

Paris, le 13 février 2014

Forte croissance des résultats

Principaux faits marquants de la période

En 2013, Foncière des Murs a renouvelé près d'un quart de ses baux, pour une durée ferme de 12 ans, portant ainsi la durée résiduelle ferme des baux à 7,1 années à fin décembre 2013, tandis que le taux d'occupation reste de 100% sur le portefeuille.

La société a signé en janvier 2013 avec B&B un contrat de partenariat portant sur le développement de 9 nouveaux hôtels en Allemagne, soit quelque 900 chambres situées en centre-ville des principales villes allemandes. Cet investissement d'environ 50 M€ vient renforcer le partenariat initié en 2010 entre les deux groupes. Ces hôtels, dont les ouvertures s'échelonnent de 2014 à 2016, feront l'objet de baux de 20 ans, avec un loyer fixe triple net.

Au cours de l'année 2013, 16 actifs ont été cédés pour une valeur de 62,9 M€. Ces cessions, en portefeuille ou à l'unité, ont concerné des hôtels Accor, des actifs Quick et Courtepaille, ainsi que des maisons de retraite. Par ailleurs, des accords de cessions ont été conclus sur 16 autres actifs pour un montant total de 97,5 M€. Ces transactions, réalisées 4,5% au dessus des valeurs d'expertise 2012, ont concerné pour près de 50% des actifs hôteliers cédés à des franchisés ou des investisseurs privés.

Par ailleurs, Foncière des Murs a signé, fin 2013, un crédit de 225 M€ avec des banques et des investisseurs institutionnels, d'une maturité de 5 ans. Ce financement est adossé au portefeuille d'actifs B&B acquis fin 2012. Au total, sur l'année 2013, 980 M€ de refinancements ont été signés.

La LTV à fin décembre 2013 s'établit à 40,9%, tandis que le coût de la dette ressort à 3,8% et l'ICR à 3,21.

Loyers 2013 : 187,4 M€, en progression de 1,7% à périmètre constant

(M€)	Loyers 2012	Loyers 2012 en QP	Loyers 2013 en 100%	Loyers 2013 en QP	Var. (%) à 100%	Var. (%) en QP	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Hôtellerie	116,6	114,5	143,1	126,5	22,8%	10,5%	1,3%	68%
Santé	24,3	24,3	22,2	22,2	-8,7%	-8,7%	2,2%	11%
Commerces d'exploitation	43,7	43,7	38,7	38,7	-11,5%	-11,6%	2,8%	21%
Total	184,6	182,5	204,0	187,4	10,6%	2,6%	1,7%	100%

Les loyers s'établissent à 187,4 M€ en part du groupe à fin 2013, en hausse de 2,6% par rapport à fin 2012. Cette évolution s'explique principalement par :

- l'impact des cessions intervenues en 2012 et 2013 (- 12,5 M€)
- l'impact de l'acquisition à hauteur de 50,2% d'un portefeuille de 158 hôtels B&B en novembre 2012 (+ 14,5M€ en part du groupe)
- l'évolution de + 1,7 % à périmètre constant (+ 2,8 M€).

Un résultat net récurrent EPRA en hausse de 10% à 123,9 M€, soit 1,93 € par action (+ 6%)

Le résultat net récurrent EPRA de 123,9 M€, contre 112,8 M€ au 31 décembre 2012, affiche une augmentation de 10%. Cette hausse traduit les effets de l'acquisition des 158 hôtels B&B et la baisse du coût moyen de la dette. Par action, le résultat net récurrent EPRA atteint 1,93 € à fin 2013, contre 1,82 € à fin 2012, soit une hausse de 6%.

Le résultat net part du groupe ressort quant à lui, à 174,9 M€ contre 99,7 M€ à fin 2012, en partie grâce à la variation positive de la juste valeur des instruments financiers.

Un ANR Triple net EPRA de 1 499,1 M€ : + 6%, soit 23,3 €/action

A fin 2013, la valeur du patrimoine immobilier part du groupe atteint 2 966 M€, contre 3 039 M€ au 31 décembre 2012. A périmètre constant, il progresse de 1,5% sur 12 mois et présente un rendement moyen hors droits de 6,2%.

