24 000	2015
Green Corner	Saint-Denis	IDF	20 500	2014
Extension Thales (QP FDR 50%)	Vélizy	IDF	15 000	2015 - 2016
Lyon Silex (1ère tranche)	Lyon	GMR	11 500	2015
Lyon Silex (2ème tranche)	Lyon	GMR	41 000	2017
Euromed Center - tranche 2 (QP FDR 50%)	Marseille	GMR	33 500	2014 - 2016
Bordeaux	Bordeaux	GMR	20 000	2016
EDF Avignon	Avignon	Régions	4 100	2014
Total			269 600	

*surface en 100%

Concernant l'extension de DS Campus, siège de Dassault Systèmes à Vélizy, des échanges sont en cours sur la définition du programme et une décision doit être prise d'ici fin octobre 2012.

Concernant Green Corner (20 500 m²) à Saint Denis, des discussions sont en cours avec un grand utilisateur. 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 et la pré-commercialisation pourra être lancée d'ici fin 2012, pour un lancement des travaux fin 2013 après libération de l'immeuble existant.

Le site occupé par EDF à Avignon fera l'objet d'une construction neuve pour le compte de ERDF. Le programme et le bail devraient être finalisés en septembre 2012.

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

Les loyers annualisés potentiels relatifs à l'ensemble de ces projets représentent au total plus de 40 M€ pour un coût estimé à environ 526 M€.

9. VALORISATION DU PATRIMOINE

■ Évolution du patrimoine

(M€) En 100%	Valeur HD 2011	Rdt HD 2011	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Transfert	Valeur HD S1 2012
Actifs en exploitation	4 461,5	6,8%	28,5	0,0	-204,2	14,5	-1,7	4 298,7
Actifs en développement	77,5	na	-5,9	0,0	0,0	18,7	1,7	92,0
Total	4 539,0	6,7%	22,6	0,0	-204,2	33,2	0,0	4 390,7

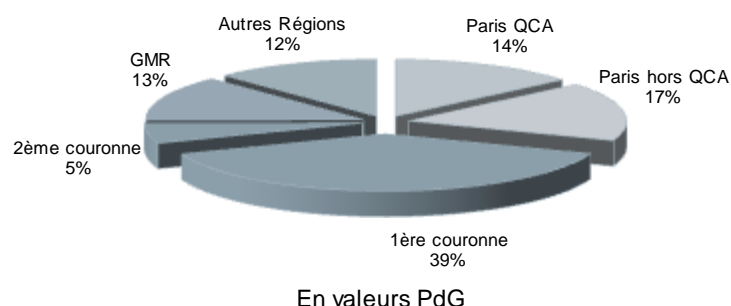
■ Évolution à périmètre constant : + 0.5%

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD S1 2012 consolidée	Valeur HD S1 2012 PdG	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD S1 2012
Paris QCA	573,5	562,3	562,3	2,4%	6,2%	5,7%
Paris hors QCA	856,9	780,7	676,1	1,5%	6,3%	6,3%
1 ^{ère} couronne*	1 750,2	1 712,1	1 564,6	0,3%	5,9%	5,9%
2 ^{ème} couronne	236,4	227,1	227,1	-0,4%	9,3%	9,5%
Total IDF	3 417,0	3 282,3	3 030,1	0,9%	6,3%	6,2%
GMR	524,7	518,6	518,6	0,3%	7,6%	7,7%
Autres Régions	519,8	497,8	497,8	-0,8%	9,0%	9,0%
Total en exploitation	4 461,5	4 298,7	4 046,5	0,6%	6,8%	6,8%
Actifs en développement**	77,5	92,0	92,0	-6,0%**	na	na
Total	4 539,0	4 390,7	4 138,6	0,5%	6,7%	6,7%

* la première couronne inclut Vélizy et Meudon

** Impact comptable de détachements de parcelle permettant le projet de développement « New Vélizy » et décalage travaux sur l'actif Metz Le Divo

Le 1^{er} semestre 2012 a été marqué par une légère progression des valeurs de 0,5% à périmètre constant. La zone « Paris QCA », où sont localisés les actifs parisiens qui bénéficient de baux longs, est la zone la plus résiliente (+ 2,4%). A l'inverse, les actifs situés dans les zones tertiaires secondaires, connaissent un léger recul de valeur (- 0,8%), limité par la durée longue des baux.



10. 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 valoriation de notre patrimoine ou de nouveaux investissements.

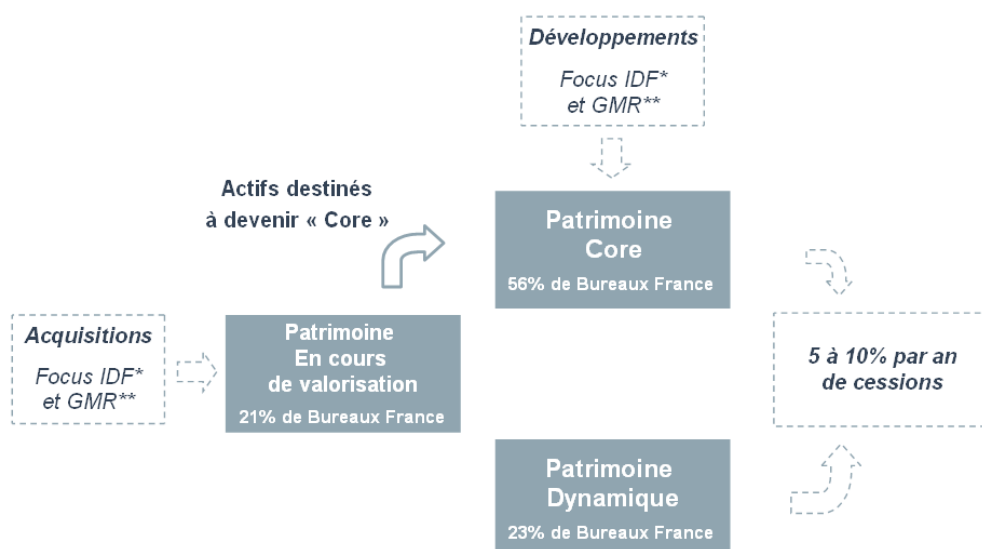
■ Patrimoine « Dynamique »

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

** Grande métropole régionale

	Patrimoine Core	Patrimoine Dynamique	En cours de valorisation	Total
Nombre d'actifs	62	351	54	467
Valeur HD PdG	2 296,8	953,3	888,5	4 138,6
Rendement	55,5%	23,0%	21,5%	100%
Durée résiduelle ferme des baux	6,1%	8,0%	6,8%	6,7%
Taux de vacance	7,3	4,7	2,6	5,5
	4,6%	5,0%	2,3%	4,1%

Patrimoine « Core » : 94% de la vacance est relative aux 17 500 m² vacants de la tour CB 21

Au cours du 1^{er} semestre, la part de « Core » a légèrement diminué pour représenter 55,5% du patrimoine Bureaux France (contre 56,5% au 31 décembre 2011). Cela s'explique notamment par la vente de plusieurs actifs « Core » arrivés à maturité.

Le patrimoine dynamique passe de 1 081 M€ fin 2011 à 953 M€ fin juin 2012. Cette baisse de 12% du patrimoine s'explique par la stratégie de cession 2012 centrée sur les actifs «dynamiques».

B. BUREAUX ITALIE

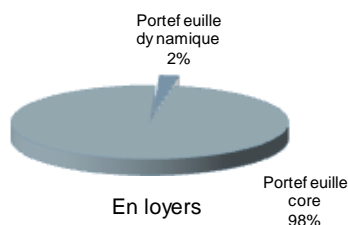
Cotée à la Bourse de Milan depuis 1999, Beni Stabili est la 1^{ère} foncière cotée italienne. Le patrimoine de Beni Stabili est principalement composé de bureaux situés dans les villes du nord et du centre de l'Italie, en particulier Milan et Rome.

En janvier 2011, Beni Stabili a opté pour le régime SIIQ (version italienne du SIIC). La société dispose d'un patrimoine de 4,4 Md€ au 30 juin 2012.

Foncière des Régions détient 50,9% du capital de Beni Stabili.

1. LOYERS COMPTABILISÉS : + 2,7% A PÉRIMÈTRE CONSTANT

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers S1 2011	Loyers S1 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc
Portefeuille core	1 828	235	102,4	110,8	8,2%	
Portefeuille dynamique	157	53	7,2	2,4	-66,0%	
Sous Total	1 986	288	109,6	113,3	3,3%	
Portefeuille de développement	34	6	0,1	0,0	-100,0%	
Total	2 020	294	109,7	113,3	3,3%	2,7%



La variation des loyers entre le 30 juin 2012 et le 30 juin 2011 s'établit à + 3,6 M€, soit + 3,3%. Cette variation est principalement due :

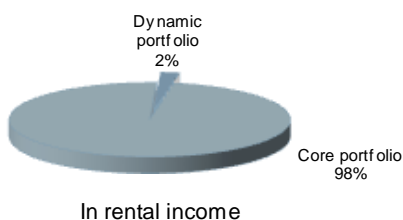
- Aux acquisitions : + 3,1 M€
- A l'asset management et à l'indexation (CPI) : + 2,3 M€
- Aux cessions : - 1,9 M€

La variation à périmètre constant est de + 1,5 M€, soit + 2,7%.

