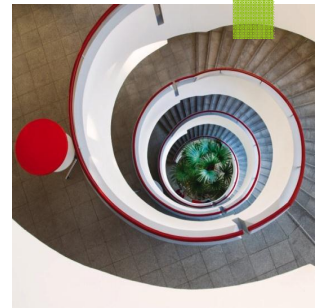




**16 Md€**  
de patrimoine  
en part totale



« Le positionnement de Foncière des Régions sur des marchés porteurs et son modèle de partenariat immobilier avec des grandes entreprises, ont permis une bonne activité locative au premier semestre, ainsi que des résultats solides. »

Christophe Kullmann, Directeur Général

# FONCIERE DES REGIONS

## La pertinence du modèle partenarial

### Bonne activité locative au 1<sup>er</sup> semestre 2013

- Loyers en progression de + 1,5% à périmètre constant
- Rallongement des baux sur 25% des loyers Bureaux France
- Taux d'occupation supérieur à 95%

### Poursuite de la transformation du patrimoine

- 321 M<sup>2</sup> de nouveaux accords de cessions
- Livraison de 3 actifs neufs déjà loués et lancement de 5 nouveaux projets immobiliers
- 1,4 Md<sup>2</sup> de pipeline dont 524 M<sup>2</sup> engagés et pré-loués à 72%

### Renforcement en Allemagne avec IBOPE en cours sur FDL

- Acquisition de l'ordre de 1 Md<sup>2</sup>, reflétant 11% de décote sur l'ANR FDL
- Exposition à l'Allemagne passe de 9% à 14%

### Résultats solides

- Résultat Net Récurrent EPRA de 149,3 M<sup>2</sup>, + 0,8%
- ANR EPRA de 76,3 " par action
- Progression de 0,3% de l'ANR EPRA Triple Net à 67,1 " par action

## Une activité importante - Des revenus locatifs pérennes

---

### Bonne activité locative

Au cours de ce premier semestre, l'activité locative a été soutenue, avec près de 25% des loyers Bureaux France rallongés de 5 années en moyenne.

Foncière des Régions a signé un accord avec Orange portant sur 20% du patrimoine occupé par ce locataire. Cet accord prévoit le rallongement des baux relatifs à 61 immeubles jusqu'en 2019 (+ 6 ans). Dassault Systèmes a, pour sa part, renouvelé jusqu'en 2025 (+ 5 ans) son bail sur son siège DS Campus à Vélizy-Meudon, site sur lequel un clés-en-main pour un 5<sup>ème</sup> bâtiment a été signé. Ces réalisations illustrent parfaitement la démarche partenariale de Foncière des Régions.

### Poursuite de la rotation du patrimoine : 321 M<sup>2</sup> de cessions, livraison de 3 actifs neufs déjà loués et lancement de 5 nouveaux projets immobiliers

Poursuivant sa stratégie ambitieuse de rotation active du patrimoine, Foncière des Régions a réalisé 321 M<sup>2</sup> de nouvelles cessions et accords (en proforma). Ces cessions ont été réalisées en ligne avec les valeurs d'expertise à fin 2012. En prenant en compte les accords de cessions déjà signés en 2012, le volume total des cessions et accords de cessions atteint 665 M<sup>2</sup>.

Dans le même temps, 3 projets immobiliers ont été livrés, loués à 100%, Le Patio (12 755 m<sup>2</sup> à Lyon), Pégase (4 580 m<sup>2</sup> à Clichy) et la Tour C Garibaldi (6 390 m<sup>2</sup> à Milan), tandis que 5 nouveaux projets étaient lancés, dont 4 pré-loués, dans le cadre de baux longs :

- Green Corner, pré-loué à 70% auprès de HAS (10 ans fermes)
- une extension de 12 800 m<sup>2</sup> sur le site de Velizy-Meudon (bail échéance 2025)
- un clés-en-main de 4 100 m<sup>2</sup> pour EDF à Avignon (9 ans fermes)
- et un clés-en-main logistique à Garonor pour Samada, filiale de Monoprix (12 ans fermes).

Aussi, le pipeline engagé, qui représente aujourd'hui un budget de 524 M<sup>2</sup>, est à 72% pré-loués, et générera une fois livré et totalement loué 35 M<sup>2</sup> de loyers.

En prenant en compte le pipeline maîtrisé, l'ensemble des projets immobiliers de Foncière des Régions représente 1,4 Md<sup>2</sup> et concerne, pour l'essentiel, des redéveloppements d'immeubles, ainsi que des clés-en-main locatifs de bureaux, dont le rendement est supérieur à 7%.

Situés dans des marchés immobiliers porteurs (Paris, 1<sup>ère</sup> couronne et Métropoles Régionales) et dotés des meilleures spécifications techniques et environnementales, ces immeubles contribuent au renouvellement progressif du patrimoine et à la croissance des indicateurs financiers.

### Renforcement en Allemagne via HDPE en cours sur FDL

Le Conseil d'Administration de Foncière des Régions a approuvé le 10 juin 2013, un projet d'Offre Publique d'Échange de Foncière des Régions sur Foncière Développement Logements (FDL), permettant à Foncière des Régions de renforcer son exposition en Allemagne à 14%, contre 9% aujourd'hui.

Sur la base d'une parité de 6 actions nouvelles Foncière des Régions pour 23 actions FDL, Foncière des Régions devrait détenir, à l'issue de l'opération, entre 58,2% et 62,4% du capital de sa filiale (contre 31,6% au 31 décembre 2012) principalement investie en résidentiel allemand.

Basée sur une approche multicritères, la parité de l'Offre Publique d'Échange appliquée sur les ANR EPRA 2012 de Foncière des Régions et de FDL fait ressortir une décote de l'ordre de 11% sur FDL.

Avec ce renforcement, Foncière des Régions souhaite bénéficier davantage d'une économie particulièrement solide, avec un taux de chômage bas et des prévisions de croissance économique les plus élevées de la zone Euro.

Le patrimoine de 3,2 Md" à fin 2012 de FDL se situe en effet aux ¾ en Allemagne et le reste en France. Premier actionnaire de FDL depuis sa création, Foncière des Régions a accompagné depuis 2005, le développement dans le résidentiel allemand de FDL, qui bénéficie aujourd'hui d'un solide track-record dans ce secteur et d'une équipe immobilière de grande qualité.

Avec cette opération, Foncière des Régions fait le choix d'un investissement immobilier sécurisé disposant d'un potentiel de valorisation, et confirme son business model privilégiant les cash-flows sécurisés et la création de valeur par la rotation d'actifs.

### Des revenus locatifs pérennes et des valeurs de patrimoine solides

- Revenus locatifs pérennes : + 1,5% à périmètre constant et 5,9 années de durée résiduelle ferme des baux

Cette bonne activité semestrielle permet de présenter des indicateurs immobiliers solides : un taux d'occupation de 95,6% et une durée résiduelle ferme des baux de 5,9 années, procurant une forte visibilité sur les loyers qui progressent de 1,5% à périmètre constant.

Cette croissance à périmètre constant est tirée par les segments Bureaux, Murs d'exploitation et Résidentiel, tandis que la Logistique voit ses loyers baisser de 2,4% à périmètre constant, conséquence de la dégradation du taux d'occupation de cette activité.

	Loyers (M€)	Var. à pc	Taux d'occup.	Durée résiduelle ferme des baux
Bureaux - France	130,2	+ 2,2%	95,3%	5,8 années
Bureaux - Italie	59,2	+ 1,4%	97,0%	7,0 années
<b>Bureaux</b>	<b>189,4</b>	<b>+ 1,9%</b>	<b>95,8%</b>	<b>6,2 années</b>
Murs d'exploitation	26,4	+ 1,2%	100%	6,9 années
Résidentiel	29,9	+ 2,2%	98,8%	na
Logistique	28,0	- 2,4%	85,7%	2,8 années
<b>Total</b>	<b>273,7</b>	<b>+ 1,4%</b>	<b>95,3%</b>	<b>5,9 années</b>
<b>Total proforma<sup>1</sup></b>	<b>300,5</b>	<b>+ 1,5%</b>	<b>95,6%</b>	<b>5,9 années</b>

<sup>1</sup> Données proforma : FDL détenue à 60% post OPE en cours

- Valeurs de patrimoine : + 0,5% à périmètre constant

La valeur du patrimoine PdG consolidée est quasi stable à périmètre constant sur la période (+ 0,5% proforma). Les légères baisses du patrimoine Bureaux Italie et Logistique, sont plus que compensées par les croissances de valeurs des patrimoines Bureaux France, Murs d'exploitation et Résidentiel.

M€	Valeur S1 2013 Part totale	Valeur S1 2013 PdG	Var. à pc 6 mois	Rdt HD S1 2013 PdG
Bureaux France	4 600	4 120	+ 1,0%	7,0%
Bureaux Italie	4 263	2 169	- 0,3%	6,0%
<b>Bureaux</b>	<b>8 863</b>	<b>6 289</b>	<b>+ 0,5%</b>	<b>6,7%</b>
Murs d'exploitation	2 984	844	+ 0,7%	6,2%
Résidentiel	2 933	927	+ 1,3%	6,0%
Logistique	837	837	- 1,6%	7,2%
Autres	360	265	na	
<b>Total</b>	<b>15 977</b>	<b>9 162</b>	<b>+ 0,4%</b>	
<b>Total proforma<sup>1</sup></b>		<b>9 994</b>	<b>+ 0,5%</b>	

<sup>1</sup> Données proforma : FDL détenue à 60% post OPE en cours

Fin juin, la valeur de patrimoine s'établit à 10 Md" en PdG et à 16 Md" en part totale.

## 882 MÖde nouveaux financements (445 MÖen PdG)

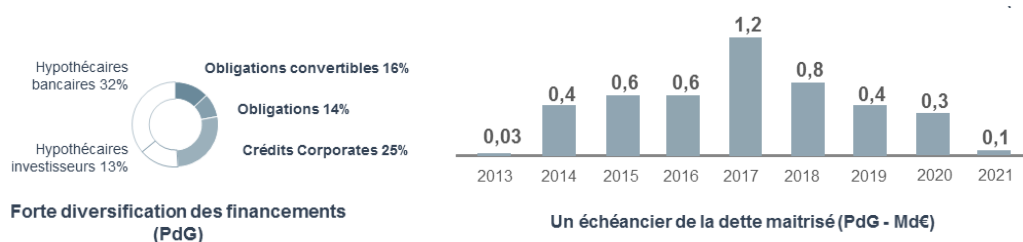
Après l'obtention, fin septembre 2012, d'une notation « investment grade » BBB- / perspectives stables de la part de Standard & Poor's, Foncière des Régions a poursuivi, au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre 2013, sa stratégie de diversification des sources de financements et d'allongement de la maturité de sa dette.

Ainsi, 405 M" (294 M" en PdG) de financements obligataires ont été réalisés :

- un placement privé Foncière des Régions de 180 M", 7 ans de maturité et 3,30% de coupon
- une obligation convertible Beni Stabili de 225 M", 5 ans et 3,375% de coupon

Dans le même temps, 477 M" (151 M" en PdG) de financements bancaires ont été signés. Ils concernent principalement le financement de murs d'exploitation.

La dette nette fin juin 2013 ressort à 4,3 Md", représentant une LTV de 46,4%, tandis que le coût de la dette continue de baisser à 3,9%, pour une maturité moyenne de la dette supérieure à 4 ans.



## Des résultats solides

### Résultat Net Récurrent EPRA : 149,3 MÖ+ 0,8%

La bonne activité immobilière de ce semestre, ainsi que la gestion active de notre patrimoine immobilier et de nos financements, permettent de réaliser un Résultat Net Récurrent EPRA en croissance de 0,8% (+ 7,2% en proforma) à 149,3 M" (158,7 M" en proforma) à fin juin 2013.

Cette progression résulte essentiellement des impacts positifs de l'évolution des loyers à périmètre constant (+ 1,5%), de la baisse du coût de la dette et de la baisse des frais de structures, et ce malgré l'évolution de la fiscalité immobilière en Italie, et la contribution en baisse de l'activité Logistique.

Par action, le Résultat Net Récurrent EPRA ressort à 2,60 "/action, en baisse de 3% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2012 du fait du paiement du dividende en actions réalisé au 1<sup>er</sup> semestre 2012 (émission à 51,2 ").

Le Résultat Net PdG ressort à 205 M", vs 31,4 M" au 1<sup>er</sup> semestre 2012, du fait de l'impact positif de la mise en juste valeur des instruments financiers, suite à la hausse des taux, mais aussi reflétant la variation de la juste valeur des actifs immobiliers.

### **ANR EPRA/action : 76,3 "/action**

Aussi, l'ANR EPRA ressort à 4 378 M" et 76,3 "/action, soit une baisse de 3,1% par rapport à l'ANR EPRA à fin 2012. En proforma, l'ANR EPRA atteint 4 811 M", soit 77 "/action.

L'ANR triple net progresse de 0,4% à 3 848 M", soit 67,1 "/action (+ 0,3%).

## **Perspectives**

Ces bons résultats illustrent la pertinence du modèle partenarial de Foncière des Régions, qui s'appuie sur un patrimoine positionné sur des marchés immobiliers porteurs, une stratégie de partenariats avec ses grands locataires, lui assurant une forte visibilité en termes de loyers, et une politique active de rotation du patrimoine permettant de créer de la valeur sur le long terme.

Dans ce contexte, Foncière des Régions confirme son objectif de stabilité du Résultat Net Récurrent EPRA.

### **Calendrier financier**

Résultats T3 2013 : 8 novembre 2013

### **Contacts**

#### **Relations investisseurs**

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

#### **Relations presse**

Geraldine Lemoine  
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00  
geraldine.lemoine@fdr.fr

### **Foncière des Régions, foncière partenaire**

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

Foncière des Régions dispose d'un patrimoine d'environ 10 Md" PdG (16 Md" en part totale) loué principalement à des grands comptes leaders de leur secteur (Suez Environnement, Thales, Dassault Systèmes, France Télécom, EDF, IBM, Eiffage). Cette culture du partenariat responsable repose sur des valeurs et des savoir-faire clés : vision et expertise.

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

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

[www.foncieredesregions.fr](http://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 ».

<b>1. OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE</b>	<b>7</b>
<b>2. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ</b>	<b>9</b>
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	
<b>3. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT</b>	<b>16</b>
A. BUREAUX FRANCE	
B. BUREAUX ITALIE	
C. MURS D'EXPLOITATION	
D. LOGISTIQUE	
<b>4. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES</b>	<b>40</b>
A. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	
B. PRINCIPES COMPTABLES	
C. COMPTE DE RÉSULTAT EPRA	
D. BILAN EPRA	
<b>5. ACTIF NET RÉÉVALUÉ</b>	<b>46</b>
<b>6. RESSOURCES FINANCIÈRES</b>	<b>48</b>
A. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'ENDETTEMENT	
B. STRUCTURE FINANCIÈRE	
<b>7. INDICATEURS FINANCIERS DES PRINCIPALES FILIALES</b>	<b>53</b>
<b>8. GLOSSAIRE</b>	<b>54</b>



# 1. OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE

---

## 11 juin 2013 – Foncière des Régions se renforce en Allemagne

Le Conseil d'Administration de Foncière des Régions a approuvé le 10 juin un projet d'Offre Publique d'Echange de Foncière des Régions sur Foncière Développement Logements (FDL), permettant à Foncière des Régions de renforcer son exposition en Allemagne. Sur la base d'une parité de 6 actions nouvelles Foncière des Régions pour 23 actions FDL, Foncière des Régions devrait détenir, à l'issue de l'opération, entre 58,2% et 62,4% du capital de sa filiale résidentielle (contre 31,6% à fin décembre 2012).

### Le choix d'un investissement immobilier stratégique et sécurisé

Cette Offre Publique d'Echange permet à Foncière des Régions de se renforcer sur des marchés porteurs, augmentant son exposition en Allemagne à 14%, contre 9% à fin juin 2012.

Avec ce renforcement, Foncière des Régions souhaite bénéficier davantage d'une économie particulièrement solide, avec un taux de chômage bas et des prévisions de croissance économique les plus élevées de la zone Euro.

Premier actionnaire de FDL depuis sa création, Foncière des Régions en détient 31,6%. Le patrimoine de 3,2 Md€ à fin 2012 de FDL se situe aux  $\frac{3}{4}$  en Allemagne et le reste en France. Foncière des Régions a accompagné depuis 2005 le développement dans le résidentiel allemand de FDL, qui bénéficie aujourd'hui d'un solide track-record dans ce secteur et d'une équipe immobilière de grande qualité.

Le rebond des perspectives démographiques depuis 2009 et le niveau historiquement bas d'offre nouvelle de logements confèrent à ce marché de bonnes perspectives d'évolution, tant en termes de loyers, que de valeurs. Aussi, FDL entend poursuivre sa stratégie immobilière de diversification géographique, par la cession d'actifs matures et des acquisitions dans de grandes villes dynamiques et à potentiel, comme Berlin.

Avec cette opération, Foncière des Régions fait le choix d'un investissement immobilier sécurisé disposant d'un potentiel de valorisation, et confirme son business model privilégiant les cashflows sécurisés et la création de valeur par la rotation d'actifs.

### Des impacts financiers positifs

Basée sur une approche multicritères, la parité de l'offre publique d'échange appliquée sur les ANR EPRA 2012 de Foncière des Régions et de FDL fait ressortir une décote de l'ordre de 11% sur FDL. Sur les cours de bourse à 1 mois (au 11 juin 2013), la parité a un impact globalement neutre, tandis que la parité de RNR EPRA 2012 est, quant à elle, favorable aux actionnaires de FDL.

Les modalités de l'offre publique d'échange ont fait l'objet d'une attestation d'équité délivrée par un expert indépendant désigné par FDL.

Enfin, elle permet une consolidation de FDL par intégration globale (vs mise en équivalence aujourd'hui) améliorant ainsi la lisibilité du groupe.

### Modalités et calendrier

Parmi les actionnaires de FDL représentés au Conseil, ACM et Covéa se sont d'ores et déjà engagés à apporter leurs titres à l'offre (soit 26,6% du capital), tandis que Cardif, Crédit Agricole Assurances et Generali ont souhaité rester actionnaires de FDL.