L'ANR Triple Net EPRA progresse de 6,0% à 1 499,1 M€ (soit 23,3 €/action), contre 1 414,6 M€ (soit 22,0 €/action) fin 2012. L'ANR EPRA progresse de 1,1% à 1 682,9 M€ (soit 26,2 €/action), contre 1 664,8M€ (25,9 €/action) fin 2012.

Perspectives 2014

La politique immobilière de la société vise à privilégier les investissements dans le secteur de l'hôtellerie et de poursuivre l'accompagnement des locataires dans leur développement, renforçant ainsi les partenariats en place.

Contacts

Relations investisseurs

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

Relations Presse

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

A propos de Foncière des Murs

Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, est spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des commerces d'exploitation. Elle est le partenaire immobilier des grands acteurs des murs d'exploitation.

www.foncieredesmurs.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 9 Md€ part du groupe (16 Md€ au total) loué principalement à des grands comptes leaders de leur secteur (Suez Environnement, Thales, Dassault Systèmes, Orange, 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 d'Euronext Paris (FR0000064578 - FDR), admise au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices éthiques FTSE4 Good, DJSI World et NYSE Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20).

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

www.foncieredesregions.fr

Annexes

(M€)	Surfaces (m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2012	Loyers annualisés 2013	Var. (%)	En % des loyers totaux
Hôtellerie	1 101 006	317	126,5	125,6	-0,7%	68%
Santé	152 073	38	22,6	20,9	-7,5%	11%
Commerces d'exploitation	197 952	186	40,3	38,6	-4,1%	21%
Total	1 451 031	541	189,4	185,1	-2,3%	100%

(M€)	Surfaces (m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2012	Loyers annualisés 2013	Var. (%)	En % des loyers totaux
Paris QCA	0	0	0,0	0,0	0,0%	0%
Paris hors QCA	81 843	10	19,5	21,4	9,8%	12%
1 ^{ère} couronne	106 666	28	18,3	18,3	-0,2%	10%
2 ^{ème} couronne	117 644	56	15,9	15,6	-1,9%	8%
IDF	306 153	94	53,7	55,3	2,9%	30%
GMR	281 280	113	36,8	34,7	-5,7%	19%
Autres Régions	580 000	301	70,1	66,1	-5,7%	36%
Etranger	283 598	33	28,7	29,0	1,0%	16%
Total	1 451 031	541	189,4	185,1	-2,3%	100%

(M€)	Valeur HD 2012 QP FdM	Valeur HD 2013 consolidée	Valeur HD 2013 QP FdM	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD 2013	En % de la valeur totale
Hôtellerie	2 040,	2 273,7	2 011,3	1,1%	6,1%	6,2%	70%
Santé	356	331,8	331,8	1,9%	6,4%	6,3%	10%
Commerces d'exploitation	630	597,5	597,5	2,2%	6,4%	6,5%	18%
Total en exploitation	3 026,	3 202,9	2 940,6	1,4%	6,3%	6,3%	99%
Actifs en développement	13	29,2	25,7	6,7%	5,7%		1%
Total	3 039	3 232,1	2 966,3	1,5%	6,3%	6,2%	100%

(M€)	Valeur HD 2012 QP FdM	Valeur HD 2013 consolidée	Valeur HD 2013 QP FdM	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD 2013	En % de la valeur totale
Paris QCA							0%
Paris hors QCA	364	379,2	379,2		5,4%	5,6%	12%
1 ^{ère} couronne	305	348,0	324,6		5,6%	5,6%	11%
2 ^{ème} couronne	256	286,6	250,3		5,4%	6,2%	9%
Total IDF	924	1 013,9	954,2		5,8%	5,8%	31%
MR	590	626,0	556,5		6,2%	6,2%	19%
Autres Régions	1 080	1 138,8	1 002,2		6,5%	6,6%	35%
Etranger	445	453,5	453,5		6,5%	6,4%	14%
Total	3 039	3 232,1	2 966,3	0,0%	6,3%	6,2%	100,0%