2. LOYERS ANNUALISÉS

■ Répartition par portefeuille

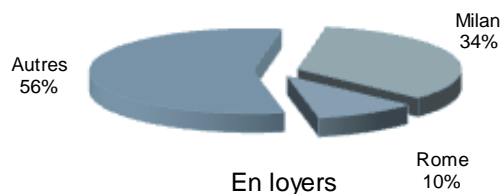
(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2011	Loyers annualisés S1 2012	Var. (%)
Portefeuille core	1 828	235	204,4	216,6	6,0%
Portefeuille dynamique	157	53	11,5	4,5	-61,2%
Sous Total	1 986	288	215,8	221,0	2,4%
Portefeuille de développement	34	6	0,1	0,0	-99,1%
Total	2 020	294	215,9	221,0	2,3%



■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2011	Loyers annualisés S1 2012	Var. (%)
Milan	447	41	68,1	75,3	10,7%
Rome	170	37	22,4	22,2	-0,9%
Autres	1 370	210	125,3	123,5	-1,5%
Total	1 986	288	215,8	221,0	2,4%

Loyers annualisés fin de période hors développements



■ Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2011	Loyers annualisés S1 2012	Var. (%)
Telecom Italia	1 233	183	118,9	120,1	1,1%
Autres	753	105	97,0	100,9	4,0%
Total	1 986	288	215,8	221,0	2,4%

Loyers annualisés fin de période hors développements



3. INDEXATION

L'ajustement annuel des loyers, en raison de l'indexation, est calculé en prenant 75% de la hausse de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) appliquée à chaque anniversaire de la date de signature du contrat. Pour le premier semestre 2012, la moyenne de l'IPC s'élève à 3,2%*.

*Source ISTAT

4. ACTIVITE LOCATIVE

Au premier semestre 2012, l'activité locative se résume comme suit :

(M€)	Surfaces en (m ²)	Loyers annualisés	Loyers annualisés en €/m ²
Locations	14 963	3,3	218
Renouvellements*	9 905	1,2	126

*Renouvellements réalisés 2,8% au-dessus/dessous des loyers en place

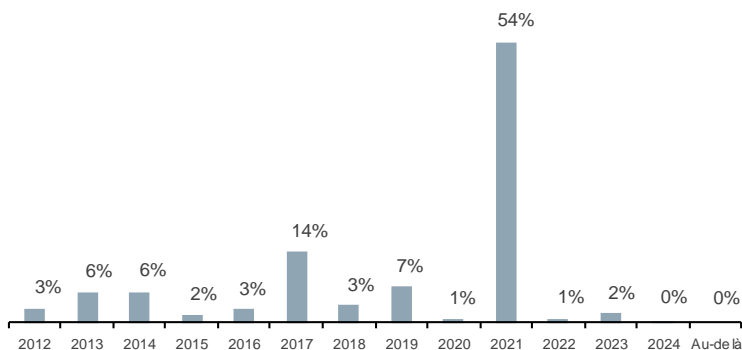
Les 2 principales nouvelles locations concernent les actifs Via Cornaggia à Milan (1,2 M€) et Corso Marconi à Turin (0,6 m€). Les renouvellements portent notamment sur Via Rombon à Milan et Via Falcone à Turin.

5. ÉCHÉANCIER ET VACANCE

- Échéancier des baux : 7,4 années de durée résiduelle ferme des baux

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

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2012	6,2	2,8%
2013	13,1	5,9%
2014	12,6	5,7%
2015	3,4	1,6%
2016	5,6	2,5%
2017	30,6	13,8%
2018	7,7	3,5%
2019	15,8	7,2%
2020	1,6	0,7%
2021	118,8	53,8%
2022	1,2	0,6%
2023	4,1	1,9%
2024	0,2	0,1%
Au-delà	0,0	0,0%
Total	221,0	100,0%



Les baux expirant au-delà de 2020 sont essentiellement liés à Telecom Italia. La durée résiduelle des baux atteint 7,4 années au 30 juin 2012.

- Taux de vacance et typologie : 2,8% de vacance

La vacance financière spot au 30 juin 2012 s'établit à 2,8% pour le portefeuille core alors qu'elle était de 3,9% au 31 décembre 2011.

6. IMPAYÉS

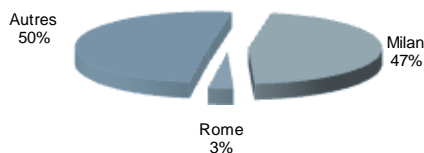
(M€)	S1 2011	S1 2012
En % du loyer annualisé	1,3%	3,3%
En valeur	1,4	3,6

7. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 68 M€ au 1^{er} semestre 2012, en ligne avec les valeurs d'expertises 2011

Le montant des nouveaux engagements 2012 s'établit à 68,0 M€, soit un total de 94,6 M€ y compris promesses 2011. Ces nouveaux engagements 2012 ont été réalisés :

- 1 % en dessous des valeurs d'expertise
- à 4,3% de rendement sur les cessions et promesses

(M€)	Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions S1 2012	Nouvelles Promesses S1 2012	TOTAL S1 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012	TOTAL
Milan	0,0	0,0	0,0	31,6	31,6	-2,5%	1,9%	31,6
Rome	0,0	0,0	2,1	0,0	2,1	19,9%	0,0%	2,1
Autres	22,0	4,7	3,6	30,7	34,3	-1,1%	6,7%	61,0
Total	22,0	4,7	5,7	62,3	68,0	-1,2%	4,3%	94,6



En valeurs

8. ACQUISITIONS D'ACTIFS

Aucune acquisition significative n'a été réalisée ce semestre.

9. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

■ Projets engagés : 167 M€

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m ² /an)	Pré-location (%)	Prix de revient (M€)
Milan - Garibaldi complex	Milan	Milan	23 194	2012	379,4	100,0%	167
Total			23 194		379,4	100,0%	167

Le coût de revient du complexe Garibaldi, à Milan, s'élève à 167 M€. Les capex restant à décaisser sont de 33 M€ au S2 2012.

■ Projets maîtrisés

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Horizon de livraison
Milan, San Nicolao	Milan	Milan	9 292	2013
Milan, Ripamonti	Milan	Milan	69 466	En fonction de la précommercialisation
Milan, Schievano	Milan	Milan	23 737	En fonction de la précommercialisation
Total			102 495	

10. VALORISATION DU PATRIMOINE

■ Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2011	Var. de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Reclass.	Valeur HD S1 2012
Portefeuille core	3 826,1	-12,1	5,4	-16,3	22,1	0,0	3 825,1
Portefeuille dynamique	214,9	-5,1	0,0	-10,7	0,7	0,0	199,9
Sous Total	4 041,0	-17,2	5,4	-26,9	22,8	0,0	4 025,0
Portefeuille de développement	305,5	1,5	0,0	0,0	27,5	0,0	334,6
Total	4 346,5	-15,7	5,4	-26,9	50,3	0,0	4 359,5

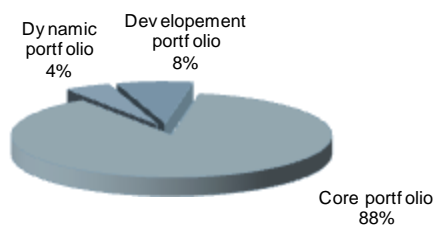
■ Évolution à périmètre constant : - 0,3%

La valeur du patrimoine de Beni Stabili a diminué de 0,3% à périmètre constant sur le premier semestre 2012..

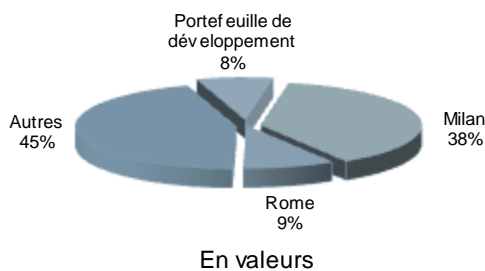
Le portefeuille long terme est en baisse de 0,3%. Le contexte économique en Italie s'est matérialisé par une baisse de la demande placée et une chute des investissements. Le portefeuille Telecom Italia a notamment baissé de 0,5% sur le premier semestre 2012. Cette baisse est compensée par la résilience de la région milanaise (valeurs d'actifs en hausse de 0,1%) et des centres commerciaux (+0,3%).

Le portefeuille en développement est en hausse de 0,5%, principalement grâce à l'obtention du permis de construire sur le projet Ripamonti (70 000 m²).