L'Offre Publique d'Echange devrait être ouverte en juillet et s'achever en septembre. La première période de l'Offre Publique d'Echange s'est ouverte le 27 juin et se clôturera le 31 juillet. La seconde s'ouvrira le 13 août et se clôturera le 26 août. Les résultats définitifs seront publiés le 2 septembre 2013

## **17 mai 2013 – Lancement de l'opération Green Corner à Saint-Denis**

Foncière des Régions a signé avec la Haute Autorité de Santé (HAS), autorité publique indépendante, un bail de 10 ans fermes portant sur la location de 70% des surfaces de bureaux de l'immeuble Green Corner, situé à Saint Denis. Cette signature marque le lancement de l'opération située au pied de la gare RER B La Plaine stade de France, sur un foncier maîtrisé par Foncière des Régions depuis 2010.

## **29 avril 2013 - Euromed Center : Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances signent avec Louvre Hôtels Group**

Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances ont signé un accord définitif avec Louvre Hôtels Group qui vise à opérer un hôtel 4\*\*\*\* sous l'enseigne Golden Tulip. Cet établissement prendra place au cœur du projet Euromed Center, porté par Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances, co-investisseurs, et Euroméditerranée, établissement public d'aménagement.

Composante essentielle du futur quartier, l'hôtel de 210 chambres se développera sur 9 étages et quelques 10 000 m<sup>2</sup> de surface. L'établissement 4\*\*\*\* Golden Tulip proposera notamment un espace de séminaire modulable de 600 m<sup>2</sup>, un restaurant de 200 places, deux bars, une terrasse ouverte, ainsi qu'une piscine intérieure et un espace de fitness.

Cet hôtel, imaginé par Massimiliano Fuksas, International d'Architecture et Studio Desseins pour la décoration, accueillera la clientèle d'affaires et de tourisme d'Euromed Center et plus largement de la métropole marseillaise.

Fruit d'une démarche commune conduite entre les co-investisseurs, l'aménageur et le groupe hôtelier, cette signature confirme l'attractivité d'Euroméditerranée et d'Euromed Center, en tant que pôle tertiaire de référence marseillais.

Ce nouvel établissement, dont la livraison est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2016, viendra également renforcer l'offre hôtelière du quartier d'affaires.

## **12 mars 2013 – Réalisation d'un placement privé obligataire pour 180 M€**

Faisant suite à son émission obligataire inaugurale en octobre 2012 de 500 M€, Foncière des Régions a réalisé un placement privé obligataire pour 180 M€ à 7 ans (échéance avril 2020) et de coupon 3,30% faisant ressortir une marge de 197 bps au dessus des taux de swap.

Cette opération permet de poursuivre la diversification de la dette de Foncière des Régions et le rallongement de sa maturité.

## **17 janvier 2013 – Emission par Beni Stabili d'une obligation convertible de 175 M€**

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

Cette souche a été augmentée de 50 M€ le 7 mars 2013 (coupon de 3,375%, maturité à 5 ans).



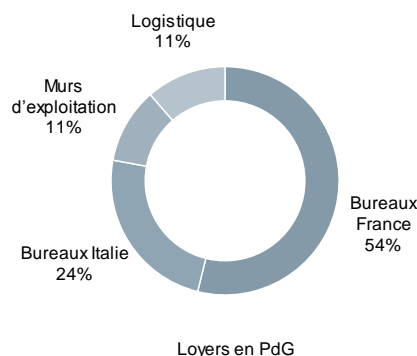
## 2. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PART DU GROUPE

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

### A. LOYERS COMPTABILISÉS

(M€)	100%				Part du groupe					
	S1 2012	S1 2012 Proforma*	S1 2013	Var. (%)	S1 2012	S1 2012 Proforma*	S1 2013	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers
<b>Bureaux France</b>	<b>138,1</b>	<b>129,8</b>	<b>135,4</b>	<b>4,4%</b>	<b>133,3</b>	<b>125,0</b>	<b>130,2</b>	<b>4,2%</b>	<b>2,2%</b>	<b>54%</b>
Paris	38,6	38,6	43,4	12,5%	36,4	36,4	41,0	13%		17%
IDF	57,6	49,3	51,4	4,1%	55,0	46,7	48,6	4%		20%
Régions	41,9	41,9	40,7	-2,9%	42,0	42,0	40,6	-3%		17%
<b>Bureaux Italie</b>	<b>113,3</b>	<b>113,3</b>	<b>116,3</b>	<b>2,7%</b>	<b>57,6</b>	<b>57,6</b>	<b>59,2</b>	<b>2,7%</b>	<b>1,4%</b>	<b>24%</b>
Portefeuille Core	110,8	110,8	114,8	3,6%	56,4	56,4	58,4	4%		24%
Portefeuille Dynamique	2,4	2,4	1,5	-37,6%	1,2	1,2	0,8	-35%		0%
Portefeuille Développement	0,0	0,0	0,0	na	0,0	0,0	0,0	na		0%
<b>Total Bureaux</b>	<b>251,3</b>	<b>243,0</b>	<b>251,8</b>	<b>3,6%</b>	<b>190,9</b>	<b>182,6</b>	<b>189,4</b>	<b>3,7%</b>	<b>1,9%</b>	<b>78%</b>
<b>Murs d'exploitation</b>	<b>90,7</b>	<b>90,7</b>	<b>101,6</b>	<b>12,0%</b>	<b>24,6</b>	<b>24,6</b>	<b>26,4</b>	<b>7,1%</b>	<b>1,2%</b>	<b>11%</b>
Hôtellerie	55,3	55,3	70,7	27,8%	15,0	15,0	17,7	18%		7%
Santé	13,4	13,4	11,3	-15,7%	6,0	6,0	3,2	-47%		1%
Commerces d'exploitation	22,1	22,1	19,5	-11,9%	3,6	3,6	5,5	53%		2%
<b>Total "Bureaux - Grands comptes"</b>	<b>342,0</b>	<b>333,7</b>	<b>353,3</b>	<b>5,9%</b>	<b>215,5</b>	<b>207,2</b>	<b>215,8</b>	<b>4,1%</b>	<b>1,9%</b>	<b>88%</b>
<b>Logistique</b>	<b>41,3</b>	<b>41,3</b>	<b>28,0</b>	<b>-32,2%</b>	<b>36,8</b>	<b>36,8</b>	<b>28,0</b>	<b>-23,9%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>11%</b>
Logistique France	30,7	30,7	16,9	-44,9%	27,4	27,4	16,9	-38%		7%
Logistique Allemagne	4,5	4,5	4,6	2,3%	4,0	4,0	4,6	15%		2%
Garonor	6,0	6,0	6,4	7,2%	5,4	5,4	6,4	20%		3%
<b>Total loyers</b>	<b>383,3</b>	<b>375,0</b>	<b>381,3</b>	<b>1,7%</b>	<b>252,3</b>	<b>244,0</b>	<b>243,9</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,3%</b>	<b>100%</b>

\* après retraitement des loyers DS Campus, actif mis en équivalence en octobre 2012



A périmètre constant, les loyers du segment « Bureaux – Grands Comptes » progressent sur le S1 2013 de 1,9%, sur tous les périmètres : Bureaux France + 2,2%, Bureaux Italie + 1,4%, et Murs d'exploitation + 1,2%. En part du groupe, les loyers progressent de 1,3% compte tenu de la baisse de 2,4% de la Logistique.

Cette progression s'explique par une indexation qui reste favorable au cours du S1 2013 ainsi que par le maintien d'un taux d'occupation de 95% sur l'ensemble de la période.

Les loyers part du groupe s'élèvent à 243,9 M€ au S1 2013, stables sur la période en proforma.

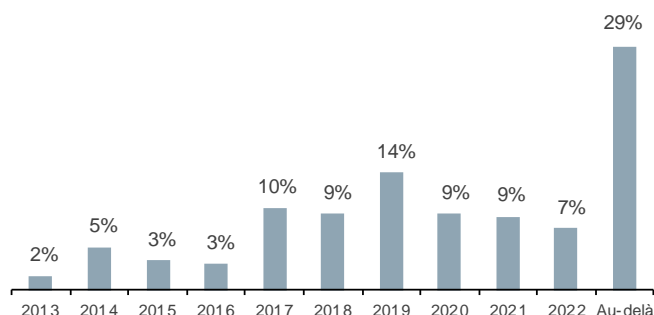
La baisse des loyers comptabilisés de 3% vs S1 2012 s'explique principalement par le partage et la mise en équivalence dans les comptes de l'actif DS Campus en octobre 2012 ainsi que par :

- les investissements (+ 10,1 M€)
- les cessions (- 25,4 M€ dont - 4,5 M€ au titre du partage de l'actif DS Campus)
- l'indexation et Asset Management (+ 2,7 M€)
- l'effet périmètre de + 4,0 M€ (dont - 4,2 M€ suite à la mise en équivalence de DS Campus), hausse liée notamment à l'augmentation de la détention dans FDM et FEL

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

- Échéancier des loyers annualisés : 8,0 années de durée résiduelle des baux (5,9 années fermes)

(M€)	Par date de 1 <sup>ère</sup> option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
<b>PdG</b>				
2013	18,2	4%	8,2	2%
2014	61,8	12%	25,7	5%
2015	39,4	8%	17,6	3%
2016	40,9	8%	15,8	3%
2017	42,6	8%	49,4	10%
2018	49,8	10%	45,7	9%
2019	62,1	12%	71,0	14%
2020	27,1	5%	46,5	9%
2021	81,9	16%	44,4	9%
2022	30,0	6%	37,0	7%
Au-delà	54,4	11%	147,2	29%
<b>Total</b>	<b>508,3</b>	<b>100%</b>	<b>508,3</b>	<b>100%</b>



La durée résiduelle moyenne des baux part du groupe à fin juin 2013 est de 8,0 années (5,9 années fermes) contre 7,9 années à fin 2012 (5,5 années fermes). Sur le segment Bureaux, elle atteint 8,5 années (6,2 années fermes).

(Années)	Durée résiduelle ferme des baux		Durée résiduelle des baux	
	2012	S1 2013	2012	S1 2013
<b>PdG</b>				
Bureaux France	5,3	5,8	6,6	7,1
Bureaux Italie	7,1	7,0	12,7	12,0
<b>Total Bureaux</b>	<b>5,8</b>	<b>6,2</b>	<b>8,5</b>	<b>8,5</b>
Murs d'exploitation	7,3	6,9	7,3	6,9
<b>Bureaux - Grands Comptes</b>	<b>6,0</b>	<b>6,3</b>	<b>8,3</b>	<b>8,3</b>
Logistique	2,4	2,8	4,9	5,4
<b>Total</b>	<b>5,5</b>	<b>5,9</b>	<b>7,9</b>	<b>8,0</b>

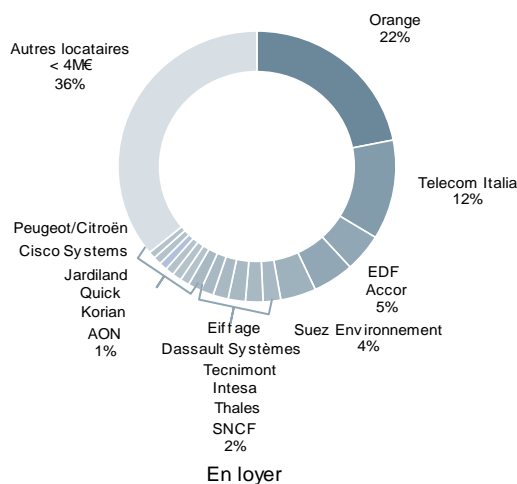
- Taux d'occupation : 94,9%

(%)	Taux d'occupation	
<b>PdG</b>	2012	S1 2013
Bureaux France	95,7%	95,3%
Bureaux Italie	97,1%	97,0%
<b>Total Bureaux</b>	<b>96,1%</b>	<b>95,8%</b>
Murs d'exploitation	100,0%	100,0%
<b>Bureaux - Grands comptes</b>	<b>96,6%</b>	<b>96,3%</b>
Logistique	88,8%	85,7%
<b>Total</b>	<b>95,5%</b>	<b>94,9%</b>

## C. RÉPARTITION DES LOYERS PdG

### ■ Répartition par principaux locataires : une base locative solide

(M€)	Loyers annualisés
<b>PdG</b>	<b>S1 2013</b>
Orange	111,1
Telecom Italia	60,5
EDF	23,1
Accor	24,4
Suez Environnement	21,1
Dassault Systèmes	10,4
Intesa	10,4
Eiffage	10,2
Thales	9,0
SNCF	7,8
Tecnimont	7,8
Korian	5,4
AON	5,5
Peugeot/Citroën	5,1
Cisco Systems	4,8
Quick	4,8
Jardiland	4,2
Autres locataires < 4M€	182,7
<b>Total loyers</b>	<b>508,3</b>



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

(M€)	
<b>PdG</b>	<b>S1 2013</b>
Paris QCA	33,4
Paris hors QCA	51,7
1 <sup>ère</sup> couronne	92,3
2 <sup>ème</sup> couronne	19,9
<b>Total IDF</b>	<b>197,3</b>
MR	42,3
Régions	39,3
<b>Bureaux France</b>	<b>278,9</b>
Milan	46,5
Rome	10,0
Autres	62,4
<b>Bureaux Italie</b>	<b>118,9</b>
Paris hors QCA	6,1
1 <sup>ère</sup> couronne	5,3
2 <sup>ème</sup> couronne	4,3
<b>Total IDF</b>	<b>15,7</b>
MR	9,9
Régions	18,5
Etranger	8,2
<b>Murs d'exploitation</b>	<b>52,3</b>
Paris hors QCA	0,0
1 <sup>ère</sup> couronne	10,7
2 <sup>ème</sup> couronne	20,6
<b>Total IDF</b>	<b>31,3</b>
Nord Ouest	3,5
Rhône-Alpes	6,9
PACA	7,0
Allemagne	9,5
<b>Logistique</b>	<b>58,2</b>
<b>Total loyers</b>	<b>508,3</b>

## D. CESSIONS : 155,2 M€ PdG

(M€)		Cessions (accords à fin 2012 convertis*)	Accords à fin 2012 à convertir	Nouvelles cessions S1 2013	Nouveaux accords S1 2013	Total S1 2013	Marge vs valeurs 2012	Rendement	Total
Bureaux France	100 %	73,5	157,9	45,6	25,5	71,1	1,6%	7,4%	302,6
Bureaux Italie	100 %	50,7	44,1	17,8	4,5	22,3	-2,9%	6,0%	117,1
		PdG 25,8	22,4	9,0	2,3	11,3			59,6
Murs d'exploitation	100 %	62,3	5,7	20,6	75,7	96,3	3,5%	6,6%	164,3
		PdG 17,6	1,6	5,8	21,4	27,2			46,5
Logistique	100 %	0,0	0,0	0,0	45,3	45,3	-6,1%	8,9%	45,3
<b>Total cessions d'actifs</b>	100 %	186,6	207,7	83,9	151,0	234,9	0,4%	7,2%	629,2
		<b>PdG 117,0</b>	<b>182,0</b>	<b>60,5</b>	<b>94,5</b>	<b>154,9</b>	<b>-0,7%</b>	<b>7,6%</b>	<b>453,9</b>
Participation	100 %	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3			0,3
<b>Total cessions</b>	100 %	186,6	207,7	84,2	151,0	235,2			629,5
		<b>PdG 117,0</b>	<b>182,0</b>	<b>60,8</b>	<b>94,5</b>	<b>155,2</b>			<b>454,2</b>

\* Y compris partage New Vélizy pour 21 M€ (qp de patrimoine)

Au cours du S1 2013, Foncière des Régions a conclu pour 155,2 M€ de nouvelles cessions (60,8 M€) et accords de cessions (94,5 M€). En tenant compte des accords signés à fin 2012 et convertis (117 M€), ainsi que des accords signés en 2012 et restant à convertir (182 M€), le montant total des cessions et accords atteint 454 M€ à fin juin 2013.

Les cessions 2013 ont globalement été réalisées en ligne avec les valeurs d'expertises à fin 2012.

Ces cessions s'inscrivent dans la stratégie d'une réduction progressive de l'exposition à la Logistique, et font suite au programme significatif de ventes achevé fin 2012 (près de 900 M€ de cessions et accords réalisés au cours du précédent exercice).

## E. ACQUISITIONS D'ACTIFS : 48,9 M€ PdG

(M€)		Total HD S1 2013
Bureaux France	100%	25,0
Bureaux Italie	100%	47,0
	Pdg	23,9
<b>Total Bureaux</b>	100%	72,0
	<b>PdG</b>	<b>48,9</b>
Murs d'exploitation	100%	0,0
	Pdg	0,0
Logistique	100%	0,0
<b>Total</b>	100%	72,0
	<b>PdG</b>	<b>48,9</b>

Les principales acquisitions réalisées au cours du S1 2013 ont concerné :

- l'acquisition d'un immeuble de 6 700 m<sup>2</sup> auprès de Vinci (siège de Sicra). Situé en 1<sup>ère</sup> couronne (Chevilly Larue), cet immeuble est loué à une filiale de Vinci dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes
- le rachat par Beni Stabili de la participation restante dans la société Sviluppo Ripamonti

## F. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT : 1,4 Md€ PdG

### Pipeline engagé

15 projets  
Budget : 524 M€  
72% pré-loués  
Rendement >7%  
c. 35 M€ de loyers



86% Bureaux



Un pipeline engagé en renouvellement continu

### Pipeline maîtrisé

18 projets  
Budget : 900 M€  
Rendement >7%



94% Bureaux



### ■ Projets engagés : 524 M€ en PdG (dont 72% pré-loués)

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Surface** (m <sup>2</sup> )	Livraison	Loyers cibles (€/m <sup>2</sup> /an)	Pré-location (%)	Prix de revient* (M€)
Paris Voltaire	Bureaux - France	Paris	Paris	1 800	2013	264	na	11
B&B (Montpellier)	Bureaux - France	Montpellier	MR	2 133	2014	149	100%	5
Egis (Montpellier)	Bureaux - France	Montpellier	MR	6 101	2014	155	100%	15
New Velizy (QP FdR - 50%)	Bureaux - France	Vélizy	IDF	45 000	2014	250	100%	191
Paris Passy	Bureaux - France	Paris	Paris	3 672	2014	600	0%	35
Green Corner	Bureaux - France	Saint-Denis	IDF	20 500	2015	310	70%	87
EDF Avignon	Bureaux - France	Avignon	MR	4 100	2015	158	100%	9
Dassault Extension 1 (QP FdR - 50%)	Bureaux - France	Vélizy	IDF	12 800	2015	290	100%	62
Euromed Center - Phase 1 (QP FdR - 50%)	Bureaux - France	Marseille	MR	24 000	2015	250	66%	107
Respiro	Bureaux - France	Nanterre	IDF	11 137	2015	310	100%	51
San Nicolao	Bureaux - Italie	Milan	Italie	9 426	2014	nc	0%	112
Extensions Accor	Murs d'exploitation	Rungis + Marseille	Multisites	1 579	2013	na	100%	2
B&B Porte des Lilas	Murs d'exploitation	Paris	Paris	5 562	2014	270	100%	24
Garonor N03	Logistique	Aulnay sous bois	IDF	51 010	2013 - 2014	nc	100%	62
Garonor N06	Logistique	Aulnay sous bois	IDF	2 507	2014	nc	100%	4
<b>Total Conso</b>				<b>201 327</b>			<b>72%</b>	<b>778</b>
<b>Total PdG</b>							<b>72%</b>	<b>524</b>

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

\*\*surface en 100%

Les Capex restant à décaisser, relatifs à ces projets, représentent en PdG 96 M€ au S2 2013 et 194 M€ sur 2014 et les années suivantes.