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD S1 2012 consolidée	Valeur HD S1 2012 PdG	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD S1 2012
Portefeuille core	3 826,1	3 825,1	1 946,2	-0,3%	5,7%	5,7%
Portefeuille dynamique	214,9	199,9	101,7	-1,3%	2,3%	2,2%
Sous Total	4 041,0	4 025,0	2 047,9	-0,4%	5,5%	5,5%
Portefeuille de développement	305,5	334,6	170,2	0,5%	0,0%	0,0%
Total	4 346,5	4 359,5	2 218,1	-0,3%	5,1%	5,1%



(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD S1 2012 consolidée	Valeur HD S1 2012 PdG	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD S1 2012
Milan	1 664,4	1 672,4	850,9	0,1%	4,5%	4,5%
Rome	403,5	401,8	204,4	0,0%	5,5%	5,5%
Autres	1 973,1	1 950,7	992,5	-0,8%	6,4%	6,3%
Sous Total	4 041,0	4 025,0	2 047,9	-0,4%	5,5%	5,5%
Portefeuille de développement	305,5	334,6	170,2	0,5%	0,0%	0,0%
Total	4 346,5	4 359,5	2 218,1	-0,3%	5,1%	5,1%



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, des commerces d'exploitation et des loisirs. 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

■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers S1 2011	Loyers S1 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Hôtels	729 885	171	60,0	47,0	-21,7%		52%
Commerces d'exploitation	239 924	234	21,7	22,1	1,8%		24%
Loisirs	179 371	5	8,0	8,3	3,4%		9%
Santé	174 280	44	13,5	13,4	-0,6%		15%
Total	1 323 460	454	103,1	90,7	-12,0%	0,3%	100,0%

■ Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers S1 2011	Loyers S1 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Accor	682 703	153	58,5	44,6	-23,8%		49%
Korian	158 156	41	11,9	11,8	-0,3%		13%
Quick	47 141	106	9,5	9,7	2,3%		11%
Jardiland	181 994	58	8,2	8,3	1,6%		9%
Sunparks	133 558	4	6,4	6,6	3,0%		7%
Courtepaille	10 789	70	4,0	4,1	1,2%		4%
Club Med	45 813	1	1,6	1,7	5,1%		2%
Générale de Santé	16 124	3	1,6	1,5	-2,8%		2%
B&B	47 182	18	1,5	2,4	63,0%		3%
Total	1 323 460	454	103,1	90,7	-12,0%	0,3%	100,0%

■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers S1 2011	Loyers S1 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Paris QCA	0	0	0,3	0,0	-100,0%		0%
Paris hors QCA	83 346	14	12,2	10,2	-16,4%		11%
1 ^{ère} couronne	106 263	27	13,0	9,0	-30,5%		10%
2 ^{ème} couronne	86 570	44	8,0	7,2	-10,2%		8%
Total IDF	276 179	85	33,5	26,4	-21,1%		29%
Région - GMR	253 271	94	19,8	17,8	-10,1%		20%
Région - Autres	510 413	242	34,6	32,1	-7,3%		35%
Etranger	283 598	33	15,2	14,4	-5,2%		16%
Total	1 323 460	454	103,1	90,7	-12,0%	0,3%	100,0%

Le chiffre d'affaires consolidé de Foncière des Murs s'établit à 90,7 M€ au 30 juin 2012, en baisse de 12% par rapport au 30 juin 2011. Cela s'explique principalement par :

- L'impact des cessions intervenues en 2011 et 2012 (- 13,6 M€)
- La baisse du chiffre d'affaires des hôtels Accor de 2,5% à périmètre constant, générant une diminution des loyers de 1 M€

Ces effets négatifs sont partiellement compensés par l'effet de l'indexation (+ 1,3 M€), sur les portefeuilles en loyers fixes.

2. LOYERS ANNUALISÉS

■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2011	Loyers annualisés S1 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Hôtels	729 885	171	117,7	98,3	-16%	54%
Commerces d'exploitation	239 924	234	43,6	44,1	1%	24%
Loisirs	179 371	5	16,3	16,8	3%	9%
Santé	174 280	44	26,1	22,6	-13%	12%
Total	1 323 460	454	203,6	181,9	-11%	100%

■ Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2011	Loyers annualisés S1 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Accor	682 703	153	113,0	93,5	-17%	51%
Korian	158 156	41	22,9	20,0	-13%	11%
Quick	47 141	106	19,2	19,4	1%	11%
Jardiland	181 994	58	16,3	16,6	2%	9%
Sunparks	133 558	4	13,0	13,4	3%	7%
Courtepaille	10 789	70	8,1	8,1	0%	4%
Club Med	45 813	1	3,3	3,4	4%	2%
Générale de Santé	16 124	3	3,2	2,6	-17%	1%
B&B	47 182	18	4,7	4,8	3%	3%
Total	1 323 460	454	203,6	181,9	-11%	100%

■ Répartition géographique

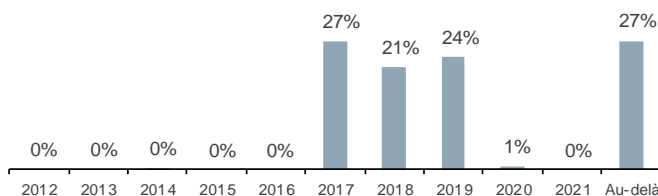
(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2011	Loyers annualisés S1 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Paris QCA	0	0	0,0	0,0	0%	0%
Paris hors QCA	83 346	14	24,1	20,6	-14%	11%
1 ^{ère} couronne	106 263	27	25,6	17,9	-30%	10%
2 ^{ème} couronne	86 570	44	15,7	14,4	-9%	8%
Total IDF	276 179	85	65,4	53,0	-19%	29%
GMR	253 271	94	39,2	35,7	-9%	20%
Autres Régions	510 413	242	68,9	64,3	-7%	35%
Etranger	283 598	33	30,1	28,9	-4%	16%
Total	1 323 460	454	203,6	181,9	-11%	100%

3. INDEXATION

- 49% des loyers annualisés sont indexés sur des indices de référence. Seul le portefeuille Korian a connu une indexation en janvier 2012 basée sur l'IRL du T4 2011, qui a généré un impact de + 0,4 M€ par rapport au 30 juin 2011.
- L'indexation de Jardiland, basée sur l'ILC, aura lieu en juillet 2012.
- La prochaine indexation annuelle des portefeuilles Quick et Courtepaille, basée sur l'ILC, interviendra en octobre 2012.

4. ÉCHÉANCIER DES BAUX ET VACANCE

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2012	0,0	0%
2013	0,0	0%
2014	0,4	0%
2015	0,0	0%
2016	0,0	0%
2017	49,0	27%
2018	39,0	21%
2019	43,1	24%
2020	1,3	1%
2021	0,0	0%
Au-delà	49,0	27%
Total	181,9	100%



La durée résiduelle des baux est de 7,7 ans à fin juin 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 9,7 années). La vacance sur le portefeuille reste nulle au 30 juin 2012.

5. IMPAYÉS

Le portefeuille n'a pas connu d'impayés au cours du 1^{er} semestre 2012, comme au cours de l'année 2011.

6. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 139 M€ au premier semestre 2012

Au 1^{er} semestre 2012, Foncière des Murs a cédé 18 actifs, dont 10 actifs Santé (9 maisons de retraite médicalisées et 1 clinique), 7 hôtels Accor et 1 restaurant Courtepaille pour un prix total de 102 M€. Par ailleurs, des accords de cession portant sur 29 actifs ont été signés, pour un total de 100,4 M€.

(M€)	Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions S1 2012	Nouvelles Promesses S1 2012	TOTAL S1 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012	TOTAL
Hôtels	23,8	24,4	0,0	39,7	39,7	3,1%	6,3%	87,8
Commerces d'exploitation	1,8	1,0	0,0	35,4	35,4	14,2%	5,9%	38,1
Loisirs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	na	na	0,0
Santé	12,5	0,0	63,9	0,0	63,9	2,1%	6,5%	76,4
Total	38,1	25,3	63,9	75,0	139,0	5,2%	6,3%	202,4

7. ACQUISITIONS D'ACTIFS

Aucune acquisition n'a été réalisée durant le semestre.

8. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

■ Projets engagés : 25 M€ prélués 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	2013	269,7	100,0%	21,3
Extensions Accor	Aix en Provence + Yutz	Multisites	1579	2012	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 S1 2012
Actifs en exploitation	2949	6,3%	25,3	0,0	-100,8	8,1	2882
Actifs en développement	0	n/a		0,0		5,0	5
Total	2949	6,3%	25,3	0,0	-100,8	13,1	2886,6

Au 30 juin 2012, le patrimoine de Foncière des Murs est valorisé 2 887 M€ Hors Droits, en hausse à périmètre constant, de 1,2% sur le semestre. 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 promesses de cession signées.

■ Évolution à périmètre constant : 1,2%

Dans le secteur de l'hôtellerie, on constate une progression de 0,7% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2011.

Le secteur de la santé progresse de 2,2% sur 6 mois, sous l'effet de la progression de loyers de 2,2%, liée à l'indexation de la période.

La progression à périmètre constant des commerces d'exploitation est principalement liée à la baisse des taux de rendement, en cohérence avec les taux de rendement des cessions et promesses signées sur cette classe d'actifs au 1^{er} semestre 2012.

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD S1 2012 consolidée	Valeur HD S1 2012 PdG	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD S1 2012	En % de la valeur totale
Hôtels	1 581	1 573	445	0,7%	6,2%	6,2%	54%
Commerces d'exploitation	692	702	199	1,9%	6,4%	6,3%	24%
Loisirs	253	255	72	0,7%	6,5%	6,6%	9%
Santé	423	356	101	2,2%	6,3%	6,4%	12%
Total	2 949	2 887	817	1,2%	6,3%	6,3%	100%

D. LOGISTIQUE

Foncière Europe Logistique, détenue par Foncière des Régions à 89,2%, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), 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 S1 2011	Loyers S1 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Logistique France	1 032 656	28	22,4	22,3	-0,2%	-0,2%	54%
Logistique Allemagne	204 170	7	4,5	4,5	0,9%	0,9%	11%
Locaux activités	234 212	4	8,4	8,4	-0,2%	-0,2%	20%
Garonor	305 523	1	7,3	6,0	-17,8%	0,1%	15%
Total	1 776 561	40	42,6	41,3	-3,1%	0,0%	100%

Les loyers au 30 juin 2012 s'élèvent à 41,3 M€, soit une diminution de - 3,1% par rapport au 30 juin 2011. Cette variation s'explique par :

- La cession du bâtiment 22 à Aulnay (- 0,6 M€)
- La libération de surfaces en vue du développement de Garonor-Aulnay (- 0,7 M€)
- L'indexation (+ 0,6 M€)
- Les entrées-sorties de locataires et les renouvellements (- 0,6 M€)

A périmètre constant, les loyers sont stables du fait de la compensation des effets de l'indexation, des locations et des renouvellements.

■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers S1 2011	Loyers S1 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Paris hors QCA	85 421	3	5,2	5,3	0,9%		13%
1 ^{ère} couronne	213 620	2	4,9	4,8	-2,6%		12%
2 ^{ème} couronne	712 255	12	18,0	16,9	-6,3%		41%
Total IDF	1 011 296	17	28,2	27,0	-4,3%		65%
Nord Ouest	69 609	4	1,7	1,6	-4,8%		4%
Rhône-Alpes	323 910	9	5,1	4,8	-4,4%		12%
PACA	167 576	3	3,1	3,3	4,8%		8%
Allemagne	204 170	7	4,5	4,5	0,9%		11%
Total	1 776 561	40	42,6	41,3	-3,1%	0,0%	100%

2. LOYERS ANNUALISÉS

■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2011	Loyers annualisés S1 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Logistique France	1 032 656	28	46,6	46,4	-0,6%	55%
Logistique Allemagne	204 170	7	9,3	9,3	0,7%	11%
Locaux activités	234 212	4	17,5	17,3	-1,4%	20%
Garonor	305 523	1	14,7	12,1	-17,6%	14%
Total	1 776 561	40	88,1	85,1	-3,5%	100%

■ Répartition géographique : IDF représente 65% des loyers

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2011	Loyers annualisés S1 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Paris hors QCA	85 421	3	10,6	10,8	2,1%	13%
1 ^{ère} couronne	213 620	2	10,4	10,0	-3,6%	12%
2 ^{ème} couronne	712 255	12	36,6	34,3	-6,1%	40%
Total IDF	1 011 296	17	57,6	55,2	-4,1%	65%
Nord Ouest	69 609	4	3,5	3,1	-12,7%	4%
Rhône-Alpes	323 910	9	10,9	10,5	-3,7%	12%
PACA	167 576	3	6,8	6,9	1,8%	8%
Allemagne	204 170	7	9,3	9,3	0,7%	11%
Total	1 776 561	40	88,1	85,1	-3,5%	100%

■ Répartition par locataire : Les 10 plus grands comptes représentent 34% des loyers

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2011	Loyers annualisés S1 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Kuehne + Nagel	127 443	5	6,4	6,4	-0,9%	7,5%
Geodis	49 091	5	3,7	3,7	1,4%	4,4%
Castorama	86 824	1	3,2	3,3	1,6%	3,8%
La Poste	54 385	5	3,9	3,2	-17,1%	3,8%
DHL	60 219	4	3,5	3,0	-15,3%	3,5%
Volkswagen	45 033	1	2,2	2,2	0,0%	2,6%
CAT	36 084	2	2,0	2,0	1,6%	2,3%
Vente-privée.com	40 846	1	1,8	1,6	-8,4%	1,9%
ID Logistique	40 917	3	0,7	1,6	135,5%	1,9%
Déathlon	24 939	1	1,5	1,5	2,0%	1,8%
Total	565 781	28	28,8	28,5	-1,0%	33,5%

3. INDEXATION

Les indices utilisés dans le calcul de l'indexation sont l'Indice du Coût de la Construction en France et l'Indice des Prix à la Consommation 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 du 1^{er} semestre 2012 a été importante avec la signature de près de 183 000 m² de nouveaux baux pour 8,0 M€ de loyers, dont la répartition est la suivante :

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

Sur le premier semestre 2012, par portefeuille :

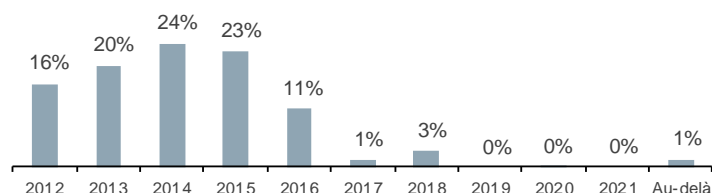
- 10,7% des loyers en Logistique ont été renégociés ou renouvelés, soit 5,9 M€ de loyer annuel
- 6,6% des loyers en Locaux d'Activités ont été renégociés ou renouvelés, soit 1,1 M€ de loyer annuel
- 7,2% des loyers sur Garonor Aulnay ont été renégociés ou renouvelés, soit 0,9 M€ de loyer annuel

5. ÉCHÉANCIER ET VACANCE

■ Échéancier des baux : 2,3 années de durée résiduelle ferme des baux

La durée résiduelle ferme des baux en place est de 2,3 années (2,6 années sur l'activité Logistique, 2 années sur l'activité Locaux d'Activité, et 1,7 années sur Garonor Aulnay) au 30 juin 2012, et présente le profil suivant :

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2012	13,8	16%
2013	16,8	20%
2014	20,6	24%
2015	19,2	23%
2016	9,6	11%
2017	1,2	1%
2018	2,7	3%
2019	0,0	0%
2020	0,0	0%
2021	0,0	0%
Au-delà	1,2	1%
Total	85,1	100%



■ Taux de vacance et typologie : Taux d'occupation de 90,3%

Sur le patrimoine en exploitation, le taux de vacance financier en exploitation s'élève à 9,7% au 30 juin 2012 contre 8,6% au 31 décembre 2011. Par segment, la vacance financière sur le patrimoine en exploitation est la suivante :

(%)	2011	S1 2012
Logistique France	8,5%	9,5%
Logistique Allemagne	1,0%	0,9%
Locaux activités	9,9%	14,4%
Garonor	11,9%	9,3%
Total	8,6%	9,7%

6. IMPAYÉS

(M€)	2011	S1 2012
En % du loyer annualisé	3,7%	3,7%
En valeur	3,2	3,2

Les impayés au 30 juin 2012 sont de 3,2 M€, stables par rapport au 31 décembre 2011.

7. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 221 M€ au premier semestre 2012

(M€)	Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions S1 2012	Nouvelles Promesses S1 2012	TOTAL S1 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012*	TOTAL
Logistique France				183,9	183,9			183,9
Logistique Allemagne				0,0	0,0			0,0
Locaux activités				37,0	37,0			37,0
Garonor				0,0	0,0			0,0
Total				220,9	220,9	-3,9%	8,7%	220,9

* rendement net des baux à construction

Sur le 1^{er} semestre 2012, Foncière Europe Logistique a poursuivi sa politique de rotation de patrimoine en signant des promesses de ventes réparties sur 12 sites pour un montant total de 220,9 M€.

8. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Foncière Europe Logistique a lancé deux chantiers importants au cours de l'année 2011 qui doivent être livrés en 2012 :

- Réhabilitation du Citrail à Pantin (149 000 m²) pour un budget total de 23,7 M€ et une livraison prévue fin 2012.
- Redéveloppement de Garonor : 3 BEFA signés en 2011 avec Transport Vaquier (9 190 m²), AFT Ifitim (1 750 m²) et Agora (16 385 m²), marquant le début du redéveloppement de la partie Sud du site pour un budget travaux total de 19 M€ et des livraisons prévues en 2012 et début 2013.