## ■ Projets maîtrisés : 900 M€ en PdG

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Surface* (m²)	Horizon de livraison
Montpellier Dual Center	Bureaux - France	Montpellier	MR	1 993	2014
Cœur d'Orly Commerces (QP FdR 25%)	Bureaux - France	Orly	IDF	30 000	2015
Dassault Systèmes Extension 2 (QP FdR 50%)	Bureaux - France	Vélizy	IDF	11 000	2015
Toulouse Marquette	Bureaux - France	Toulouse	MR	8 100	2015
Vinci Roubaix	Bureaux - France	Roubaix	MR	9 700	2015
Nancy Grand Cœur	Bureaux - France	Nancy	MR	6 529	2015
Euromed Center - tranche 2 (QP FdR 50%)	Bureaux - France	Marseille	MR	33 500	2015-2016
Levallois Anatole France	Bureaux - France	Levallois	IDF	5 427	2016
Lyon Silex (1ère tranche)	Bureaux - France	Lyon	MR	10 700	2016
Issy Grenelle	Bureaux - France	Issy	IDF	8 867	2016
Extension Thales (QP FdR 50%)	Bureaux - France	Vélizy	IDF	15 000	2016
Paris Ségur	Bureaux - France	Paris	Paris	4 607	2016
Lyon Silex (2ème tranche)	Bureaux - France	Lyon	MR	30 000	2017
Cœur d'Orly Bureaux (QP FdR 25%)	Bureaux - France	Orly	IDF	70 000	2015 - 2017
Milan, Symbiosis (Ripamonti)	Bureaux - Italie	Milan	Italie	74 101	En fonction de la précommercialisation
Milan, Schievano	Bureaux - Italie	Milan	Italie	26 478	En fonction de la précommercialisation
Garonor N02 Phase 2	Logistique	Aulnay sous bois	IDF	18 000	2015
Bollène	Logistique	Bollène	Régions	70 000	N/A
<b>Total Conso</b>				<b>434 002</b>	

\* surface en 100%

## G. PATRIMOINE

### ■ Valorisation et évolution du patrimoine : légère progression sur 2013

(M€)	Valeur 2012	Valeur S1 2013	Valeur S1 2013 PdG	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD S1 2013	En % du patrimoine	En % du patrimoine (yc Sté MEE)
Bureaux France*	4 450	4 600	4 120	1,0%	6,9%	7,0%	51%	48%
Bureaux Italie*	4 273	4 263	2 169	-0,3%	6,0%	6,0%	27%	25%
<b>Total Bureaux</b>	<b>8 723</b>	<b>8 863</b>	<b>6 289</b>	<b>0,5%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,7%</b>	<b>78%</b>	<b>73%</b>
Murs d'exploitation*	3 039	2 984	844	0,7%	6,3%	6,2%	10%	10%
Logistique	929	837	837	-1,6%	7,6%	7,2%	10%	10%
Parkings	231	235	140	0,0%	N/A	N/A	2%	2%
<b>Patrimoine</b>	<b>12 922</b>	<b>12 918</b>	<b>8 110</b>	<b>0,3%</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,7%</b>	<b>100%</b>	<b>94%</b>
Participations**	572	559	559					6%
<b>Total Conso</b>	<b>13 494</b>	<b>13 477</b>	<b>8 669</b>					<b>100%</b>
<b>Total PdG</b>	<b>8 705</b>	<b>8 669</b>						

\*Rendement sur le patrimoine en exploitation (Bureaux France et Murs d'exploitation) / Core (Bureaux Italie)

\*\*Participations : Mise en équivalence FDL (434,0 M€) et autres mises en équivalence (22,3 M€) - Valorisation Altarea au cours de bourse (102,3 M€)

Le patrimoine, part du groupe de Foncière des Régions, à fin juin 2013, s'élève à 8 669 M€ (13,5 Md€ en consolidé) contre 8 705 M€ à fin 2012, en légère hausse à périmètre constant (+ 0,3% vs fin 2012).

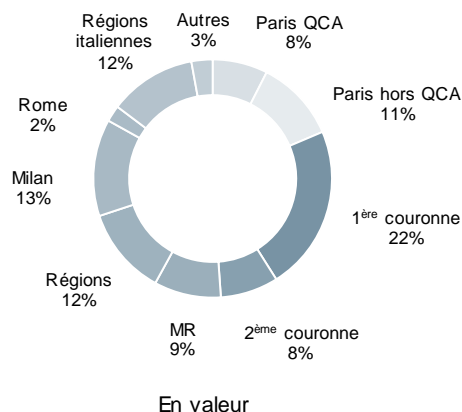
Les baisses de valeurs des segments Bureaux Italie (- 0,3%) et Logistique (- 1,6%) sont compensées par les progressions des segments Bureaux France (+ 1,0%) et Murs d'exploitation (+ 0,7%).



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

(M€) PdG*	S1 2013
Paris QCA	596
Paris hors QCA	887
1 <sup>ère</sup> couronne	1 790
2 <sup>ème</sup> couronne	626
MR	723
Régions	952
Milan	1 049
Rome	176
Régions italiennes	944
Autres	229
<b>Total Patrimoine</b>	<b>7 970</b>

\*Hors parkings



## H. LISTE DES DIX PRINCIPAUX ACTIFS

Top 10 Actifs	Ville	Locataires	Surface (m²)	QP
Tour CB 21 à la Défense	Courbevoie	Suez Environnement, Chartis	68 077	75%
Centro Direzionale SNC	Naples	Telecom Italia	63 477	50,9%
Via Marco Aurelio 24-26	Milan	Telecom Italia	61 400	50,9%
DS Campus	Vélizy Villacoublay	Dassault Systèmes	56 193	50,1%
Complexe Garibaldi	Milan	Maire Tecnimont	44 650	50,9%
Via Lorenteggio 266	Milan	Intesa Group	31 942	50,9%
Via Montebello 18	Milan	Intesa Group	25 802	50,9%
Carré Suffren	Paris 15 <sup>ème</sup>	AON, Institut Français, Ministère Education	24 863	60%
Corso Matteotti Giacomo 4-6	Milan	Boscolo	12 166	50,9%
Immeuble - 23 rue Médéric	Paris 17 <sup>ème</sup>	Orange	11 159	100,0%

La valeur part du groupe des dix principaux actifs représente près de 15% du patrimoine part du groupe.

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

#### A. BUREAUX FRANCE

Les indicateurs Bureaux France sont présentés en 100% et en part du groupe (PdG). Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

- CB 21 détenu à 75%
- Carré Suffren détenu à 60%
- DS Campus et New Velizy détenus à 50,1% (mis en équivalence dans les comptes)
- Euromed détenu à 50% (mis en équivalence dans les comptes)

#### 1. LOYERS COMPTABILISÉS : 130,2 M€, + 2,2% à périmètre constant

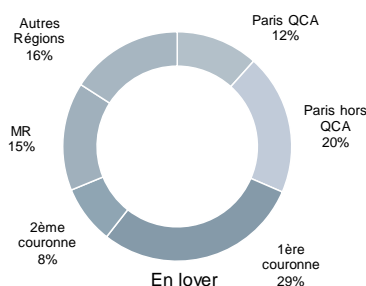
- Répartition géographique : les localisations stratégiques (Ile-de-France et Métropoles Régionales - MR) génèrent 84% des loyers

Les loyers comptabilisés au S1 2013 ne prennent pas en compte les loyers de l'actif DS Campus, mis en équivalence dans les comptes depuis octobre 2012. Les loyers DS Campus sont retraités dans un proforma S1 2012 afin de comparer les loyers selon deux périmètres homogènes.

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers S1 2012 100%	S1 2012 Proforma* 100%	Loyers S1 2012 PdG	S1 2012 Proforma* PdG	Loyers S1 2013 100%	Loyers S1 2013 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à pc	En % des loyers totaux
Paris QCA	71 354	11	14,5	14,5	14,5	14,5	15,1	15,1	4,1%		12%
Paris hors QCA	199 213	18	24,0	24,0	21,8	21,8	28,2	25,9	18,5%		20%
1 <sup>ère</sup> couronne**	464 822	40	46,3	38,0	43,6	35,3	40,7	37,9	7,3%		29%
2 <sup>ème</sup> couronne	188 252	70	11,4	11,4	11,4	11,4	10,7	10,7	-5,8%		8%
<b>Total IDF</b>	<b>923 640</b>	<b>139</b>	<b>96,2</b>	<b>87,9</b>	<b>91,3</b>	<b>83,0</b>	<b>94,8</b>	<b>89,6</b>	<b>7,9%</b>		<b>69%</b>
MR	425 433	88	19,2	19,2	19,2	19,2	19,9	19,9	3,3%		15%
Autres Régions	557 138	210	22,6	22,6	22,7	22,7	20,7	20,7	-8,7%		16%
<b>Total</b>	<b>1 906 211</b>	<b>437</b>	<b>138,1</b>	<b>129,8</b>	<b>133,3</b>	<b>125,0</b>	<b>135,4</b>	<b>130,2</b>	<b>4,2%</b>	<b>2,2%</b>	<b>100%</b>

\* après retraitement des loyers DS Campus, actif mis en équivalence en octobre 2012

\*\* inclut Vélizy et Meudon



Les loyers part du groupe reculent par rapport au S1 2012 de 133,3 M€ PdG à 130,2 M€ PdG (- 3,1 M€). Cette variation est le résultat combiné :

- des cessions et partage d'actifs intervenus sur la période (- 12,8 M€), liées principalement aux cessions en 2<sup>ème</sup> couronne et en Régions, ainsi que le partage DS Campus
- des acquisitions et livraisons d'actifs (+ 5,7 M€) :
  - acquisitions :
    - du siège de Citroën à Paris au S2 2012
    - du siège de SICRA à Chevilly Larue en mars 2013
  - livraisons :
    - de l'actif Le Divo à Metz, livré au S2 2012
    - de l'immeuble Le Floria, un clés-en-main loué à la Société Générale à Fontenay, livré en septembre 2012
    - de l'immeuble Le Patio, à Lyon livré en février 2013 et entièrement loué
    - de l'immeuble Pégase, un clés-en-main loué à Eiffage à Clichy, livré en avril 2013

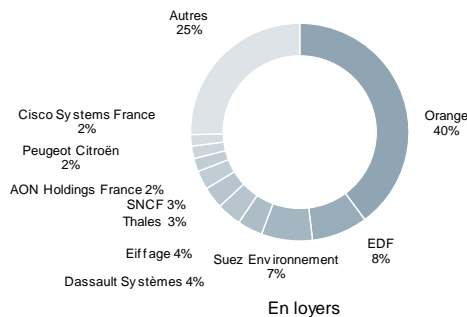
- d'une évolution à périmètre constant de + 2,2% (2,4 M€) liée à :
  - l'effet positif de l'indexation (+ 3,0 M€)
  - l'activité locative (- 0,5 M€) :
    - locations (+ 1,5 M€)
    - libérations (- 1,3 M€)
    - renouvellements / renégociations (- 0,7 M€)
- l'effet périmètre (+ 1,5 M€), lié essentiellement à la mise en équivalence de l'actif DS Campus et au reclassement de l'actif Cap 18 en périmètre Bureaux France

## 2. LOYERS ANNUALISÉS : 278,9 M€

### ■ Répartition par principaux locataires

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Loyers annualisés S1 2012	Loyers annualisés S1 2013	Var. (%)
<b>Part du Groupe*</b>				
Orange	709 189	111,9	111,1	-0,7%
EDF	205 738	27,1	23,1	-14,7%
Suez Environnement	58 602	20,8	21,1	1,1%
Dassault Systèmes	56 192	20,8	10,4	-49,9%
Eiffage	140 649	10,8	10,2	-5,4%
Thales	79 376	8,9	9,0	0,9%
SNCF	13 207	7,5	7,8	4,6%
AON	15 042	5,0	5,5	9,8%
Groupe PSA	15 939	0,3	5,1	NA
Cisco Systems France	11 291	4,6	4,8	4,1%
Autres	600 986	59,4	70,7	19,0%
<b>Total</b>	<b>1 906 211</b>	<b>277,2</b>	<b>278,9</b>	<b>0,6%</b>

\* y compris DS Campus en QP 50%



À ce jour, les dix premiers locataires représentent 75% des loyers annualisés, pourcentage stable par rapport à fin 2012.

Cela reflète la stratégie de partenariat de Foncière des Régions auprès des grands utilisateurs.

La variation de + 0,6 % entre le S1 2012 et le S1 2013 s'explique principalement par l'impact des cessions et du partage à 50% de l'actif DS Campus, compensés par des entrées en périmètre :

- les cessions d'actifs loués à Orange, EDF et Eiffage
- le partage en octobre 2012 de DS Campus, site occupé par Dassault Systèmes
- l'acquisition au S2 2012 du siège de Citroën à Paris (près de 20 000 m<sup>2</sup>) et au S1 2013 du siège de Sicra à Chevilly-Larue (6 700 m<sup>2</sup>)
- la livraison de 2 actifs sur le semestre (Pégase à Clichy et Le Patio à Lyon)
- la reclassification de l'actif Cap 18 (Paris 18<sup>ème</sup>) en bureaux

## ■ Répartition géographique : l'Île de France représente 71% des loyers

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2012	Loyers annualisés S1 2013	Var. (%)
<b>Part du Groupe*</b>					
Paris QCA	71 354	11	31,8	33,4	4,9%
Paris hors QCA	199 213	18	42,7	51,7	21,1%
1 <sup>ère</sup> couronne**	464 822	40	96,5	92,3	-4,4%
2 <sup>ème</sup> couronne	188 252	70	21,6	19,9	-8,0%
<b>Total IDF</b>	<b>923 640</b>	<b>139</b>	<b>192,7</b>	<b>197,3</b>	<b>2,4%</b>
MR	425 433	88	39,9	42,3	6,2%
Autres Régions	557 138	210	44,7	39,3	-12,0%
<b>Total</b>	<b>1 906 211</b>	<b>437</b>	<b>277,2</b>	<b>278,9</b>	<b>0,6%</b>

\* y compris DS Campus en QP 50%

\*\* 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 (71% des loyers annualisés). Les principales évolutions de loyers par zone reflètent l'activité locative depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 :

- Le désengagement dans les zones non stratégiques en Régions (- 12%) et en 2<sup>ème</sup> couronne (- 8,0%) au travers de la cession d'actifs (notamment deux actifs à Chessy loués à Disney)
- Le recul en 1<sup>ère</sup> couronne (- 4,4%), consécutif au partage de l'actif DS Campus à Vélizy (- 4,5 M€) et quelques ventes unitaires (notamment un actif à Issy-les-Moulineaux), partiellement compensées par les livraisons et acquisitions (livraison de l'actif Pégase loué à Eiffage à Clichy et acquisition du siège de Citroën à St-Ouen)
- Paris hors QCA progresse du fait essentiellement de la reclassification de l'actif Cap 18 (Paris 18<sup>ème</sup>) en bureaux

## 3. INDEXATION

L'effet des indexations est de + 3 M€ sur 6 mois. 30% des loyers sont indexés à l'ICC, 69% sont indexés à l'ILAT, tandis que le solde est indexé sur l'ILC ou IRL.

Les loyers bénéficiant de plancher d'indexation (1%) représentent 40% des loyers annualisés et sont indexés sur l'ILAT

## 4. ACTIVITÉ LOCATIVE

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m <sup>2</sup> )
Libérations	5 017	0,8	158
Locations	21 510	4,6	214
Renouvellements*	408 387	68,2	167

\* tacites reconductions incluses

Les libérations enregistrées sur le début de l'année s'élèvent à 5 000 m<sup>2</sup> (0,8 M€ de loyers annualisés). Elles concernent principalement la libération par PSA d'un actif à St-Ouen (1 413 m<sup>2</sup>) et la libération de surfaces de l'actif Cap 18 dans le 18<sup>ème</sup> à Paris (3 000 m<sup>2</sup>).

Ces libérations ont été compensées par des locations, représentant 4,6 M€ de loyers annualisés, et qui concernent principalement :

- la commercialisation à 100% de l'actif Le Patio à Lyon (environ 12 755 m<sup>2</sup> soit 2,5 M€ de loyer), livré en février 2013
- la location de 2 900 m<sup>2</sup> à BPLC sur l'actif Le Divo à Metz (0,5 M€)
- la location de 1 386 m<sup>2</sup> à Informatica dans la tour CB 21 (0,7 M€, prise d'effet fin 2013)
- la location de 1 255 m<sup>2</sup> sur l'actif Cap 18 (0,2 M€).

Enfin, les renouvellements (408 387 m<sup>2</sup>) représentent un loyer total renouvelé de 68,2 M€. Ils sont le résultat de la poursuite de la stratégie partenariale, permettant de pérenniser nos locataires. Ce semestre a été notamment marqué par :

- le renouvellement de baux avec Orange sur un périmètre de 61 actifs, soit environ 191 000 m<sup>2</sup> : allongement de 6,1 années en moyenne sur le périmètre pour un volume de loyers annualisés de 26 M€.
- le renouvellement du bail concernant l'actif DS Campus avec Dassault Systèmes (10 M€ en quote-part) jusqu'en 2025, accompagné de la réalisation d'une extension de 12 800 m<sup>2</sup>.

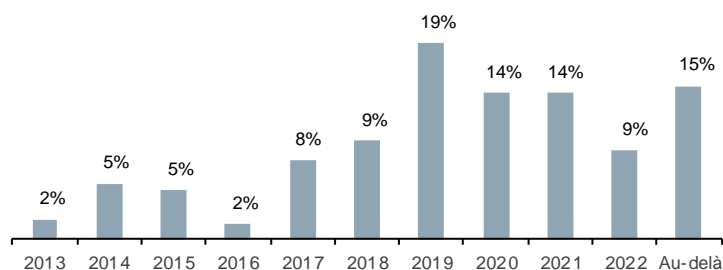
Le chiffre des renouvellements inclut les non dénonciations de baux à échéance S1 2013, pour environ 2,2 M€.

## 5. ÉCHÉANCIER ET VACANCE

- Échéancier des baux : 7,1 années de durée résiduelle des baux (5,8 années fermes)

(M€)*	Par date de 1 <sup>ère</sup> option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2013	14,4	5%	5,3	2%
2014	37,9	14%	14,7	5%
2015	22,0	8%	13,2	5%
2016	26,2	9%	4,3	2%
2017	11,9	4%	21,2	8%
2018	32,2	12%	26,0	9%
2019	28,3	10%	52,1	19%
2020	25,9	9%	39,0	14%
2021	20,5	7%	38,7	14%
2022	19,0	7%	23,8	9%
Au-delà	40,6	15%	40,6	15%
<b>Total</b>	<b>278,9</b>	<b>100%</b>	<b>278,9</b>	<b>100%</b>

\* y compris DS Campus en QP 50%



La durée résiduelle ferme des baux progresse à 5,8 années vs 5,3 années à fin 2012. Par date de fin de bail, la durée résiduelle des baux atteint 7,1 années.

La perte mécanique de 6 mois de durée résiduelle est compensée en grande partie par les rallongements de baux (notamment grâce à l'accord conclu avec Orange).

Avec moins de 40% de ses baux dont la première option de sortie se situe entre 2013 et 2017, Foncière des Régions continue de présenter une base locative très sécurisée.

## ■ Taux de vacance et typologie : une vacance de 4,7%

(%)	S1 2012	2012*	S1 2013*
Paris QCA	0,0%	0,0%	0,0%
Paris hors QCA	0,1%	0,1%	1,9%
1 <sup>ère</sup> couronne**	8,2%	7,6%	7,3%
2 <sup>ème</sup> couronne	3,7%	4,7%	5,1%
IDF	<b>4,7%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,5%</b>
MR	3,5%	5,1%	5,2%
Autres Régions	1,9%	3,1%	5,0%
<b>Total</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,7%</b>

\* y compris DS Campus en QP 50%

\*\* inclut Vélizy et Meudon

La vacance d'exploitation qui s'établit à 4,7%, augmente légèrement depuis fin 2012.

En Ile-de-France, la Défense demeure la principale zone de vacance pour Foncière des Régions, avec un taux de 7,3% en 1<sup>ère</sup> couronne. Elle est principalement constituée de la vacance de la Tour CB 21 (environ 17 100 m<sup>2</sup>) qui représente près de 44% de la vacance totale du segment Bureaux France.

Les autres surfaces vacantes concernent principalement 4 actifs situés à Nîmes, Nice, au Mans et à Lille.

L'augmentation de la vacance dans Paris hors QCA provient notamment de l'actif de Cap 18, reclassé en bureaux au cours de ce semestre.

## 6. IMPAYÉS

(M€)	S1 2012	S1 2013
En % du loyer annualisé	3,3%	0,8%
En valeur	3,6	2,1

## 7. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 71,1 M€

(M€)	Cessions (accords à fin 2012 convertis)	Accords à fin 2012 à convertir	Nouvelles cessions S1 2013	Nouveaux accords S1 2013	Total 2013	Marge vs valeurs 2012	Rendement	Total
Paris QCA	0,0	11,5	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	11,5
Paris hors QCA	0,0	47,7	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	47,7
1 <sup>ère</sup> couronne*	28,9	42,1	0,2	6,8	7,0	5,0%	0,0%	78,0
2 <sup>ème</sup> couronne	4,5	18,2	28,7	0,0	28,7	0,0%	7,6%	51,3
<b>Total IDF</b>	<b>33,4</b>	<b>119,5</b>	<b>28,9</b>	<b>6,8</b>	<b>35,6</b>	<b>0,9%</b>	<b>6,2%</b>	<b>188,5</b>
MR	18,8	9,7	13,1	8,3	21,4	1,1%	9,1%	49,8
Autres Régions	21,4	28,8	3,6	10,5	14,1	3,9%	8,1%	64,2
<b>Total</b>	<b>73,5</b>	<b>157,9</b>	<b>45,6</b>	<b>25,5</b>	<b>71,1</b>	<b>1,6%</b>	<b>7,4%</b>	<b>302,6</b>

\* la première couronne inclut Vélizy et Meudon

Foncière des Régions poursuit la cession de ses actifs non stratégiques.



## 8. ACQUISITIONS : 25,0 M€ HD

Actifs	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Localisation	Locataires	Prix d'acquisition HD (M€)
SICRA Chevilly	6 700	2 <sup>ème</sup> couronne	SICRA	25,0
<b>Total</b>	<b>6 700</b>			<b>25,0</b>

Foncière des Régions a concrétisé un nouveau partenariat avec le Groupe Vinci grâce à l'externalisation d'un clés-en-main locatif de 6 700 m<sup>2</sup> loués à Sicra dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes et livré en mai 2012. L'immeuble est labellisé HPE et certifié HQE.

## 9. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT : un pipeline de 1 Md€

La politique de développement de Foncière des Régions vise principalement à poursuivre le travail engagé sur la valorisation du patrimoine (amélioration de la qualité des actifs et création de valeur), à accompagner sur le long-terme les partenaires Grands Comptes dans le déploiement de leur stratégie immobilière et à maîtriser de nouvelles opérations dans des emplacements stratégiques.

Cette stratégie se décline, en Ile-de-France, sur des localisations bien desservies par les transports en commun et/ou dans des quartiers tertiaires établis, et dans les grandes Métropoles Régionales dont le take-up annuel est supérieur à 50 000 m<sup>2</sup> par an, sur des localisations « prime » (exemples : gares TGV à Bordeaux, Nancy ou Metz, quartier de la Part-Dieu à Lyon).

### ■ Livraisons d'actifs

Au cours du semestre, 2 actifs ont été livrés et loués entièrement:

- l'immeuble Le Patio à Lyon, restructuré suite au départ d'EDF et commercialisé à 100% à plusieurs locataires : OPT EVEN, PagesJaunes, EDF, RTE et Hankook, sur une surface globale de 12 765 m<sup>2</sup> utiles.
- l'immeuble Pégase, 4 580 m<sup>2</sup> de clés-en-main locatifs pour Eiffage, situé à Clichy et loué dans le cadre d'un bail de 10 ans fermes.

Ces deux immeubles disposent de labellisations ou certifications environnementales (HQE, BREEAM, BBC).

### ■ Projets engagés : 393 M€ pré-loués à 77%

Projets	Localisations	Zones	Surface* (m <sup>2</sup> )	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m <sup>2</sup> /an)	Pré-location (%)	Prix de revient** (M€)
Paris Voltaire	Paris	Paris	1 800	2013	264	na	11
B&B (Montpellier)	Montpellier	MR	2 133	2014	149	100%	5
Egis (Montpellier)	Montpellier	MR	6 101	2014	155	100%	15
New Velizy (QP FdR - 50%)	Vélizy	IDF	45 000	2014	250	100%	96
Paris Passy	Paris	Paris	3 672	2014	600	0%	35
Green Corner	Saint-Denis	IDF	20 500	2015	310	70%	87
EDF Avignon	Avignon	MR	4 100	2015	158	100%	9
Dassault Extension 1 (QP FdR - 50%)	Vélizy	IDF	12 800	2015	290	100%	31
Euromed Center - Phase 1 (QP FdR - 50%)	Marseille	MR	24 000	2015	250	66%	54
Respiro	Nanterre	IDF	11 137	2015	310	100%	51
<b>Total</b>			<b>131 243</b>			<b>77%</b>	<b>393</b>

\*Surface en 100%

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

Ce semestre a été marqué par :

- le lancement du projet Green Corner à Saint-Denis suite à la signature d'un bail de 10 ans fermes avec la Haute Autorité de Santé sur 70% des surfaces. Le démarrage des travaux est prévu en octobre 2013
- les travaux de restructuration de l'immeuble situé rue des Sablons, Paris 16<sup>ème</sup> (précédemment occupé par Orange) ont démarré au T1 2013, pour une livraison prévue au S2 2014
- le lancement de trois nouveaux projets de clés-en-mains :
  - une extension du campus de Dassault Systèmes (DS Campus) sur 12 800 m<sup>2</sup> pour laquelle le bail a été signé fin février et dont le permis de construire a été déposé fin mai
  - un immeuble de 4 100 m<sup>2</sup> pour ERDF à Avignon pour lequel le bail de 9 années fermes a été signé fin mai et le permis de construire devrait être déposé fin juillet
  - un immeuble de 11 100 m<sup>2</sup> (Respiro) pour le groupe VINCI à Nanterre, dont les travaux viennent de commencer

Enfin concernant le développement à Marseille d'Euromed Center, les travaux du parking de 857 places et du premier immeuble de bureaux de 14 000 m<sup>2</sup> se poursuivent. Le lancement des travaux de l'hôtel devrait intervenir avant la fin de l'année suite à la signature d'un bail de 12 ans fermes avec Louvre Hôtels pour l'enseigne Golden Tulip.

## ■ Projets maîtrisés

Environ 240 000 m<sup>2</sup> sont maîtrisés par Foncière des Régions et susceptibles d'être engagés en cas de pré-commercialisation :

Projets	Localisations	Zones	Surface* (m <sup>2</sup> )	Horizon de livraison
Montpellier Dual Center	Montpellier	MR	1 993	2 014
Cœur d'Orly Commerces (QP FdR 25%)	Orly	IDF	30 000	2015
Dassault Systèmes Extension 2 (QP FdR 50%)	Vélizy	IDF	11 000	2015
Toulouse Marquette	Toulouse	MR	8 100	2015
Vinci Roubaix	Roubaix	MR	9 700	2015
Nancy Grand Cœur	Nancy	MR	6 529	2 015
Euromed Center - tranche 2 (QP FdR 50%)	Marseille	MR	33 500	2015-2016
Levallois Anatole France	Levallois	IDF	5 427	2016
Lyon Silex (1 <sup>ère</sup> tranche)	Lyon	MR	10 700	2016
Issy Grenelle	Issy	IDF	8 867	2016
Extension Thales (QP FdR 50%)	Vélizy	IDF	15 000	2016
Paris Ségur	Paris	Paris	4 607	2016
Lyon Silex (2 <sup>ème</sup> tranche)	Lyon	MR	30 000	2017
Cœur d'Orly Bureaux (QP FdR 25%)	Orly	IDF	70 000	2015 - 2017
<b>Total</b>			<b>245 423</b>	

\*surface en 100%

## 10. VALORISATION DU PATRIMOINE

### ■ Évolution du patrimoine

(M€) PdG*	Valeur HD 2012	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Transfert	Valeur HD S1 2013
Actifs en exploitation	3 933,5	17,7	25,5	-98,2	20,3	114,9	4 013,5
Actifs en développement	98,9	12,7	0,0	-20,9	43,4	-27,7	106,3
<b>Total</b>	<b>4 032,4</b>	<b>30,4</b>	<b>25,5</b>	<b>-119,1</b>	<b>63,7</b>	<b>87,2</b>	<b>4 119,9</b>

\* y compris DS Campus, New Vélizy et Euromed en QP

## ■ Évolution à périmètre constant : + 1,0%

(M€)	Valeur HD 2012 100%	Valeur HD S1 2013 100%	Valeur HD S1 2013 PdG*	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD S1 2013	En % de la valeur totale
Paris QCA	572,2	573,1	573,1	4,0%	5,8%	5,9%	14%
Paris hors QCA	805,8	892,5	779,3	-0,3%	6,3%	6,6%	19%
1 <sup>ère</sup> couronne**	1 772,2	1 794,6	1 486,4	0,4%	6,2%	6,3%	36%
2 <sup>ème</sup> couronne	221,8	218,2	218,2	1,9%	9,2%	9,1%	5%
<b>Total IDF</b>	<b>3 371,9</b>	<b>3 478,4</b>	<b>3 056,9</b>	<b>1,0%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,5%</b>	<b>74%</b>
MR	534,6	536,4	536,4	-0,5%	7,8%	7,8%	13%
Autres Régions	444,9	420,2	420,2	0,0%	9,3%	9,4%	10%
<b>Total en exploitation</b>	<b>4 351,4</b>	<b>4 435,0</b>	<b>4 013,5</b>	<b>0,7%</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,0%</b>	<b>97%</b>
Actifs en développement	98,9	164,7	106,3	17,1%	NA	NA	3%
<b>Total</b>	<b>4 450,3</b>	<b>4 599,6</b>	<b>4 119,9</b>	<b>1,0%</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,8%</b>	<b>100%</b>

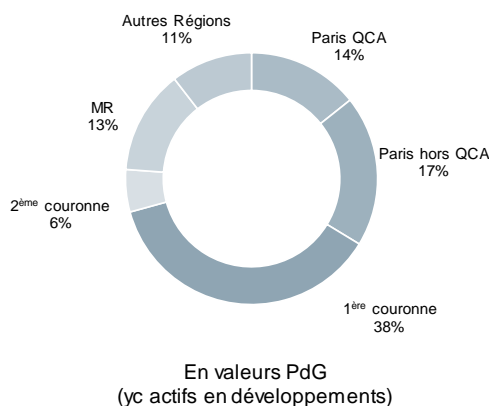
\* y compris DS Campus, New Vélizy et Euromed en QP

\*\* inclut Vélizy et Meudon

Le début de semestre 2013 a été marqué par une progression des valeurs de + 1,0% à périmètre constant :

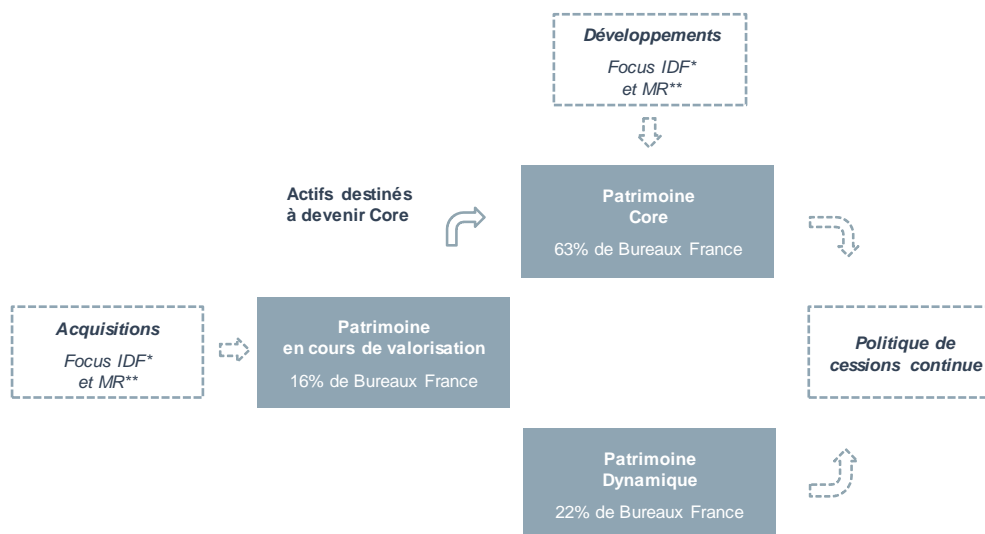
- Paris QCA est la zone affichant la plus forte progression (+ 4,0%). Cela s'explique notamment par la contraction des taux de capitalisation sur les actifs parisiens bénéficiant de baux longs, reflétant une tendance de marché sur le semestre
- la baisse de valeur à périmètre constant sur Paris hors QCA et en MR s'explique principalement par la baisse de valeur significative de plusieurs actifs unitaires connaissant des renégociations ou des libérations

A noter que le semestre a été marqué par la signature d'un protocole d'accord avec Orange, portant sur 61 actifs soit 305 M€ de patrimoine. Cet accord s'est traduit par un allongement de la durée ferme des baux (+ 6,1 années), générant ainsi une contraction des taux de capitalisation et une création de valeur, notamment sur les actifs parisiens.



## ■ SEGMENTATION STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE

Bureaux France - Une stratégie d'amélioration continue du patrimoine



\* Ile-de-France  
\*\* Métropole Régionale

	Patrimoine Core	En cours de valorisation	Patrimoine Dynamique	Total
Nombre d'actifs	69	47	321	<b>436</b>
Valeur HD PdG (M€)	2 589	645	886	<b>4 120</b>
	63%	16%	22%	<b>100%</b>
Rendement	6,3%	7,0%	8,1%	<b>6,8%</b>
Durée résiduelle ferme des baux (années)	7,0	1,8	5,6	<b>5,8</b>
Taux de vacance	4,0%	2,9%	7,1%	<b>4,7%</b>

*Patrimoine « Core » : la vacance est principalement relative aux 17 100 m<sup>2</sup> à louer dans la tour CB 21*

La part du patrimoine « Core » est stable sur le semestre (63% du patrimoine Bureaux France).