■ Projets engagés

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Livraison	Pré-location (%)	Prix de revient (M€)
Garonor N01	Aulnay sous bois	IDF	9 190	2012	100%	8,9
Garonor N07	Aulnay sous bois	IDF	1 765	2012	100%	3,7
Garonor N02 Phase 1	Aulnay sous bois	IDF	16 385	2012	100%	12,0
Total			27 340			24,6

■ Projets maîtrisés

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Horizon de livraison
Garonor N02 Phase 2	Aulnay sous bois	IDF	25 041	2014
Garonor N03	Aulnay sous bois	IDF	51 080	2013
Garonor N06	Aulnay sous bois	IDF	6 240	2013
Bollène	Bollène	Régions	70 000	N/A
Total			152 361	

9. VALORISATION DU PATRIMOINE

■ Évolution du patrimoine

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

■ Évolution à périmètre constant

La variation globale des valeurs d'expertise à périmètre constant sur 6 mois est en diminution de - 2,2% sur le portefeuille. Cette variation est principalement liée aux accords de cessions signés au 1^{er} semestre 2012.

L'ensemble du patrimoine en exploitation est valorisé sur la base d'un rendement sur loyer annualisé à 7,7% au 30 juin 2012, stable par rapport au 31 décembre 2011.

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD S1 2012 consolidée	Valeur HD S1 2012 PdG	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD S1 2012	En % de la valeur totale
Logistique France	619,8	600,5	535,4	-3,5%	7,6%	8,0%	53%
Logistique Allemagne	107,2	107,3	95,7	0,1%	8,6%	8,7%	9%
Locaux activités	236,9	238,7	212,8	-1,5%	7,5%	7,3%	21%
Garonor	183,5	191,6	170,8	0,1%	7,4%	6,8%	17%
Total	1 147,4	1 138,1	1 014,6	-2,2%	7,6%	7,7%	100%

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD S1 2012 consolidée	Valeur HD S1 2012 PdG	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD S1 2012	En % de la valeur totale
Paris QCA	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Paris hors QCA	127,9	127,7	113,8	-1,5%	8,5%	8,6%	11%
1 ^{ère} couronne	156,6	159,1	141,8	-2,3%	6,7%	6,3%	14%
2 ^{ème} couronne	453,0	451,9	402,9	-2,0%	8,0%	7,8%	40%
Total IDF	737,5	738,7	658,5	-2,0%	7,7%	7,6%	65%
Nord Ouest	46,1	45,2	40,3	-1,9%	7,6%	6,8%	4%
Rhone-Alpes	171,4	159,6	142,3	-6,9%	6,3%	7,6%	14%
PACA	85,1	87,3	77,8	2,5%	8,0%	8,1%	8%
Allemagne	107,2	107,3	95,7	0,1%	8,6%	8,7%	9%
Total	1 147,4	1 138,1	1 014,6	-2,2%	7,6%	7,7%	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 de logistique, 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

Au 30 juin 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	S1 2012
Foncière Développement Logements	33,6%	31,6%
Foncière des Murs	26,0%	28,3%
Foncière Europe Logistique	81,7%	89,2%
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%	100,0%

En mai 2012, Foncière des Régions a échangé des titres Foncière Développement Logements contre des titres Foncière Europe Logistique à parité d'ANR triple net avec CARDIF, et porte ainsi sa participation dans Foncière Europe Logistique à 89,2% au 30 juin 2012 contre 81,7% au 31 décembre 2011. Sa participation dans Foncière Développement Logements est ramenée de 33,6% à 31,6%.

Foncière des Régions a renforcé sensiblement sa participation dans Foncière des Murs suite à l'augmentation de capital effectuée par la filiale et porte sa participation à 28,3% au 30 juin 2012 contre 26,0% au 31 décembre 2011.

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 en date du 25 juillet 2012.

Les comptes consolidés au 30 juin 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€)	Données Consolidées		Données PdG		Var. PdG
	S1 2011	S1 2012	S1 2011	S1 2012	%
Loyers	391,7	383,3	245,4	252,3	2,8%
Charges locatives non récupérées	-10,1	-13,9	-6,4	-9,4	47,6%
Charges sur immeubles	-4,7	-4,8	-2,9	-3,0	4,6%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-2,1	-1,4	-1,2	-0,8	-34,7%
Loyers nets	374,8	363,1	235,0	239,1	1,8%
<i>soit un taux de charge</i>			<i>4,3%</i>	<i>5,2%</i>	
Revenus de gestion et d'administration	11,8	10,8	11,6	9,7	-17%
Frais liés à l'activité	-2,2	-2,1	-1,8	-1,7	-3%
Frais de structure	-37,1	-36,0	-28,7	-28,0	-2%
Frais de développement	-0,1	0,0	0,0	0,0	n.a
Coût de fonctionnement net	-27,6	-27,2	-18,8	-20,0	6,2%
Résultat des autres activités	9,3	7,6	6,1	4,3	-30%
Amortissements des biens d'exploitation	-7,5	-6,4	-5,1	-4,1	-19%
Variation nette des provisions et autres	-1,4	-1,8	-0,2	-2,3	n.a
Résultat opérationnel courant	347,5	335,4	216,9	217,0	0%
Résultat net des immeubles en stock	0,0	-1,6	0,0	-0,9	n.a
Résultat des cessions d'actifs	8,6	4,2	6,1	0,8	n.a
Résultat des ajustements de valeurs	162,2	2,6	91,4	-10,5	n.a
Résultat de cession de titres	0,0	-3,2	0,0	-3,2	n.a
Résultat des variations de périmètre	-0,2	0,0	0,0	0,0	n.a
Résultat opérationnel	518,0	337,4	314,3	203,2	-35%
Résultat des sociétés non consolidées	-0,3	8,1	-0,3	8,1	n.a
Coût de l'endettement financier net	-149,0	-145,5	-91,2	-93,5	3%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	53,9	-128,4	34,4	-99,5	-390%
Actualisation des dettes et créances	-0,9	-2,0	-0,8	-1,1	39%
Variation nette des provisions financières et autres	-11,3	-9,7	-6,8	-5,5	-19%
Quote-part de résultat des entreprises associées	52,1	24,6	50,7	19,9	-61%
Résultat avant impôts	462,6	84,8	300,3	31,6	-850%
Impôts différés	13,5	3,2	18,0	1,5	n.a
Impôts sur les sociétés	-5,7	-2,9	-3,3	-1,7	n.a
Résultat net de la période	470,3	85,1	315,1	31,5	-902%
Intérêts non controlants	-155,2	-53,6	0,0	0,0	
Résultat net de la période - Part du Groupe	315,1	31,4	315,1	31,4	n.a

■ Loyers

En part du groupe, les loyers augmentent de 2,8% à 252 M€ (vs 245 M€), essentiellement du fait de la hausse du pourcentage de détention dans Foncière Europe Logistique et de l'impact en semestre plein des acquisitions des actifs de bureaux en 2011.

L'impact sur le semestre des loyers de Carré Suffren (+ 2,6 M€), Degrémont (Rueil Malmaison) et Issy Grenelle (+ 3 M€) ont compensé l'effet des ventes et de la vacance de l'activité Bureaux France.

L'augmentation du taux de détention de Foncière Europe Logistique en mai 2011 et en mai 2012 a eu par ailleurs un impact de + 6,9 M€ sur les loyers en part du groupe pour le semestre. Malgré l'augmentation du taux de détention dans Foncière des Murs, les loyers de l'activité Murs d'Exploitation sont en baisse de 1,2 M€ du fait de l'impact des plans de ventes importants réalisés en 2011 et début 2012.

Les loyers de Beni Stabili augmentent de 1,8 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 2,1% (- 8,4 M€) :

- Bureaux France : + 1,7 M€ (+ 1,3%)
- Bureaux Italie : + 3,6 M€ (+ 3,2%)
- Murs d'exploitation : - 12,4 M€ (- 12%)
- Logistique et Locaux d'Activité : - 1,3 M€ (- 3,1%)

■ Coûts de fonctionnement

(M€)	S1 2011		S1 2012		Var. (%)	
	PdG	Total	PdG	Total	PdG	Total
Revenus de gestion et d'administration	11,6	11,8	9,7	10,8	-16,7%	-8,9%
Frais liés à l'activité	-1,8	-2,2	-1,7	-2,1	-3,4%	-2,5%
Frais de structure	-28,7	-37,1	-28,0	-36,0	-2,4%	-3,1%
Frais de développement	0,0	-0,1	0,0	0,0	n.a	n.a
Total coûts de fonctionnement	-30,5	-39,4	-29,7	-38,0	-2,5%	-3,7%
Total coûts de fonctionnement nets	-18,8	-27,6	-20,0	-27,2	6,2%	-1,6%

Les coûts de fonctionnement nets s'élèvent à 20,0 M€ en part du groupe au 30 juin 2012 (27,2 M€ en consolidé) contre 18,8 M€ au 30 juin 2011 (27,6 M€ en consolidé), soit une augmentation de 6,2%.

Cette augmentation n'est due qu'à la baisse des revenus de gestion et d'administration en part du groupe qui incluent majoritairement les prestations de service facturées aux filiales (à hauteur de la quote-part des minoritaires), les honoraires de Property Management, les prestations de la société de gestion de fonds Beni Stabili Gestioni SGR et les honoraires d'asset management.

Les frais de structure, en baisse de 2,5% (en part du groupe), traduisant notre politique de maîtrise des coûts, 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 la cession de deux parkings au 1^{er} semestre 2012 pour 7,6 M€, (4,3 M€ en part du groupe contre 6,1 M€ en juin 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 du 1^{er} semestre 2012, la variation de juste valeur des actifs de placement est négative de 10,5 M€ en part du groupe (+ 2,6 M€ en consolidé) contre 91,4 M€ en part du groupe au 30 juin 2011 (162,2 M€ en 100%).

Le résultat opérationnel part du groupe s'élève ainsi à 203,2 M€ au 30 juin 2012 contre 314,3 M€ au 30 juin 2011.

■ Agrégats financiers

Les frais financiers s'établissent à 93,5 M€ en part du groupe (vs 91,2 M€) et à 145,5 M€ en consolidé (vs 149 M€).

La variation de juste valeur des instruments financiers est de - 99,5 M€ en pdg au 30 juin 2012 (- 128,4 M€ en consolidé) contre + 34,4 M€ en pdg (+ 53,9 M€ en consolidé) au 30 juin 2011. Celle-ci fait suite à une nouvelle baisse des taux longs entre les deux périodes.

■ Quote-part de résultat des entreprises associées

Données 100%	En % de détention	Valeur S1 2012	Contribution aux résultats	Valeur 31/12/11	Var. (%)
Foncière Développement Logements	31,62%	421,1	18,4	452,9	-7,0%
OPCI Foncière des Murs	4,99%	67,2	6,6	61,1	10,0%
Autres participations	na	9,4	-0,4	9,4	0,0%
Total		497,7	24,6	523,4	-4,9%

■ Résultat des sociétés non consolidées

Le résultat des sociétés non consolidées correspond aux dividendes 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€)	S1 2011	S1 2012	Var.	%
PdG				
Loyers Nets	235,0	239,1	4,1	1,8%
Coûts de fonctionnement nets	-19,1	-19,4	-0,3	1,6%
Résultat des autres activités	6,1	4,3	-1,8	-29,9%
Variation nettes des provisions et autres	0,0	-0,3	-0,3	n.a
Coût de l'endettement financier net	-95,0	-93,1	1,9	-2,0%
Résultat net récurrent des entreprises associées	18,4	11,3	-7,1	-38,6%
Résultat des sociétés non consolidées	0,0	8,1	8,1	n.a
Impôts récurrents	-1,8	-2,0	-0,2	11,1%
Résultat net récurrent EPRA	143,6	148,0	4,4	3,1%
Résultat net récurrent EPRA / action	2,61	2,69	0,08	3,1%
Var. de juste valeur des actifs immobiliers	91,4	-10,5	-101,9	-111,5%
Autres variations de valeur d'actifs	32,3	0,0	-32,3	n.a
Variation de juste valeur des IF	34,4	-99,5	-133,9	-389,2%
Autres	-3,3	-8,1	-4,8	145,5%
Impôts non récurrents	16,7	1,5	-15,2	-91,0%
Résultat net	315,1	31,4	-283,7	-90,0%
Nombre d'actions moyen dilué	55 040 787	54 984 496	-56 291	-0,1%

	Résultat net PdG	Retraitements	RNR EPRA
Loyers Nets	239,1		239,1
Coûts de fonctionnement	-20,0	0,6	-19,4
Résultat des autres activités	4,3		4,3
Amortissement des biens d'exploitation	-4,1	4,1	0,0
Variation nette des provisions et autres	-2,3	2,0	-0,3
Résultat opérationnel courant	217,0	6,7	223,7
Résultat net des immeubles en stock	-0,9	0,9	0,0
Résultat des cessions d'actifs	0,8	-0,8	0,0
Résultat des ajustements de valeur	-10,5	10,5	0,0
Résultat des cessions de titres	-3,2	3,2	0,0
Résultat des variations de périmètre	0,0	0,0	0,0
Résultat opérationnel	203,2	20,5	223,7
Résultat des sociétés non consolidées	8,1		8,1
Coût de l'endettement financier net	-93,5	0,4	-93,1
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-99,5	99,5	0,0
Actualisation des dettes et créances	-1,1	1,1	0,0
Variation nette des provisions financières	-5,5	5,5	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	19,9	-8,6 (a)	11,3
Résultat net avant impôts	31,6	118,4	150,0
Impôts différés	1,5	-1,5	0,0
Impôts sur les sociétés	-1,7	-0,3	-2,0
Résultat net de la période	31,4	116,6	148,0

(a) Part non cash du résultat des entreprises associées

D. BILAN

■ Bilan consolidé

(M€)	2011	S1 2012	2011	S1 2012
Actifs non-courants			Capitaux propres	
Actifs incorporels	161	157	Capital	165
Actifs corporels	128	131	Primes d'émission de fusion, d'apport	2 145
Immeubles de placement	11 518	11 385	Actions propres	-33
Actifs financiers	229	168	Réserves consolidées	1 306
Participation dans les entreprises associées	523	498	Résultats	350
Impôts différés Actif	47	54	Total capitaux propres part du groupe	3 933
Instruments financiers	14	12	Intérêts non controlants	2 107
Total actifs non courants (I)	12 618	12 405	Total capitaux propres (I)	6 040
Actifs courants			Passifs non-courants	
Actifs destinés à être cédés	1 283	1 177	Emprunts long terme	6 431
Prêts et créances crédit-bail	4	12	Instruments financiers	715
Stocks et en cours	93	91	Impôts différés passifs	135
Créances clients	202	235	Engagement de retraite et autres	3
Impôts courants	1	1	Autres dettes à long terme	79
Autres créances	204	154	Total passifs non-courants (II)	7 363
Charges constatées d'avance	14	27	Passifs courants	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	222	187	Passifs destinés à être cédés	0
Total actifs courants (II)	2 024	1 883	Dettes fournisseurs	89
Total actifs (I+II)	14 642	14 287	Emprunts à court terme	845
			Dépôts de garantie des locataires	3
			Avances & acomptes reçus s/cds en cours	97
			Provisions à court terme	18
			Impôts courants	10
			Autres dettes	132
			Comptes de régularisation	45
			Total passifs courants (III)	1 240
			Total passifs (I+II+III)	14 287

■ Bilan consolidé simplifié

Actif	S1 2012	Passif	S1 2012
Immobilisations	12 405	Capitaux propres	3 868
Actifs courants	519	Intérêts minoritaires	2 108
Trésorerie	187	Capitaux propres	5 976
Actifs destinés à la vente	1 177	Emprunts	6 972
		Instruments financiers	751
		Passifs d'impôts différés	139
		Autres passifs	449
Total	14 287	Total	14 287

■ Bilan part du groupe simplifié

Actif	S1 2012	Passif	S1 2012
Immobilisations	8 284	Capitaux propres	3 868
Participations dans les entreprises associées	448	Emprunts	4 643
Impôts différés actifs	28	Instruments financiers	476
Instruments financiers	7	Passifs d'impôts différés	82
Trésorerie	134	Autres	323
Autres	491		
Total	9 391	Total	9 391

■ Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés part du groupe passent de 3 933 M€ au 31 décembre 2011 à 3 868 M€ au 30 juin 2012, soit une diminution de 65 M€ qui s'explique principalement par :

- | | |
|-----------------------------------------------------------|---------|
| • Résultat de la période | + 31 M€ |
| • Impact de la distribution en numéraire du dividende | - 77 M€ |
| • Instruments financiers en capitaux propres | - 10 M€ |
| • Impact de la juste valeur ALTAREA | - 15 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 4 643 M€ en données part du groupe, soit 6 972 M€ en données consolidées. La dette nette au 30 juin 2012 est de 4 509 M€ en part du groupe (6 784 M€ en consolidé) contre 4 571 M€ en part du groupe au 31 décembre 2011 (7 054 M€ en consolidé au 31 décembre 2011).

■ Autres dettes

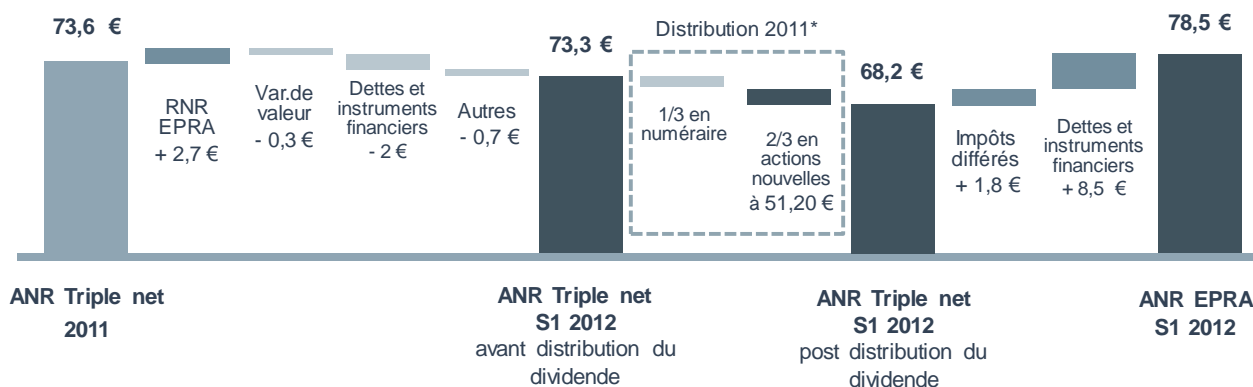
Les autres dettes courantes et non courantes incluent notamment les instruments financiers passifs (751 M€, soit 476 M€ en part du groupe) et la fiscalité latente des sociétés étrangères et non SIIC (139 M€, soit 82 M€ en PdG).