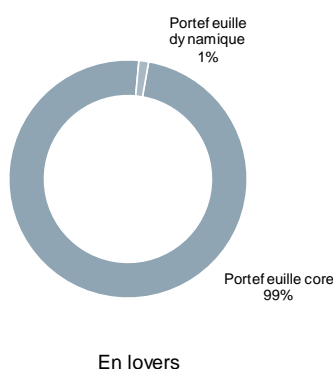
## B. BUREAUX ITALIE

Cotée à la Bourse de Milan depuis 1999, Beni Stabili est la 1<sup>ère</sup> foncière cotée italienne (SIIQ – version italienne du régime SIIC). 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. La société dispose d'un patrimoine de 4,3 Md€ à fin juin 2013.

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

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

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers S1 2012	Loyers S1 2013	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % du total
Portefeuille core	1 814 867	228	110,8	114,8	3,6%		98,7%
Portefeuille dynamique	150 650	50	2,4	1,5	-36,5%		1,3%
<b>Sous Total</b>	<b>1 965 517</b>	<b>278</b>	<b>113,3</b>	<b>116,3</b>	<b>2,7%</b>		<b>100,0%</b>
Portefeuille de développement	12 168	3	0,0	0,0	na		0,0%
<b>Total</b>	<b>1 977 686</b>	<b>281</b>	<b>113,3</b>	<b>116,3</b>	<b>2,7%</b>	<b>1,4%</b>	<b>100,0%</b>



La variation des loyers entre le 30 juin 2012 et le 30 juin 2013 s'élève à + 3,0 M€, soit + 2,7%. Cette variation est principalement due :

- à l'Asset Management et à l'indexation : + 1,2 M€
- aux cessions : - 2,7 M€
- aux acquisitions et à la livraison de la tour Garibaldi : + 4,0 M€

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

### 2. LOYERS ANNUALISÉS : 233,7 M€

#### ■ Répartition par portefeuille

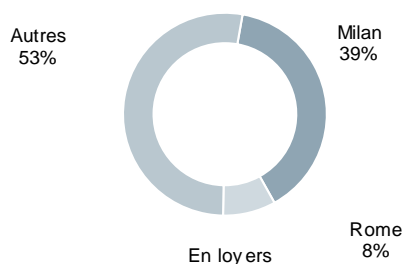
(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2012	Loyers annualisés S1 2013	Var. (%)
Portefeuille core	1 814 867	228	216,6	231,0	6,7%
Portefeuille dynamique	150 650	50	4,5	2,7	-39,2%
<b>Sous Total</b>	<b>1 965 517</b>	<b>278</b>	<b>221,0</b>	<b>233,7</b>	<b>5,8%</b>
Portefeuille de développement	12 168	3	0,0	0,0	na
<b>Total</b>	<b>1 977 686</b>	<b>281</b>	<b>221,0</b>	<b>233,7</b>	<b>5,8%</b>

## ■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2012	Loyers annualisés S1 2013	Var. (%)
Milan	475 018	44	75,3	91,5	21,5%
Rome	161 454	35	22,2	19,6	-11,7%
Autres	1 329 046	199	123,5	122,7	-0,7%
<b>Total</b>	<b>1 965 517</b>	<b>278</b>	<b>221,0</b>	<b>233,7</b>	<b>5,8%</b>

Loyers annualisés fin de période hors développements

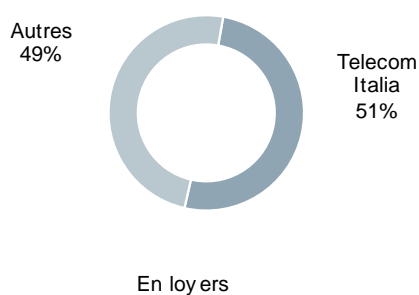
La hausse des revenus à Milan s'explique par la livraison de la Tour Garibaldi louée à Maire Tecnimont.



## ■ Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2012	Loyers annualisés S1 2013	Var. (%)
Telecom Italia	1 192 984	172	120,1	118,8	-1,1%
Autres	772 534	106	100,9	115,0	13,9%
<b>Total</b>	<b>1 965 517</b>	<b>278</b>	<b>221,0</b>	<b>233,7</b>	<b>5,8%</b>

Loyers annualisés fin de période hors développements



## 3. INDEXATION

L'indexation annuelle des loyers est généralement calculée en prenant 75% de la hausse de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC), et appliquée à chaque anniversaire de la date de signature du contrat.



## 4. ACTIVITE LOCATIVE

Au cours du S1 2013, l'activité locative se résume comme suit :

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Loyers annualisés	Loyers annualisés €/m <sup>2</sup>
Libérations	15 000	2,9	193
Locations	9 558	3,5	364
Renouvellements	100 000	11,4	114

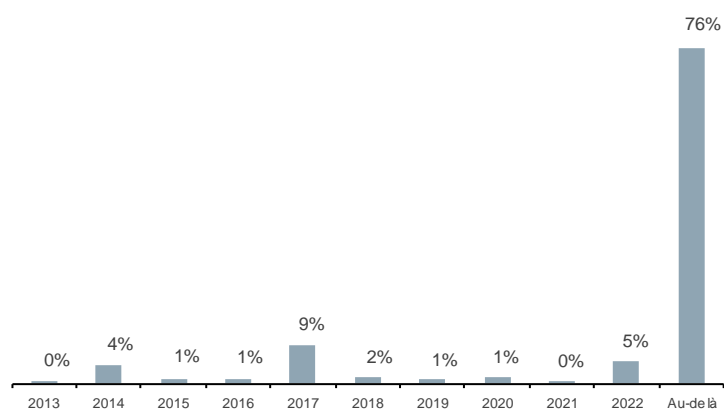
Les principales nouvelles locations concernent les actifs Piazza San Fedele à Milan (1,1 M€) et Via dell'Arte à Rome (1,1 M€). Les renouvellements tiennent compte des reconductions tacites des baux à échéance 2013.

## 5. ÉCHÉANCIER ET VACANCE

- Échéancier des baux : 12,0 années de durée résiduelle des baux (7,0 années fermes)

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

(M€)	Par date de 1 <sup>ère</sup> option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2013	1,0	0%	1,0	0%
2014	12,8	5%	9,6	4%
2015	3,2	1%	2,4	1%
2016	4,9	2%	2,6	1%
2017	32,3	14%	19,9	9%
2018	10,4	4%	3,6	2%
2019	33,3	14%	1,7	1%
2020	1,4	1%	3,4	1%
2021	119,6	51%	0,9	0%
2022	10,1	4%	11,3	5%
Au-delà	4,8	2%	177,4	76%
<b>Total</b>	<b>233,7</b>	<b>100%</b>	<b>233,7</b>	<b>100%</b>



Les baux expirant au-delà de 2023 sont essentiellement liés à Telecom Italia. La durée résiduelle des baux atteint 12,0 années à fin juin 2013.

■ Taux de vacance : 3,0% de vacance

La vacance financière spot à fin juin 2013 s'établit à 3,0% pour le portefeuille Core, stable par rapport à fin 2012 (2,9%).

## 6. IMPAYÉS

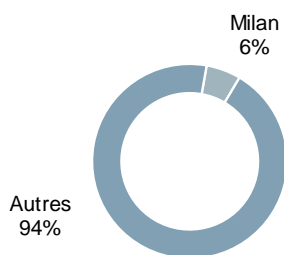
(M€)	S1 2012	S1 2013
En % du loyer annualisé	3,3%	2,6%
En valeur	3,6	2,6

## 7. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 22,3 M€

Le montant des cessions et accords de cessions 2013 s'établit à 22,3 M€, soit un total de 117,1 M€ y compris accords 2012 convertis en 2013, et accords 2012 à convertir.

Ces nouveaux engagements 2013 ont été réalisés en légère baisse vs les valeurs d'expertise 2012 (- 2,9%) et sur la base d'un rendement de 6,0%.

(M€)	Cessions (accords à fin 2012 convertis)	Accords à fin 2012 à convertir	Nouvelles cessions S1 2013	Nouveaux accords S1 2013	Total S1 2013	Marge vs valeurs 2012	Rendement	Total
Milan	40,6	0,0	0,0	1,3	1,3	1,0%	6,3%	41,8
Rome	0,0	9,1	0,0	0,0	0,0	na	na	9,1
Autres	10,2	35,0	17,8	3,3	21,0	-3,2%	6,0%	66,1
<b>Total</b>	<b>50,7</b>	<b>44,1</b>	<b>17,8</b>	<b>4,5</b>	<b>22,3</b>	<b>-2,9%</b>	<b>6,0%</b>	<b>117,1</b>



En valeurs

## 8. ACQUISITIONS D'ACTIFS

Actifs	Surfaces (m²)	Localisation	Usage	Prix d'acquisition HD (M€)
Sviluppo Ripamonti	na	Milan	Bureaux / Commerce	47,0
<b>Total</b>				<b>47,0</b>

Cette acquisition concerne le rachat de la quote-part non détenue jusque là par Beni Stabili.

## 9. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

### ■ Projets livrés

Le bâtiment C du complexe Garibaldi a été livré en février 2013. Cette opération vient compléter la réalisation du complexe Garibaldi.

### ■ Projets engagés : 112 M€

Projets	Localisations	Zones	Surface (m <sup>2</sup> )	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m <sup>2</sup> /an)	Pré-location (%)	Prix de revient (M€)
San Nicolao	Milan	Italie	9 426	2014	nc	0%	112
<b>Total</b>			<b>9 426</b>			<b>0%</b>	<b>112</b>

### ■ Projets maîtrisés

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

## 10. VALORISATION DU PATRIMOINE

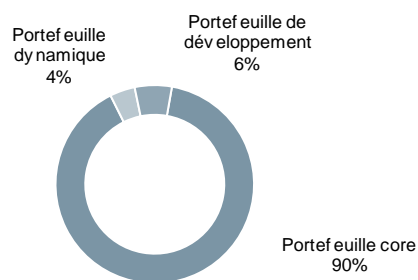
### ■ Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2012	Var. de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Reclass.	Valeur HD S1 2013
Portefeuille core	3 837,2	-7,3	-0,5	-64,9	13,8	52,9	3 831,1
Portefeuille dynamique	194,7	-4,4	0,0	-4,2	1,0	-12,5	174,7
<b>Sous Total</b>	<b>4 032,0</b>	<b>-11,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>-69,1</b>	<b>14,8</b>	<b>40,4</b>	<b>4 005,8</b>
Portefeuille de développement	240,5	-2,4	47,0	0,0	12,6	-40,4	257,4
<b>Total</b>	<b>4 272,5</b>	<b>-14,1</b>	<b>46,5</b>	<b>-69,1</b>	<b>27,4</b>	<b>0,0</b>	<b>4 263,2</b>

### ■ Évolution à périmètre constant : - 0,3%

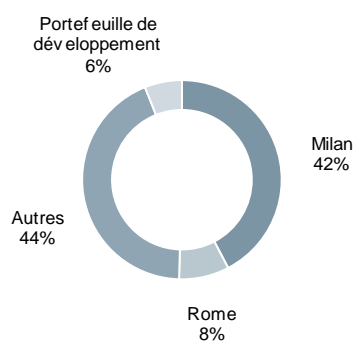
La valeur du patrimoine de Beni Stabili a diminué de 0,3% à périmètre constant au cours du S1 2013. Le portefeuille Telecom Italia (42% du patrimoine) est stable sur la période. Les baisses de valeur des commerces de - 0,5% ont été principalement constatées sur les centres commerciaux du sud de l'Italie.

(M€)	Valeur HD 2012 100%	Valeur HD S1 2013 100%	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD S1 2013
Portefeuille core	3 837,2	3 831,1	-0,2%	6,0%	6,0%
Portefeuille dynamique	194,7	174,7	-2,4%	2,3%	1,6%
<b>Sous Total</b>	<b>4 032,0</b>	<b>4 005,8</b>	<b>-0,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,8%</b>
Portefeuille de développement	240,5	257,4	-0,7%	na	na
<b>Total</b>	<b>4 272,5</b>	<b>4 263,2</b>	<b>-0,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>



En valeurs

(M€)	Valeur HD 2012 100%	Valeur HD S1 2013 100%	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD S1 2013
Milan	1 672,4	1 804,4	-0,3%	5,0%	5,1%
Rome	401,8	346,6	0,9%	5,7%	5,7%
Autres	1 950,7	1 854,7	-0,5%	6,7%	6,6%
<b>Sous Total</b>	<b>4 024,9</b>	<b>4 005,8</b>	<b>-0,3%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,8%</b>
Portefeuille de développement	334,6	257,4	-0,7%	na	na
<b>Total</b>	<b>4 359,5</b>	<b>4 263,2</b>	<b>-0,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>



En valeurs

## C. MURS D'EXPLOITATION

Foncière des Murs (FDM), détenue à 28,3% par Foncière des Régions, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la Santé et des commerces d'exploitation. La politique d'investissement de la société privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, en vue d'offrir un rendement sécurisé à ses actionnaires.

### 1. LOYERS COMPTABILISÉS : + 1,2% à périmètre constant

Les loyers comptabilisés sont présentés en 100% et en quote-part FDM. Les actifs détenus en quote-part correspondent au périmètre de l'acquisition des 158 hôtels B&B, effectuée au cours du S2 2012 (détention à 50,2%).

#### ■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Loyers S1 2012	Loyers S1 2013 en 100%	Loyers S1 2013 en QP	Var. (%) à 100%	Var. (%) en QP	Var. (%) à pc
Hôtellerie	55,2	70,7	62,4	28,1%	13,1%	0,3%
Santé	13,4	11,3	11,3	-15,7%	-15,7%	2,5%
Commerces d'exploitation	22,1	19,5	19,5	-11,9%	-11,9%	3,2%
<b>Total</b>	<b>90,7</b>	<b>101,6</b>	<b>93,2</b>	<b>12,0%</b>	<b>2,8%</b>	<b>1,2%</b>

Les loyers consolidés s'établissent à 101,6 M€ en 100% au 30 juin 2013, en hausse de 12,0% par rapport au 30 juin 2012. Cela s'explique principalement par :

- l'impact de l'acquisition de 158 hôtels B&B en 2012 (+ 8,4 M€)
- l'augmentation des loyers à périmètre constant de + 1,2% (+ 1,1 M€)

Ces effets positifs sont partiellement compensés par l'impact des cessions d'actifs réalisées en 2012 et 2013 (- 6,9 M€).

#### ■ Répartition géographique

(M€)	Loyers S1 2012 en QP FDM	Loyers S1 2013 en QP FDM	Var. (%) à 100%	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Paris QCA	0,0	0,0	na		0%
Paris hors QCA	10,2	10,7	5,2%		12%
1 <sup>ère</sup> couronne	9,0	9,4	4,8%		10%
2 <sup>ème</sup> couronne	7,2	7,8	8,4%		8%
<b>Total IDF</b>	<b>26,4</b>	<b>28,0</b>	<b>5,9%</b>		<b>30%</b>
Région - MR	17,8	17,4	-2,1%		19%
Région - Autres	32,1	33,4	4,1%		36%
Etranger	14,4	14,4	0,0%		15%
<b>Total</b>	<b>90,7</b>	<b>93,2</b>	<b>2,8%</b>	<b>1,2%</b>	<b>100%</b>

## 2. LOYERS ANNUALISÉS : 184,9 M€

### ■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2012	Loyers annualisés S1 2013	Var. (%)	En % des loyers totaux
Hôtellerie	1 118 481	321	115,1	124,7	8,3%	67%
Santé	164 901	41	22,6	21,9	-3,1%	12%
Commerces d'exploitation	211 952	192	44,1	38,3	-13,2%	21%
<b>Total</b>	<b>1 495 334</b>	<b>554</b>	<b>181,9</b>	<b>184,9</b>	<b>1,7%</b>	<b>100%</b>

### ■ Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2012	Loyers annualisés S1 2013	Var. (%)	En % des loyers totaux
Accor	632 576	139	93,5	86,1	-8,0%	47%
Korian	148 777	38	20,0	19,2	-3,8%	10%
Quick	37 514	85	19,4	17,0	-12,4%	9%
Jardiland	166 033	52	16,6	14,9	-10,6%	8%
Sunparks	133 558	4	13,4	13,6	2,0%	7%
Courtepaille	8 405	55	8,1	6,4	-20,2%	3%
Club Med	45 813	1	3,4	3,4	0,1%	2%
Générale de Santé	16 124	3	2,6	2,7	2,5%	1%
B&B	306 534	177	4,8	21,5	347,1%	12%
<b>Total</b>	<b>1 495 334</b>	<b>554</b>	<b>181,9</b>	<b>184,9</b>	<b>1,7%</b>	<b>100%</b>

### ■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2012	Loyers annualisés S1 2013	Var. (%)	En % des loyers totaux
Paris QCA	0	0	0,0	0,0	0,0%	0%
Paris hors QCA	82 430	11	20,6	21,4	4,0%	12%
1 <sup>ère</sup> couronne	112 537	30	17,9	18,9	5,4%	10%
2 <sup>ème</sup> couronne	117 428	56	14,4	15,3	6,0%	8%
IDF	<b>312 395</b>	<b>97</b>	<b>53,0</b>	<b>55,6</b>	<b>4,8%</b>	<b>30%</b>
MR	297 675	117	35,7	34,9	-2,3%	19%
Autres Régions	601 667	307	64,3	65,5	1,8%	35%
Etranger	283 598	33	28,9	29,0	0,3%	16%
<b>Total</b>	<b>1 495 334</b>	<b>554</b>	<b>181,9</b>	<b>184,9</b>	<b>1,7%</b>	<b>100%</b>

## 3. INDEXATION

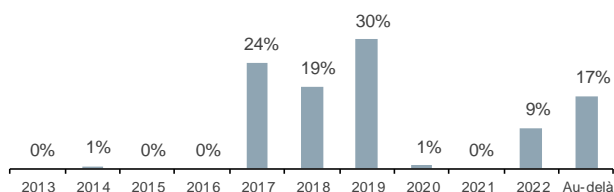
53% des loyers annualisés sont indexés sur des indices de référence. L'ensemble des portefeuilles générant des loyers fixes a été indexé :

- le portefeuille Korian a connu une indexation en janvier 2013 basée sur l'IRL du 4T 2012, qui a généré un impact positif de 0,2 M€
- l'indexation de Jardiland, basée sur l'ILC pour un tiers et sur l'IRL pour deux tiers du portefeuille, a eu lieu en juillet 2012, générant un impact positif de 0,2 M€
- l'indexation des portefeuilles Quick et Courtepaille, basée sur l'ILC, est intervenue en octobre 2012, générant un impact total de 0,4 M€



## 4. ÉCHÉANCIER ET VACANCE

(M€)	Par date de 1 <sup>ère</sup> option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2013	0,0	0%	0,0	0%
2014	1,0	1%	1,0	1%
2015	0,0	0%	0,0	0%
2016	0,0	0%	0,0	0%
2017	44,9	24%	44,9	24%
2018	34,7	19%	34,7	19%
2019	54,9	30%	54,9	30%
2020	1,6	1%	1,6	1%
2021	0,0	0%	0,0	0%
2022	17,2	9%	17,2	9%
Au-delà	30,7	17%	30,7	17%
<b>Total</b>	<b>184,9</b>	<b>100%</b>	<b>184,9</b>	<b>100%</b>



La durée résiduelle ferme des baux est de 6,9 ans au 30 juin 2013 contre 7,3 ans à fin 2012. La vacance sur le portefeuille reste nulle au 30 juin 2013.