■ Intérêts Capitalisés

Les charges financières sur les actifs en développement sont capitalisées pendant la période de travaux jusqu'à la date de mise en service. Au 1^{er} semestre 2012, les intérêts capitalisés sur les actifs en développement s'élèvent à environ 9 M€ pour une juste valeur des immeubles de 446 M€.

5. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

	2011	S1 2012	Var. vs 2011	Var. (%) vs 2011
ANR EPRA (M€)	4 508,8	4 494,0	-14,8	-0,3%
ANR EPRA / action (€)	83,1	78,5	-4,6	-5,5%
ANR Triple Net EPRA (M€)	3 995,1	3 904,1	-91,0	-2,3%
ANR Triple Net EPRA / action (€)	73,6	68,2	-5,4	-7,3%
Nombre d'actions	54 285 157	57 251 975	2 966 818	5,5%



	M€	€/action
Capitaux propres	3 867,8	67,6
Mise en juste valeur des immeubles (exploit + stocks)	14,3	0,2
Mise en juste valeur des parkings	24,5	0,4
Mise en juste valeur des fonds de commerce	9,5	0,2
Inflation swap BENI STABILI et dettes à taux fixe	-33,3	-0,6
Optimisation droits de mutations	21,3	0,4
ANR Triple Net EPRA	3 904,1	68,2
Instruments financiers et dettes à taux fixe	522,0	9,1
Impôts différés	104,5	1,8
ORNANE	-36,6	-0,6
ANR EPRA	4 494,0	78,5

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 30 juin 2012 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM : DTZ Eurexi, CBRE, JLL, Atis Real 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. 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 14,3 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€ au 30 juin 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 24,5 M€ sur l'ANR au 30 juin 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 21,3 M€ au 30 juin 2012.

■ Mise en juste valeur des dettes à taux fixe

Le groupe a contracté des emprunts bancaires à taux fixe, notamment sa filiale italienne. Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'ANR triple net est corrigé de la juste valeur des dettes à taux fixe qui s'élèvent au 30 juin 2012 à – 33,3 M€.

6. RESSOURCES FINANCIÈRES

A. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'ENDETTEMENT

PdG	2010	2011	S1 2012
Dettes nettes (en M€)	4 358	4 571	4 509
Taux moyen annuel de la dette	4,39%	4,20%	4,07%
Taux spot fin de période	4,23%	4,04%	3,99%
Maturité moy. de la dette (en années)	3,4	3,3	3,7
Taux de couverture Active	88%	91%	94%
Maturité moyenne de la couverture	5,3	5,3	5,1
LTV*	49,0%	49,3%	47,4%
ICR	2,28	2,48	2,74

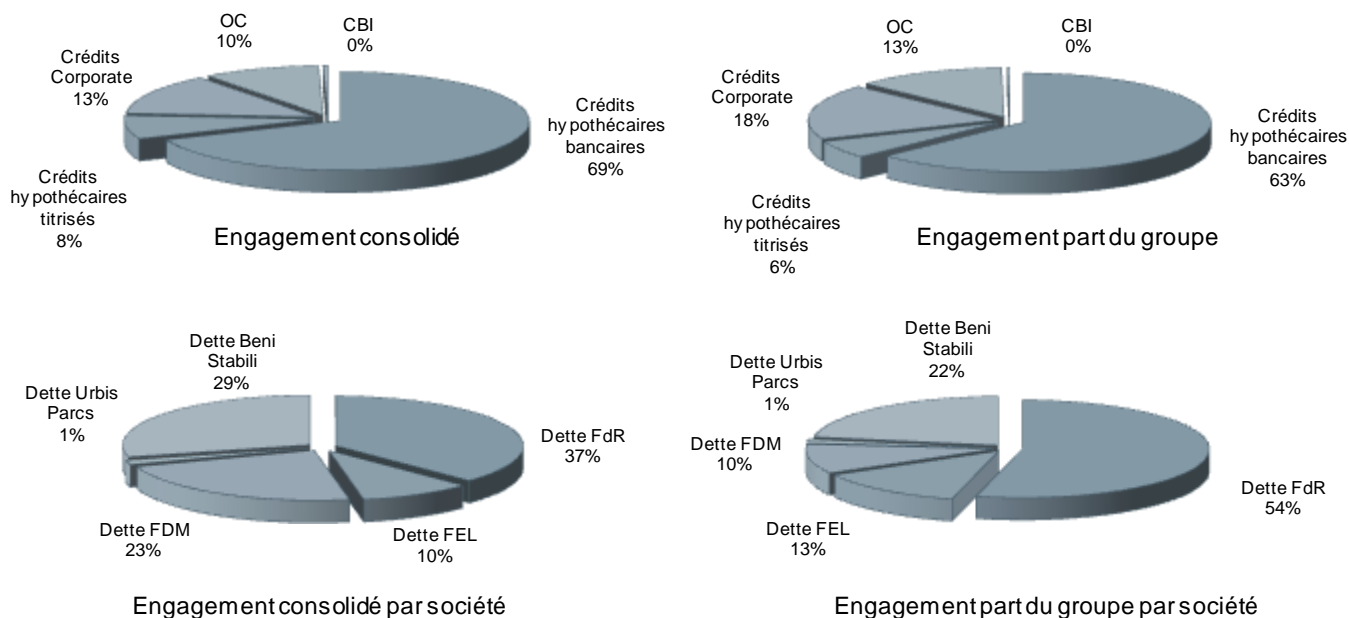
*LTV Droits Inclus : 45,6%

1. DETTE PAR NATURE

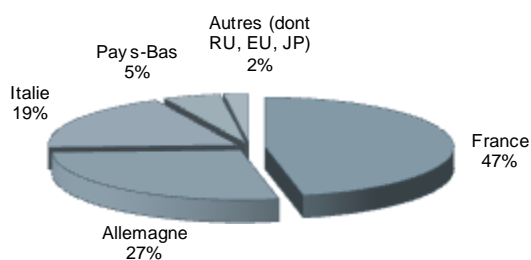
La dette nette part du groupe de Foncière des Régions s'élève au 30 juin 2012 à 4,5 Md€ (6,8 Md€ en consolidé).

L'engagement part du groupe de Foncière des Régions s'élève au 30 juin 2012 à 4,9 Md€ (7,4 Md€ en consolidé).

La dette de Foncière des Régions est majoritairement constituée de financements hypothécaires qui ont été levés au fur et à mesure de l'acquisition des portefeuilles ou actifs immobiliers.



Par ailleurs, au 30 juin 2012, les disponibilités de Foncière des Régions s'élèvent à près de 750 M€ en part du groupe (1,068 Md€ en consolidé).



Engagement Part du Groupe par pays prêteurs

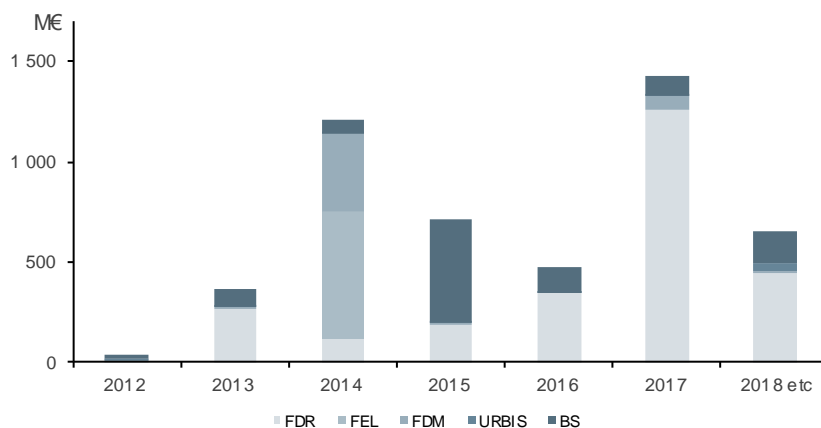
2. ÉCHÉANCIER DES DETTES

La durée de vie moyenne de la dette de Foncière des Régions s'établit à 3,7 années au 30 juin 2012, en hausse par rapport à fin 2011.

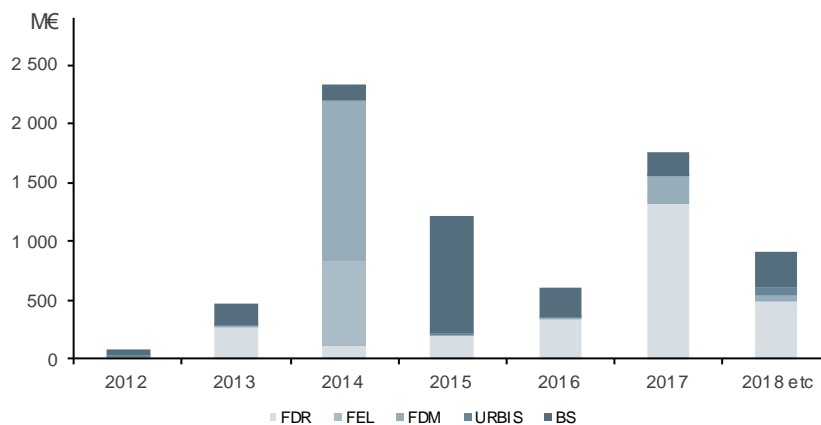
Les principales échéances de la dette se situent en 2014 et 2015 avec respectivement 1 210 M€ en part du groupe (2 336 M€ en consolidé) et 710 M€ en part du groupe (1 213 M€ en consolidé).

Ces échéances sont principalement concentrées sur Foncière Europe Logistique (632 M€ en part du groupe) et Foncière des Murs (387 M€ en part du groupe) en 2014 et Beni Stabili (508 M€ en part du groupe) en 2015.

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 : 1,4 Md€ en pdg (1,9 Md€ en 100%)

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

Au cours du 1^{er} trimestre, 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 de Vélizy, New Vélizy.

- Renégociation du financement affecté au campus Dassault Systèmes de Vélizy pour 160 M€

Foncière des Régions a renégocié le financement hypothécaire de l'Immeuble Dassault Systèmes pour en porter la durée à 5 ans et 3 mois sur un montant ainsi prorogé de 160 M€. Cette renégociation est intervenue préalablement au partage de l'opération (partage qui concerne également l'opération New Vélizy).

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

En mai et juin 2011, 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 post-clôture du 30/06/12, à la première date de paiement d'intérêts suivant la conclusion des accords de refinancement (soit au 13/07/12).

- Levée de nouveaux crédits corporate par Foncière des Régions pour 375 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. 2 de ces 4 financements (pour un montant total de 150 M€) ont été signés post clôture au début du mois de juillet.

- 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€. A l'issue de ces refinancements, Foncière des Murs n'avait plus, au 30/06/12, de nouvelle échéance avant 2 ans. Le nouveau crédit Courtepaille a été formellement signé le 5 juillet 2012 (post-clôture), tandis que la dette à laquelle il s'est substitué a été remboursée au 30/06/12, date normale de paiement d'intérêts.

Ces financements représentent un montant de 65 M€ en part du groupe.

- Refinancements Beni Stabili pour 621 M€

Beni Stabili a négocié/renégocié 3 crédits pour un montant total de 621 M€ :

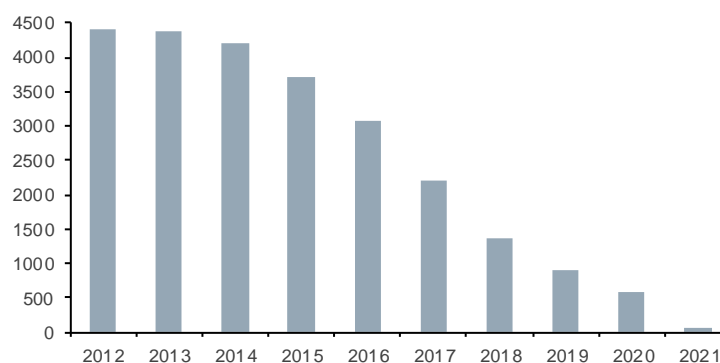
- 308 M€ d'un portefeuille Intesa / Prada (2015)
- 150 M€ d'un portefeuille immobilier (2017)
- 163 M€ renégocié de 2013 à 2015

Ces financements représentent un montant de 316 M€ en part du groupe.

4. PROFIL DE COUVERTURE

Au cours de l'année 2012, le cadre de la politique de couvertures est resté inchangé, soit une dette à 100% couverte, 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 au 30 juin 2012, Foncière des Régions est couverte (en part du groupe) à hauteur de 92% en ferme contre 89% à fin 2011, chiffre légèrement supérieur à celui de fin 2011. La durée de vie moyenne de la couverture est de 5,1 ans en part du groupe (5,1 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 4,07% en part du groupe, contre 4,20% en 2011. Cette diminution s'explique principalement par les restructurations de couvertures réalisées fin 2011 permettant de bénéficier des taux d'intérêts bas (Euribor 3 mois à 0,84% en moyenne sur le 1^{er} semestre 2012), de l'effet année pleine de l'émission de l'ORNANE à 3,34%.

À titre d'information, une baisse des taux de 50 bps de l'Euribor 3 mois aurait un impact positif de 0,2 M€ sur le résultat net récurrent de 2012. L'impact serait négatif de 0,8 M€ en cas de hausse des taux de 50 bps.

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 qui, en cas de non respect, seraient susceptibles de constituer un cas d'exigibilité anticipée de la dette. Ces 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 au 30 juin 2012 à 60% sur l'ensemble des financements de Foncière des Régions et 65% sur Foncière des Murs et Foncière Europe Logistique. 38.2% en montant des dettes souscrites par Beni Stabili sont assorties d'un covenant de LTV consolidée, pour un seuil variant entre 60% et 75%.

Le seuil des covenants d'ICR consolidé sont distincts d'une foncière à l'autre, en fonction notamment de la typologie de leurs actifs, et peuvent être distincts d'une dette à l'autre sur une même foncière en fonction de l'antériorité des dettes :

- Pour Foncière des Régions : 200%
- Pour Foncière des Murs : 200%
- Pour Foncière Europe Logistique : 125% à 150%
- Pour Beni Stabili : 140% (applicable à 17% de la dette Beni Stabili)

Ces covenants financiers sont respectés au 30 juin 2012.

Les ratios consolidés de Foncière des Régions s'établissent au 30 juin 2012 à 47,4% pour la LTV part du groupe et à 274% pour l'ICR part du groupe (contre 49,3% et 248% respectivement au 31 décembre 2011).

■ Détails du calcul de la LTV

(M€) PdG	2011	S1 2012
Dette nette comptable *	4 650	4 537
Promesses	-334	-583
Créances sur cessions	-22	-3
Dette adossée au crédit-bail	-8	-6
Dette nette part du groupe	4 286	3 945
Valeur d'expertise des actifs immobiliers	8 354	8 315
Promesses	-334	-583
Actifs financiers	188	129
Fonds de commerce	10	10
Part des entreprises associées	477	448
Valeur des actifs	8 695	8 319
LTV Hors Droits	49,3%	47,4%
LTV Droits Inclus	47,1%	45,6%

*Corrigée de la variation de la juste valeur de l'ORNANE (36,3 M€) et des dividendes à recevoir (-8 M€)

7. INDICATEURS FINANCIERS DES PRINCIPALES FILIALES

	Foncière des Murs			Foncière Europe Logistique		
	S1 2011	S1 2012	Var. (%)	S1 2011	S1 2012	Var. (%)
Résultat net récurrent EPRA (M€)	61,5	55,0	-10,6%	19,7	20,0	1,5%
Résultat net récurrent EPRA (€/action)	1,09	0,92	-15,6%	0,17	0,17	1,0%
ANR EPRA (€/action)*	27,0	25,4	-5,9%	4,4	4,3	-2,1%
ANR EPRA triple net (€/action) *	22,6	21,3	-5,8%	3,2	3,0	-4,4%
% de capital détenu par FDR*	26,0%	28,3%		81,7%	89,2%	
LTV droits inclus *	45,8%	40,4%	-5,4%	52,7%	44,1%	-8,6%
ICR *	2,58	2,59	0%	2,28	2,46	7,9%

* Données N-1 au 31 décembre 2011

	Beni Stabili			Foncière Développement Logements		
	S1 2011	S1 2012	Var. (%)	S1 2011	S1 2012	Var. (%)
Résultat net récurrent EPRA (M€)	44,4	46,4	4,5%	32,5	34,6	6,5%
Résultat net récurrent EPRA (€/action)	0,02	0,02	na	0,50	0,50	na
ANR EPRA (€/action) *	1,150	1,12	-2,6%	23,0	22,2	-3,5%
ANR EPRA triple net (€/action) *	0,971	0,954	-1,7%	19,4	18,7	-3,6%
% de capital détenu par FDR *	50,9%	50,9%		33,6%	31,6%	
LTV droits inclus*	50,4%	50,3%	0%	44,8%	46,2%	1,4%
ICR *	1,81	1,84	2%	2,05	2,08	1%

* Données N-1 au 31 décembre 2011

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 :

- GMR : Grandes 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
- 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

■ 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.

■ Taux de la dette

- Taux moyen :

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

- 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 :

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

■ 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...

Philippe Le Trung

Tél : + (33) 1 58 97 52 04

Mob : + (33) 6 23 82 50 37

philippe.letrung@fdr.fr

Sébastien Bonneton

Tél : + (33) 1 58 97 52 44

Mob : + (33) 6 11 14 85 70

sebastien.bonneton@fdr.fr



Foncière des Régions
30, avenue Kléber
75116 Paris
France