## 5. IMPAYÉS

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

## 6. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 96,3 M€

Au cours du S1 2013, Foncière des Murs a cédé 20 actifs pour un prix total de 82,9 M€. Par ailleurs, des accords de cessions portant sur 19 actifs ont été conclus, pour un total de 81,4 M€, dont 75,7 M€ ont été signés en 2013.

(M€)	Cessions (accords à fin 2012 convertis)	Accords à fin 2012 à convertir	Nouvelles cessions S1 2013	Nouveaux accords S1 2013	Total S1 2013	Marge vs valeurs 2012	Rendement	Total
Hôtellerie	32,1	3,2		39,8	39,8	0,6%	6,7%	75,1
Santé	3,5		12,4	19,5	31,9	5,4%	6,7%	35,4
Commerces d'exploitation	26,7	2,5	8,2	16,4	24,6	5,9%	6,3%	53,8
<b>Total</b>	<b>62,3</b>	<b>5,7</b>	<b>20,6</b>	<b>75,7</b>	<b>96,3</b>	<b>3,5%</b>	<b>6,6%</b>	<b>164,3</b>

## 7. ACQUISITIONS D'ACTIFS

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du semestre.

## 8. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

### ■ Projets engagés : 26 M€ pré-loués à 100%

Projets	Localisations	Zones	Surface (m <sup>2</sup> )	Livraison	Loyers cibles (€/m <sup>2</sup> /an)	Pré-location (%)	Prix de revient (M€)
Extensions Accor	Rungis + Marseille	Multisites	1 579	2013	na	100,0%	1,8
B&B Porte des Lilas	Paris	Paris	5 562	2014	270	100,0%	24,4
<b>Total</b>			<b>7 141</b>			<b>100,0%</b>	<b>26,2</b>

Le 30 mai 2012, Foncière des Murs a acheté, en VEFA à VINCI Immobilier, un hôtel 2\* de 265 chambres, situé à Paris (19<sup>ème</sup>), 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 T2 2014.

## 9. VALORISATION DU PATRIMOINE

### ■ Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2012 QP FdM	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD S1 2013 QP FdM
Actifs en exploitation	3 026,0	16,6	4,6	-82,1		2 965,1
Actifs en développement	13,0	2,2			4,0	19,2
<b>Total</b>	<b>3 039,0</b>	<b>18,8</b>	<b>4,6</b>	<b>-82,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2 984,3</b>

Au 30 juin 2013, le patrimoine de Foncière des Murs est valorisé 2 984 M€, en hausse à périmètre constant de 0,7% 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 accords de cessions signés.

### ■ Évolution à périmètre constant : 0,7 %

Dans le secteur de l'hôtellerie, on constate une progression de 0,3% à périmètre constant, par rapport à fin 2012. Le secteur de la santé progresse de 0,9%, sous l'effet de la progression des loyers, liée à l'indexation de la période. La progression à périmètre constant (+ 1,9%) des commerces d'exploitation est liée à l'effet de la baisse des taux de rendement, en cohérence avec les taux de rendement des cessions et promesses signées sur cette classe d'actifs en 2012 et début 2013.

(M€)	Valeur HD 2012 QP FdM	Valeur HD S1 2013 consolidée	Valeur HD S1 2013 QP FdM	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD S1 2013	En % de la valeur totale
Paris QCA		0,0	0,0				0%
Paris hors QCA	364	379,4	379,4		5,4%	5,6%	12%
1ère couronne	305	334,1	315,6		5,6%	5,6%	10%
2ème couronne	256	282,2	245,6		5,4%	5,4%	9%
<b>Total IDF</b>	<b>924</b>	<b>995,7</b>	<b>940,6</b>		<b>5,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>31%</b>
MR	590	636,4	567,9		6,2%	6,2%	20%
Autres Régions	1 080	1 167,1	1 027,9		6,5%	6,5%	36%
Etranger	445	447,7	447,7		6,5%	6,5%	14%
<b>Total</b>	<b>3 039</b>	<b>3 247</b>	<b>2 984,1</b>	<b>0,7%</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,2%</b>	<b>100,0%</b>

(M€)	Valeur HD 2012 QP FdM	Valeur HD S1 2013 consolidée	Valeur HD S1 2013 QP FdM	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD S1 2013	En % de la valeur totale
Hôtellerie	2 040,0	2 277,0	2 014,0	0,3%	6,2%	6,2%	70%
Santé	356,0	343,9	344,0	0,9%	6,4%	6,4%	11%
Commerces d'exploitation	630,0	607,0	607,0	1,9%	6,4%	6,3%	19%
<b>Total en exploitation</b>	<b>3 026,0</b>	<b>3 227,9</b>	<b>2 965,0</b>	<b>0,7%</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,2%</b>	<b>99%</b>
Actifs en développement	13,0	19,2	19,2		5,7%	5,7%	1%
<b>Total</b>	<b>3 039,0</b>	<b>3 247,1</b>	<b>2 984,2</b>	<b>0,7%</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,2%</b>	<b>100%</b>

## D. LOGISTIQUE

### 1. LOYERS COMPTABILISÉS : 28,0 M€

#### ■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers S1 2012	Loyers S1 2013	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Logistique France	883 319	19	30,7	16,9	-44,9%	-5,2%	60%
Logistique Allemagne	204 170	7	4,5	4,6	2,3%	2,3%	17%
Garonor	252 234	1	6,0	6,4	7,2%	3,4%	23%
<b>Total</b>	<b>1 339 723</b>	<b>27</b>	<b>41,3</b>	<b>28,0</b>	<b>-32,2%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>100%</b>

Les loyers au S1 2013 s'élèvent à 28 M€, soit une diminution de - 32,2% par rapport au 30 juin 2012. Cette variation s'explique par :

- les cessions réalisées au S2 2012 (- 9,3 M€)
- la libération de surfaces en vue du développement de Garonor-Aulnay, compensée par la livraison de 3 actifs logistiques en fin d'année 2012 (+ 0,3 M€)
- le reclassement de l'actif de Cap 18 en Bureaux (- 3,6 M€)
- l'indexation (+ 0,7 M€)
- la hausse de la vacance (- 1,3 M€)

A périmètre constant, les loyers sont en diminution de - 2,4 %.

#### ■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers S1 2012	Loyers S1 2013	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Paris hors QCA*			5,3		na		0%
1 <sup>ère</sup> couronne	213 747	2	4,8	4,9	2,6%	2,5%	18%
2 <sup>ème</sup> couronne	450 109	6	16,9	10,3	-38,9%	-12,5%	37%
<b>Total IDF</b>	<b>663 856</b>	<b>8</b>	<b>27,0</b>	<b>15,3</b>	<b>-43,4%</b>	<b>-7,7%</b>	<b>54%</b>
Nord Ouest	68 947	4	1,6	1,7	3,0%	2,9%	6%
Rhône-Alpes	235 174	5	4,8	3,1	-35,5%	11,9%	11%
PACA	167 576	3	3,3	3,3	1,0%	1,0%	12%
Allemagne	204 170	7	4,5	4,6	2,3%	2,3%	17%
<b>Total</b>	<b>1 339 723</b>	<b>27</b>	<b>41,3</b>	<b>28,0</b>	<b>-32,2%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>100%</b>

\* loyers S1 2012 correspondant à l'actif Cap 18 reclassé en Bureaux au S1 2013

### 2. LOYERS ANNUALISÉS : 58,2 M€

#### ■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2012	Loyers annualisés S1 2013	Var. (%)	En % des loyers totaux
Logistique France	883 319	19	63,6	35,6	-44,0%	61%
Logistique Allemagne	204 170	7	9,3	9,5	2,2%	16%
Garonor	252 234	1	12,1	13,0	7,6%	22%
<b>Total</b>	<b>1 339 723</b>	<b>27</b>	<b>85,1</b>	<b>58,2</b>	<b>-31,6%</b>	<b>100%</b>

Suite aux cessions du S2 2012 et au reclassement de l'actif Cap 18 vers l'activité Bureaux, les loyers annualisés ont diminué de 31,6%.

## ■ Répartition géographique : IDF représente 54% des loyers

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés S1 2012	Loyers annualisés S1 2013	Var. (%)	En % des loyers totaux
Paris hors QCA*			10,8		na	0%
1 <sup>ère</sup> couronne	213 747	2	10,0	10,7	6,7%	18%
2 <sup>ème</sup> couronne	450 109	6	34,3	20,6	-40,1%	35%
<b>Total IDF</b>	<b>663 856</b>	<b>8</b>	<b>55,2</b>	<b>31,3</b>	<b>-43,3%</b>	<b>54%</b>
Nord Ouest	68 947	4	3,1	3,5	12,4%	6%
Rhône-Alpes	235 174	5	10,5	6,9	-34,1%	12%
PACA	167 576	3	6,9	7,0	0,6%	12%
Allemagne	204 170	7	9,3	9,5	2,2%	16%
<b>Total</b>	<b>1 339 723</b>	<b>27</b>	<b>85,1</b>	<b>58,2</b>	<b>-31,6%</b>	<b>100%</b>

\* loyers S1 2012 correspondant à l'actif Cap 18 reclassé en Bureaux au S1 2013

## 3. INDEXATION

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

## 4. ACTIVITÉ LOCATIVE

L'activité locative du S1 2013 a été intense, avec la signature de près de 117 000 m<sup>2</sup> de nouveaux baux pour 5,9 M€ de loyers.

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m <sup>2</sup> )
Libérations	102 626	5,0	49
Locations	52 527	2,6	49
Renouvellements	65 828	3,3	50

Sur le S1 2013, par portefeuille :

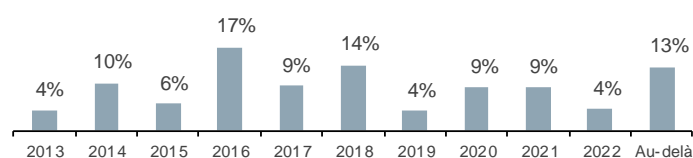
- 8,7% des loyers en Logistique France ont été renégociés ou renouvelés (3,1 M€ de loyers annualisés)
- 23,4% des loyers en Logistique Allemagne ont été renégociés ou renouvelés (2,2 M€ de loyers annualisés)
- 5,6% des loyers sur Garonor Aulnay ont été renégociés ou renouvelés (0,7 M€ de loyers annualisés)

## 5. ÉCHÉANCIER ET VACANCE

### ■ Échéancier des baux : 5,4 années de durée résiduelle des baux (2,8 années fermes)

La durée résiduelle des baux en place est de 5,4 années (2,8 années fermes), en augmentation par rapport à fin 2012 (4,9 années) et présente le profil ci-après :

(M€)	Par date de 1 <sup>ère</sup> option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2013	3,2	6%	2,4	4%
2014	17,2	30%	5,8	10%
2015	15,8	27%	3,2	6%
2016	12,2	21%	10,1	17%
2017	1,6	3%	5,4	9%
2018	2,5	4%	8,0	14%
2019	1,3	2%	2,4	4%
2020	0,0	0%	5,3	9%
2021	0,6	1%	5,3	9%
2022	1,0	2%	2,6	4%
Au-delà	2,7	5%	7,6	13%
<b>Total</b>	<b>58,2</b>	<b>100%</b>	<b>58,2</b>	<b>100%</b>



En prenant en compte la signature du BEFA avec Samada, la durée résiduelle ferme des baux en place ressort à 3,4 années (cf paragraphe 8 - *Projet de Développement*).

#### ■ Taux de vacance et typologie : un taux de vacance de 14,3%

Sur le patrimoine en exploitation, le taux de vacance en exploitation s'élève à 14,3% au 30 juin 2013 contre 11,2% à fin 2012. Par segment, la vacance sur le patrimoine en exploitation est la suivante :

Vacance financière en exploitation		
(%)	2012	S1 2013
Logistique France	13,4%	18,5%
Logistique Allemagne	0,9%	0,8%
Garonor	9,7%	10,4%
<b>Total</b>	<b>11,2%</b>	<b>14,3%</b>

Sur la logistique France, la vacance a augmenté, principalement à la suite de la sortie de locataires sur les sites de Bussy-Saint-Georges, Cergy et Corbas.

## 6. IMPAYÉS

(M€)	2012	S1 2013
En % du loyer annualisé	5,0%	6,5%
En valeur	3,4	3,8

Les impayés au 30 juin 2013 sont de 3,8 M€, stables par rapport à fin 2012, dont 1 M€ relatif à la liquidation judiciaire de Telemarket.

## 7. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 45,3 M€

(M€)	Cessions (accords à fin 2012 convertis)	Accords à fin 2012 à convertir	Nouvelles cessions S1 2013	Nouveaux accords S1 2013	Total S1 2013	Marge vs valeurs 2012	Rendement	Total
Logistique France	0,0	0,0	0,0	45,3	45,3	-6,1%	8,9%	45,3
Logistique Allemagne								0,0
Garonor								0,0
<b>Total</b>			<b>0,0</b>	<b>45,3</b>	<b>45,3</b>	<b>-6,1%</b>	<b>8,9%</b>	<b>45,3</b>

Sur le S1 2013, Foncière des Régions a poursuivi sa politique de rotation de patrimoine en signant une promesse de vente pour un montant total de 45,3 M€.

## 8. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

### ■ Projets engagés : 66,1 M€

Projets	Localisations	Zones	Surface (m <sup>2</sup> )	Livraison	Loyers cibles (€/m <sup>2</sup> /an)	Pré-location (%)	Prix de revient (M€)
Garonor N03	Aulnay sous bois	IDF	51 010	2013 - 2014	nc	100%	61,9
Garonor N06	Aulnay sous bois	IDF	2 507	2014	nc	100%	4,2
<b>Total</b>			<b>53 517</b>				<b>66,1</b>

Foncière des Régions poursuit la construction d'une plateforme à Garonor suite à la signature d'un BEFA fin 2012 avec Samada, filiale logistique du groupe Monoprix.

De plus, Foncière des Régions a signé en 2013 un BEFA pour la construction d'un bâtiment d'exploitation de 2 507 m<sup>2</sup> pour une livraison prévue début 2014.

### ■ Projets maîtrisés

Projets	Localisations	Zones	Surface (m <sup>2</sup> )	Horizon de livraison
Garonor N02 Phase 2	Aulnay sous bois	IDF	18 000	2015
Bollène	Bollène	Régions	70 000	N/A
<b>Total</b>			<b>88 000</b>	

Le projet Garonor N02 phase 2 fait partie du projet de redéveloppement de la partie sud du site.

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

## 9. VALORISATION DU PATRIMOINE

### ■ Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2012	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Transfert	Valeur HD S1 2013
Logistique France	622,3	-11,1			2,9	-90,6	523,4
Logistique Allemagne	104,8	-3,1			0,2		101,8
Garonor	202,0	-0,3			9,7		211,3
<b>Total</b>	<b>929,1</b>	<b>-14,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>12,8</b>	<b>-90,6</b>	<b>836,6</b>

### ■ Évolution à périmètre constant

Les valeurs d'expertise à périmètre constant sur 6 mois diminuent de 1,6%. Cette variation est principalement liée à un marché locatif en retrait, marqué par la conjoncture économique dégradée.

L'ensemble du patrimoine en exploitation est valorisé sur la base d'un rendement sur loyer annualisé à 7,2% au S1 2013, en diminution par rapport à fin 2012. Cette baisse s'explique principalement par la hausse de la vacance.

(M€)	Valeur HD 2012 100%	Valeur HD S1 2013 100%	Valeur HD S1 2013 PdG	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD S1 2013	En % de la valeur totale
Logistique France	622,3	523,4	523,4	-1,9%	7,3%	6,5%	63%
Logistique Allemagne	104,8	101,9	101,9	-2,8%	9,0%	9,3%	12%
Garonor	202,0	211,3	211,3	0,0%	7,5%	7,8%	25%
<b>Total</b>	<b>929,1</b>	<b>836,6</b>	<b>836,6</b>	<b>-1,6%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,2%</b>	<b>100%</b>

(M€)	Valeur HD 2012 100%	Valeur HD S1 2013 100%	Valeur HD S1 2013 PdG	Var. 6 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD S1 2013	En % de la valeur totale
Paris QCA							0%
Paris hors QCA*	90,6				8,8%		0%
1 <sup>ère</sup> couronne	162,4	156,3	156,3	-4,9%	6,2%	6,0%	19%
2 <sup>ème</sup> couronne	330,5	337,8	337,8	-0,6%	7,6%	6,9%	40%
<b>Total IDF</b>	<b>583,5</b>	<b>494,1</b>	<b>494,1</b>	<b>-2,0%</b>	<b>7,4%</b>	<b>6,6%</b>	<b>59%</b>
Nord Ouest	44,7	44,6	44,6	0,0%	7,6%	7,7%	5%
Rhone-Alpes	108,7	109,7	109,7	0,8%	6,8%	6,3%	13%
PACA	87,4	86,4	86,4	-1,2%	7,9%	8,3%	10%
Allemagne	104,8	101,9	101,9	-2,8%	9,0%	9,3%	12%
<b>Total</b>	<b>929,1</b>	<b>836,6</b>	<b>836,6</b>	<b>-1,6%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,2%</b>	<b>100%</b>

\* valeur 2012 correspondant à l'actif Cap 18 reclassé en Bureaux au S1 2013

## 4. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES

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

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

### A. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 30 juin 2013, 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	S1 2012	2012	S1 2013
Foncière Développement Logements	31,6%	31,6%	31,6%
Foncière des Murs	28,3%	28,3%	28,3%
Foncière Europe Logistique	89,2%	100,0%	100,0%
Beni Stabili	50,9%	50,9%	50,9%
OPCI CB 21 (Tour CB 21)	75,0%	75,0%	75,0%
Urbis Park	59,5%	59,5%	59,5%
Fédérिमмо (Carré Suffren)	60,0%	60,0%	60,0%
SNC Latécoère (DS Campus)	100,0%	50,1%	50,1%
Lénovilla (New Velizy)	100,0%	100,0%	50,1%

Foncière des Régions a signé, en février 2013, le partage de l'actif New Velizy avec Crédit Agricole Assurances. La société propriétaire de l'actif (Lenovilla) est consolidée selon la méthode de la mise en l'équivalence à compter de cette date.

### B. PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec la norme internationale d'informations financières IAS 34 « Informations financières internationales ». Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 23 juillet 2013.

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables édictées par l'IASB et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêt.



## C. COMPTE DE RÉSULTAT EPRA

(M€)	Consolidées		PdG		Var.
	S1 2012	S1 2013	S1 2012	S1 2013	PdG %
Loyers	383,3	381,3	252,3	243,9	-3,3%
Charges locatives non récupérées	-13,9	-18,7	-9,5	-12,6	33,8%
Charges sur immeubles	-4,8	-7,2	-3,0	-4,6	52,3%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,4	-4,3	-0,8	-2,6	230,0%
<b>Loyers nets</b>	<b>363,1</b>	<b>351,0</b>	<b>239,1</b>	<b>224,0</b>	<b>-6,3%</b>
<i>soit un taux de charge</i>			<i>5,3%</i>	<i>8,1%</i>	<i>n.a</i>
Revenus de gestion et d'administration	10,8	9,3	9,7	9,4	-3%
Frais liés à l'activité	-2,1	-2,4	-1,7	-1,7	0%
Frais de structure	-36,0	-34,5	-28,0	-26,8	-4%
Frais de développement	0,0	-0,2	0,0	-0,2	n.a
<b>Coût de fonctionnement net</b>	<b>-27,2</b>	<b>-27,8</b>	<b>-20,0</b>	<b>-19,3</b>	<b>-4%</b>
Résultat des autres activités	7,6	8,1	4,3	5,5	27%
Amortissements des biens d'exploitation	-6,4	-7,3	-4,1	-5,0	23%
Variation nette des provisions et autres	-1,8	4,1	-2,3	4,4	n.a
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>335,4</b>	<b>328,1</b>	<b>217,0</b>	<b>209,6</b>	<b>-3%</b>
Résultat net des immeubles en stock	-1,6	-1,6	-0,9	-1,0	n.a
Résultat des cessions d'actifs	4,2	0,8	0,8	-1,3	n.a
Résultat des ajustements de valeurs	2,6	26,4	-10,5	12,5	n.a
Résultat de cession de titres	-3,2	0,0	-3,2	0,0	n.a
Résultat des variations de périmètre	0,0	3,2	0,0	3,2	n.a
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>337,4</b>	<b>356,8</b>	<b>203,2</b>	<b>223,0</b>	<b>10%</b>
Résultat des sociétés non consolidées	8,1	8,9	8,1	8,9	10%
Coût de l'endettement financier net	-145,5	-139,8	-93,6	-88,3	-6%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-128,4	74,4	-99,5	53,6	-154%
Actualisation des dettes et créances	-2,0	-1,4	-1,1	-1,3	15%
Variation nette des provisions financières et autres	-9,6	-13,0	-5,5	-7,1	28%
Quote-part de résultat des entreprises associées	24,6	25,0	19,9	22,4	13%
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>84,7</b>	<b>310,9</b>	<b>31,6</b>	<b>211,3</b>	<b>569%</b>
Impôts différés	3,2	-2,2	1,5	-4,5	n.a
Impôts sur les sociétés	-2,9	-4,0	-1,7	-1,7	n.a
<b>Résultat net de la période</b>	<b>85,0</b>	<b>304,8</b>	<b>31,4</b>	<b>205,1</b>	<b>553%</b>
Intérêts non controlants	-53,6	-99,6	0,0	0,0	n.a
<b>Résultat net de la période - Part du Groupe</b>	<b>31,4</b>	<b>205,1</b>	<b>31,4</b>	<b>205,1</b>	<b>n.a</b>

### ■ Loyers

En part du groupe, les loyers baissent de 3,3% à 243,9 M€ (vs 252,3 M€), essentiellement du fait des cessions d'actifs et de la consolidation en mise en équivalence de l'actif DS Campus (8 M€).

Les loyers de Beni Stabili augmentent de 1,6 M€ en part du groupe, suite à la livraison des tours Garibaldi.

L'augmentation des loyers de l'activité Murs d'exploitation (1,7 M€ en PdG) est liée à l'acquisition en fin d'année 2012 de 158 hôtels B&B.

L'activité Logistique (yc Cap 18) enregistre une baisse des loyers de 5,1 M€ en part du groupe, du fait des cessions intervenues en 2012.

En données consolidées, les loyers diminuent de 0,5% (- 2 M€) :

- Bureaux France (hors Cap 18) - 6,4 M€ (- 4,6%)
- Bureaux Italie + 3,1 M€ (+ 2,7%)
- Murs d'exploitation + 10,9 M€ (+ 12%)
- Logistique (yc Cap 18) - 9,6 M€ (- 23,2%)

## ■ Coûts de fonctionnement nets

Les coûts de fonctionnement nets s'élèvent à 19,3 M€ en part du groupe au 30 juin 2013 (27,8 M€ en consolidé) contre 20,0 M€ au 30 juin 2012 (27,2 M€ en consolidé), soit une diminution de 4%.

La diminution des coûts de fonctionnement nets est principalement liée à la baisse des frais de structure, résultat de la politique de maîtrise des coûts. Ces frais de structure sont principalement composés de la masse salariale, des honoraires de conseil, des honoraires des commissaires aux comptes, du coût des locaux, de la communication et de l'informatique.

## ■ Revenus des autres activités

Les revenus des autres activités concernent principalement l'activité « parkings », parcs de stationnement détenus en propres ou en concessions. Le résultat de cette activité est en légère baisse sur le premier semestre 2013 du fait de la cession de deux parkings au cours du S1 2012. Les revenus des autres activités s'établissent à 5,5 M€ au 30 juin 2013 (en part du groupe) contre 4,3 M€ au 30 juin 2012.

## ■ 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 S1 2013, la variation de juste valeur des actifs de placement est positive de 12,5 M€ en part du groupe (+ 26,4 M€ en consolidé) contre - 10,5 M€ en part du groupe au 30 juin 2012 (+ 2,6 M€ en 100%).

Le résultat opérationnel part du groupe s'élève ainsi à 223 M€ au 30 juin 2013 contre 203 M€ au 30 juin 2012.

## ■ Agrégats financiers

Les frais financiers s'établissent à 88,3 M€ en part du groupe (vs 93,6 M€ au 30 juin 2012) et à 139,8 M€ en consolidé (vs 145,5 M€ au 30 juin 2012).

Par ailleurs, le montant des intérêts capitalisés sur actifs en développement s'élève à 5,3 M€ pour au S1 2013. Les autres dettes courantes et non courantes incluent notamment les instruments financiers passifs (584 M€, soit 383 M€ en part du groupe) et la fiscalité latente des sociétés étrangères et non SIIC (150 M€, soit 96 M€ en PdG).

La variation de juste valeur des instruments financiers est de + 53,6 M€ en part du groupe au 30 juin 2013 (+ 74,4 M€ en consolidé) contre - 99,5 M€ en part du groupe (- 128,4 M€ en consolidé) au 30 juin 2012. Celle-ci fait suite à une hausse des taux longs entre les deux périodes et à la variation de la juste valeur des ORNANE entre 2012 et 2013 (+ 6,2 M€ en PdG).

## ■ Quote-part de résultat des entreprises associées

Données 100%	En % de détention	Valeur 2013	Contribution aux résultats	Valeur 2012	Var. (%)
Foncière Développement Logements	31,62%	434,4	16,5	440,9	-1,5%
OPCI Foncière des Murs	4,99%	70,0	3,4	70,2	-0,3%
SNC Latécoère (Dassault Campus)	50,10%	99,1	4,6	94,5	4,9%
Lénovilla (New Velizy)	50,10%	4,9	2,7	0,0	n.a
Autres participations	na	7,6	-2,2	10,0	-24,0%
<b>Total</b>		<b>616,0</b>	<b>25,0</b>	<b>615,6</b>	<b>0,1%</b>

## ■ Résultat des variations de périmètre

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

## ■ Résultat des sociétés non consolidées

Le résultat des sociétés non consolidées correspond aux dividendes de la société Altarea pour 8,9 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€) PdG	S1 2012	S1 2013	Var.	%
Loyers Nets	239,1	225,6	-13,5	-5,6%
Coûts de fonctionnement nets	-19,4	-18,0	1,4	-7,2%
Résultat des autres activités	4,3	5,6	1,3	
Variation nettes des provisions et autres	-0,3	0,0	0,3	
Coût de l'endettement financier net	-93,1	-87,5	5,6	-6,0%
Résultat net récurrent des entreprises associées	11,3	15,9	4,6	
Résultat des sociétés non consolidées	8,1	8,9	0,8	
Impôts récurrents	-2,0	-1,2	0,8	
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>148,0</b>	<b>149,3</b>	<b>1,3</b>	<b>0,8%</b>
<b>Résultat net récurrent EPRA / action</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>-3,8%</b>
Var. de juste valeur des actifs immobiliers	-10,5	12,5	23,0	
Autres variations de valeur d'actifs	0,0	0,0	0,0	
Variation de juste valeur des IF	-99,5	53,6	153,1	
Autres	-8,1	-5,8	2,3	
Impôts non récurrents	1,5	-4,5	-6,0	
<b>Résultat net</b>	<b>31,4</b>	<b>205,1</b>	<b>173,7</b>	
Nombre d'actions moyen dilué	54 984 496	57 494 770	2 510 274	4,6%

	Résultat net PdG	Retraitements	RNR EPRA
<b>Loyers Nets</b>	<b>224,0</b>	<b>1,6</b>	<b>225,6</b>
Coûts de fonctionnement	-19,3	1,3	-18,0
Résultat des autres activités	5,5	0,1	5,6
Amortissement des biens d'exploitation	-5,0	5,0	0,0
Variation nette des provisions et autres	4,4	-4,4	0,0
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>209,6</b>	<b>3,6</b>	<b>213,2</b>
Résultat net des immeubles en stock	-1,0	1,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	-1,3	1,3	0,0
Résultat des ajustements de valeur	12,5	-12,5	0,0
Résultat des cessions de titres	0,0	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	3,2	-3,2	0,0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>223,0</b>	<b>-9,8</b>	<b>213,2</b>
Résultat des sociétés non consolidées	8,9	0,0	<b>8,9</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-88,3</b>	<b>0,8</b>	<b>-87,5</b>
Ajustement de valeur des instruments dérivés	53,6	-53,6	0,0
Actualisation des dettes et créances	-1,3	1,3	0,0
Variation nette des provisions financières	-7,1	7,1	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	22,4	-6,6 (a)	15,9
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>211,3</b>	<b>-60,8</b>	<b>150,5</b>
Impôts différés	-4,5	4,5	0,0
Impôts sur les sociétés	-1,7	0,5	-1,2
<b>Résultat net de la période</b>	<b>205,1</b>	<b>-55,8</b>	<b>149,3</b>

(a) Part non cash du résultat des entreprises associées

## D. BILAN EPRA

### ■ Bilan consolidé

(M€)	2012	S1 2013		2012	S1 2013
<b>Actifs non-courants</b>			<b>Capitaux propres</b>		
Actifs incorporels	155	155	Capital	174	174
Actifs corporels	99	96	Primes d'émission de fusion, d'apport	2 173	2 083
Immeubles de placement	11 381	11 363	Actions propres	-31	-30
Actifs financiers	174	245	Réserves consolidées	1 529	1 384
Participation dans les entreprises associées	616	616	Résultats	-27	205
Impôts différés Actif	69	73	<b>Total capitaux propres part du groupe</b>	<b>3 818</b>	<b>3 816</b>
Instruments financiers à long terme	11	13	Intérêts non controlants	2 244	2 301
<b>Total actifs non courants (I)</b>	<b>12 504</b>	<b>12 562</b>	<b>Total capitaux propres (I)</b>	<b>6 062</b>	<b>6 117</b>
<b>Actifs courants</b>			<b>Passifs non-courants</b>		
Actifs destinés à être cédés	1 065	973	Emprunts long terme	5 806	6 188
Prêts et créances crédit-bail	3	2	Instruments financiers à long terme	630	509
Stocks et en cours	91	88	Impôts différés passifs	139	150
Instruments financiers à court terme	7	2	Engagement de retraite et autres	3	3
Créances clients	183	215	Autres dettes à long terme	53	34
Impôts courants	1	1	<b>Total passifs non-courants (II)</b>	<b>6 631</b>	<b>6 884</b>
Autres créances	142	108	<b>Passifs courants</b>		
Charges constatées d'avance	19	22	Passifs destinés à être cédés	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	101	152	Dettes fournisseurs	93	104
			Emprunts à court terme	951	705
			Instruments financiers à court terme	155	76
			Dépôts de garantie des locataires	3	2
			Avances & acomptes reçus s/cds en cours	42	49
			Provisions à court terme	20	17
			Impôts courants	2	1
			Autres dettes	119	126
			Comptes de régularisation	41	45
<b>Total actifs courants (II)</b>	<b>1 613</b>	<b>1 564</b>	<b>Total passifs courants (III)</b>	<b>1 424</b>	<b>1 125</b>
<b>Total actifs (I+II)</b>	<b>14 117</b>	<b>14 126</b>	<b>Total passifs (I+II+III)</b>	<b>14 117</b>	<b>14 126</b>

## ■ Bilan consolidé simplifié

<b>Actif</b>	<b>S1 2013</b>	<b>Passif</b>	<b>S1 2013</b>
Immobilisations	11 615	Capitaux propres	3 816
Participations dans les entreprises associées	616	Intérêts minoritaires	2 301
Actifs financiers	248	<b>Capitaux propres</b>	<b>6 117</b>
Impôts différés actifs	73	Emprunts	6 893
Instruments financiers	14	Instruments financiers	584
Actifs destinés à la vente	973	Passifs d'impôts différés	150
Trésorerie	152	Autres	381
Autres	435		
<b>Total</b>	<b>14 126</b>	<b>Total</b>	<b>14 126</b>

## ■ Bilan part du groupe simplifié

<b>Actif</b>	<b>S1 2013</b>	<b>Passif</b>	<b>S1 2013</b>
Immobilisations	7 099		
Participations dans les entreprises associées	564		
Actifs financiers	227	<b>Capitaux propres</b>	3 816
Impôts différés actifs	37	Emprunts	4 436
Instruments financiers	6	Instruments financiers	383
Actifs destinés à la vente	696	Passifs d'impôts différés	96
Trésorerie	87	Autres	285
Autres	299		
<b>Total</b>	<b>9 016</b>	<b>Total</b>	<b>9 016</b>

## ■ Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés part du groupe passent de 3 818 M€ à fin 2012 à 3 816 M€ au 30 juin 2013, soit une diminution de 2 M€ qui s'explique principalement par :

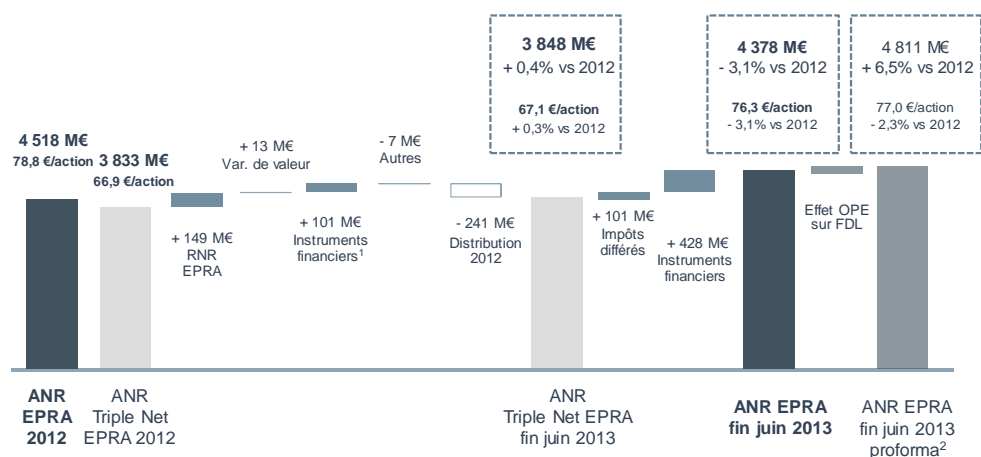
- résultat de la période + 205 M€
- impact de la distribution en numéraire du dividende - 241 M€
- instruments financiers en capitaux propres + 33 M€

## ■ Dette nette

Les dettes financières de Foncière des Régions s'élèvent à 4 436 M€ en données part du groupe, soit 6 893 M€ en données consolidées. La dette nette au 30 juin 2013 est de 4 348 M€ en part du groupe (6 742 M€ en consolidé) contre 4 264 M€ en part du groupe à fin 2012 (6 657 M€ en consolidé à fin 2012).

## 5. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

	S1 2012	2012	S1 2013	Var. vs 2012	Var. (%) vs 2012
<b>ANR EPRA (M€)</b>	4 494,0	4 518,4	<b>4 377,5</b>	-140,9	-3,1%
<b>ANR EPRA / action (€)</b>	78,5	78,8	<b>76,3</b>	-2,5	-3,1%
ANR Triple Net EPRA (M€)	3 904,1	3 832,5	<b>3 847,9</b>	15,4	0,4%
ANR Triple Net EPRA / action (€)	68,2	66,9	<b>67,1</b>	0,2	0,3%
Nombre d'actions	57 251 975	57 315 048	<b>57 358 046</b>	42 998	0,1%



<sup>1</sup> Dont ORNANE pour 14 M€  
<sup>2</sup> Proforma : FDL déduite à 60% post OPE en cours

	M€	€/action
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 816,1</b>	<b>66,53</b>
Mise en juste valeur des immeubles (exploit + stocks)	16,5	
Mise en juste valeur des parkings	29,2	
Mise en juste valeur des fonds de commerce	9,5	
Inflation swap BENI STABILI et dettes à taux fixe	-42,8	
Optimisation droits de mutations	19,4	
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>3 847,9</b>	<b>67,09</b>
Instruments financiers et dettes à taux fixe	396,4	
Impôts différés	101,4	
ORNANE	31,7	
<b>ANR EPRA</b>	<b>4 377,5</b>	<b>76,32</b>
<b>ANR IFRS</b>	<b>3 816,1</b>	<b>66,53</b>

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 30 juin 2013 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM : DTZ Eurexi, CBRE, JLL, BNP Paribas Real Estate, sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

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

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

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

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

Principaux ajustements réalisés :

#### ■ Mise en juste valeur des immeubles et fonds de commerce

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation, en développement (sauf ceux qui relèvent d'IAS 40 révisée) et en stocks sont évalués au coût historique. Un ajustement de valeur, afin de prendre en compte la valeur d'expertise, est réalisé dans l'ANR pour un montant total de 16,5 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 2013.

#### ■ 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 29,2 M€ sur l'ANR au 30 juin 2013.

#### ■ 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 19,4 M€ au 30 juin 2013.

#### ■ Mise en juste valeur des dettes à taux fixe

Le groupe a contracté des emprunts à taux fixe. Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'ANR triple net est corrigé de la juste valeur des dettes à taux fixe, soit un impact au 30 juin 2013 de - 42,8 M€.

## 6. RESSOURCES FINANCIÈRES

### A. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'ENDETTEMENT

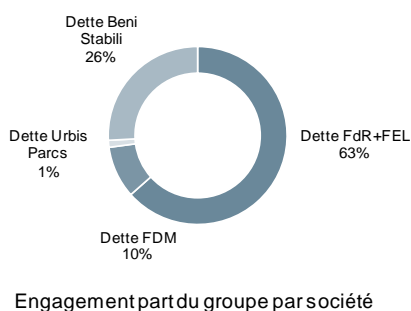
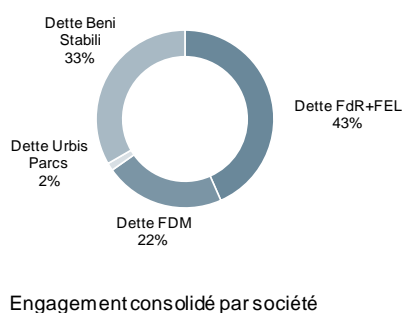
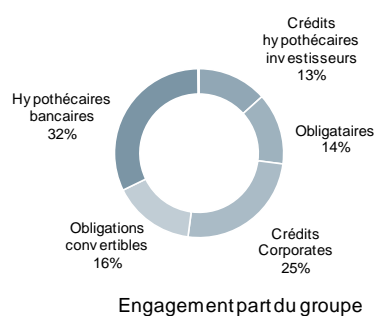
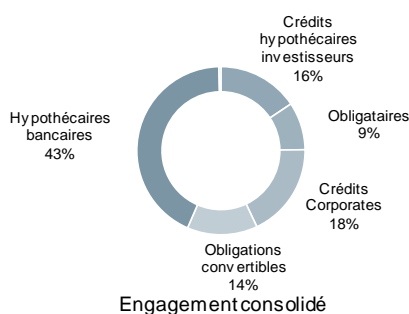
PdG	2012	S1 2013
Dettes nettes (en M€)	4 264	4 348
Taux moyen annuel de la dette	4,04%	3,91%
Maturité moy. de la dette (en années)	4,0	4,1
Taux de couverture Active spot	88,0%	76,0%
Maturité moyenne de la couverture	4,9	4,5
LTV DI*	45,2%	46,4%
ICR	2,60	2,54

\*LTV HD : 48,4%

#### 1. DETTE PAR NATURE

La dette nette part du groupe de Foncière des Régions s'élève au 30 juin 2013 à 4,3 Md€ (6,7 Md€ en consolidé).

L'engagement part du groupe de Foncière des Régions (bilan et hors bilan) s'élève fin juin 2013 à 4,9 Md€ (7,4 Md€ en consolidé). La part de l'endettement non hypothécaire progresse de 46% à 54%, suite notamment à la mise en place de deux émissions obligataires sur le S1 2013 : une obligation convertible par Beni Stabili de 225 M€ (114 M€ en PdG) et un placement privé par Foncière des Régions de 180 M€.





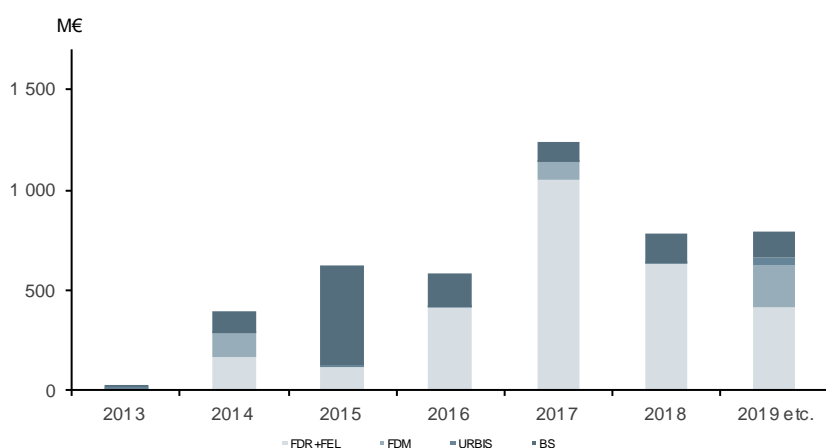
Par ailleurs, au 30 juin 2013, les disponibilités de Foncière des Régions s'élèvent à près de 911 M€ en part du groupe (1 139 M€ en consolidé). Ces montants n'intègrent pas la part non utilisée des crédits affectés à des projets en développement.

## 2. ÉCHÉANCIER DES DETTES

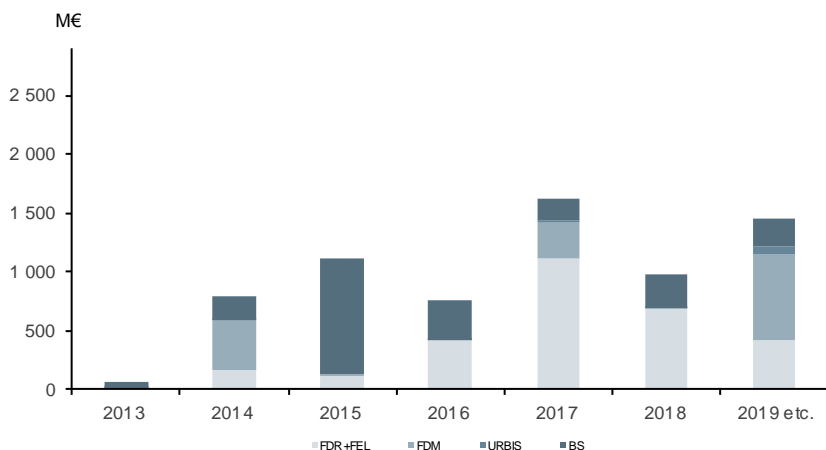
La maturité moyenne de la dette de Foncière des Régions s'établit à 4,1 années à fin juin 2013, en hausse par rapport à fin 2012 (+ 0,1 année).

Les échéances 2013 et 2014 sont entièrement couvertes par les disponibilités existantes. Les échéances de 2014 concernent principalement Foncière des Régions (171 M€) et FDM (119 M€ en part du groupe et 420 M€ en consolidé).

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



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



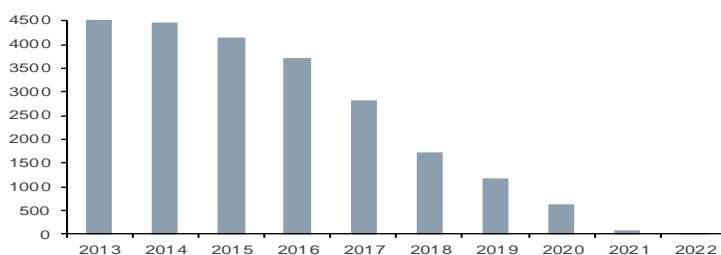
### 3. PRINCIPAUX MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

- Mise en place de nouvelles dettes : 445 M€ en PdG (882 M€ en 100%)
  - Foncière des Régions : 180 M€
    - Faisant suite à son émission obligataire inaugurale en octobre 2012 de 500 M€, Foncière des Régions a réalisé le 28 mars 2013 un placement privé obligataire pour 180 M€ à 7 ans (échéance avril 2020) et de coupon 3,30% faisant ressortir une marge de 197 bps au dessus des taux de swap  
Cette opération a permis de poursuivre la diversification de la dette de Foncière des Régions et le rallongement de sa maturité
  - Beni Stabili : 149 M€ en PdG (292 M€ en 100%)
    - Dans le cadre de la diversification de ses sources de financement, Beni Stabili a émis le 17 janvier 2013 une obligation convertible de 175 M€ à 3,375%, avec une échéance le 17 janvier 2018 (maturité de 5 ans). Le prix de conversion initial a été fixé à 0,5991 euros  
Cette souche a été augmentée de 50 M€ le 7 mars 2013 (coupon de 3,375%, maturité à 5 ans)
    - Par ailleurs, Beni Stabili a prolongé de trois ans un crédit de 67 M€ (nouvelle échéance en avril 2016) au cours du 1<sup>er</sup> semestre
  - Foncière des Murs : 116 M€ en PdG (410 M€ en 100%)
    - Au cours du S1 2013, Foncière des Murs a procédé au refinancement partiel de ses échéances 2014 en souscrivant un crédit hypothécaire d'une durée de 7 ans pour 60,2 M€
    - Foncière des Murs a poursuivi post-clôture le refinancement de ses échéances 2014 en souscrivant le 15 juillet 2013 un crédit hypothécaire de 350 M€ d'une durée de 7 ans

### 4. PROFIL DE COUVERTURE

Au cours du S1 2013, le cadre de la politique de couvertures est resté inchangé, soit une dette couverte entre 90% et 100%, dont 75% minimum en couverture ferme, l'ensemble étant d'une maturité supérieure à la maturité de la dette.

Sur la base de la dette nette à fin juin 2013, Foncière des Régions est couverte (en part du groupe) à hauteur de 75% en ferme contre 87% à fin 2012. La durée de vie moyenne de la couverture est de 4,5 ans en part du groupe (4,4 ans en consolidé).



## 5. TAUX MOYEN DE LA DETTE ET SENSIBILITÉ

Le taux moyen de la dette bancaire de Foncière des Régions ressort à 3,91% en part du groupe, contre 4,04% en 2012. Cette diminution s'explique principalement par l'évolution des taux courts entre 2012 et 2013 (Euribor 3 mois à 0,21% en moyenne au S1 2013), ainsi que l'effet année pleine de l'impact des émissions de dette à taux fixe assorties de restructurations de couvertures, en ce compris :

- une dette à 7 ans, coupon de 4%, de 200 M€ sur Foncière des Régions
- l'émission obligataire sur Foncière des Régions pour 500 M€ à 3,875% pour 5 ans et 3 mois
- et l'émission corporate sécurisée de 255 M€ sur Foncière des Murs à 3,68% à 7 ans

À titre d'information, une baisse des taux de 50 pbs de l'Euribor 3 mois aurait un impact positif de 0,8 M€ sur le résultat net récurrent de 2013. L'impact serait négatif de 1,4 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 de chaque emprunteur. En cas de non respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Les covenants sont établis en part du groupe au niveau de Foncière des Régions, et en consolidé pour les covenants s'appliquant aux filiales de Foncière des Régions (à l'exception des covenants des derniers financements de Foncière des Murs qui sont également établis en part du groupe).

Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent à fin juin 2013 à 60% sur Foncière des Régions et Foncière des Murs. Une part seulement des financements de Beni Stabili est assortie d'un covenant de LTV consolidée (périmètre Beni Stabili), dont le niveau le plus restrictif est fixé à 60%.

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

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

Ces covenants de LTV et d'ICR sont largement respectés à fin juin 2013.

S'agissant de Foncière des Régions, les ratios consolidés s'établissent à fin juin 2013 à 48,4% pour la LTV part du groupe et à 254% pour l'ICR part du groupe (contre 47,2% et 259% respectivement à fin 2012).

Aux covenants de LTV et d'ICR consolidés part du groupe de Foncière des Régions s'ajoutent des covenants de 2 sortes dans le cadre des crédits corporate souscrits par Foncière des Régions :

- Principalement un covenant de dette sécurisée sur patrimoine (périmètre 100%), dont le plafond est fixé entre 25% et 30% et qui mesure le rapport de la dette hypothécaire (ou de la dette assortie de sûretés quelle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine.
- Plus marginalement, un covenant d'Endettement libre sur patrimoine libre (pour le même sous-périmètre), dont le plafond est fixé à 50% ou un covenant de LTV Immobilier (plafonné à 65%) qui mesure le rapport entre la dette du sous-périmètre de Foncière des Régions et de ses filiales à 100% et la valeur du patrimoine.

Ces covenants sont également respectés à fin juin 2013. Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Foncière des Régions.

## ■ Détails du calcul de la LTV

(M€) PdG	S1 2012	2012	S1 2013
Dettes nettes comptables *	4 537	4 264	4 349
Promesses	-583	-316	-277
Créances sur cessions	-3	-4	-17
Dettes adossées au crédit-bail	-6	-5	-5
<b>Dettes nettes part du groupe</b>	<b>3 945</b>	<b>3 939</b>	<b>4 051</b>
Valeur d'expertise des actifs immobiliers	8 315	7 955	7 881
Promesses	-583	-316	-277
Actifs financiers	129	139	139
Fonds de commerce	10	10	10
Créances rattachées aux participations MEE	0	0	54
Part des entreprises associées	448	564	564
<b>Valeur des actifs</b>	<b>8 319</b>	<b>8 352</b>	<b>8 371</b>
<b>LTV Hors Droits</b>	<b>47,4%</b>	<b>47,2%</b>	<b>48,4%</b>
<b>LTV Droits Inclus</b>	<b>45,6%</b>	<b>45,2%</b>	<b>46,4%</b>

\*Corrigée de la variation de la juste valeur de l'ORNANE (-25,6 M€) et des dividendes à recevoir (-9,2 M€)

## 7. INDICATEURS FINANCIERS DES PRINCIPALES FILIALES

	Foncière des Murs			Beni Stabili		
	S1 2012	S1 2013	Var. (%)	S1 2012	S1 2013	Var. (%)
Résultat net récurrent EPRA (M€)	55,0	<b>62,7</b>	14,0%	46,6	<b>35,9</b>	-22,9%
Résultat net récurrent EPRA (€/action)	0,92	<b>0,98</b>	6,5%	0,02	<b>0,019</b>	-22,1%
ANR EPRA (€/action)	25,9	<b>25,3</b>	-2,5%	1,10	<b>1,07</b>	-2,2%
ANR EPRA triple net (€/action)	22,0	<b>22,3</b>	1,4%	0,94	<b>0,94</b>	0,7%
% de capital détenu par FDR	28,3%	<b>28,3%</b>		50,9%	<b>50,9%</b>	
LTV droits inclus	42,4%	<b>43,1%</b>		49,0%	<b>50,2%</b>	
ICR	2,6	<b>3,28</b>		1,7	<b>1,53</b>	

	Foncière Développement Logements		
	S1 2012	S1 2013	Var. (%)
Résultat net récurrent EPRA (M€)	33,6	<b>33,2</b>	-1,0%
Résultat net récurrent EPRA (€/action)	0,48	<b>0,48</b>	0,0%
ANR EPRA (€/action)	22,9	<b>22,0</b>	-3,9%
ANR EPRA triple net (€/action)	19,2	<b>19,2</b>	0,0%
% de capital détenu par FDR	31,6%	<b>31,6%</b>	
LTV droits inclus	44,4%	<b>43,0%</b>	
ICR	2,11	<b>2,16</b>	

## 8. GLOSSAIRE

---

### ■ 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 2013 (hors actions propres).

### ■ Actifs en exploitation

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

### ■ Projets de développement

- Coût de revient : cet indicateur est calculé y compris coût de portage financier et comprend les coûts du foncier (à la valeur d'expertise avant travaux) et les coûts des travaux.
- Projets de développement engagés : il s'agit de projets pour lesquels des travaux ont été initiés et non encore achevés à la date de clôture. il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.
- Projets de développement maîtrisés : il s'agit de projets susceptibles d'être engagés. C'est-à-dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

### ■ Définition des acronymes et abréviations utilisés

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

### ■ Impayés (%)

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

### ■ LTV (Loan To Value)

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

## ■ Loyers

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

## ■ Patrimoine

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

## ■ Rendements

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

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

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

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

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

Le calcul du RNR par action est effectué, en application des recommandations EPRA, sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée (S1 2013), et corrigé de l'impact de la dilution.

## ■ Surface

- SHON : surface hors œuvre net
- SUB : surface utile brut

## ■ Taux de la dette

- Taux moyen :

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

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

■ Vacance

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

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

■ Variation des valeurs à périmètre constant

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