

RÉSULTATS 2013



16 Md€
de patrimoine



« La dynamique de transformation de Foncière des Régions, privilégiant qualité immobilière et marchés porteurs, constitue une base solide pour une croissance pérenne de nos activités et de nos résultats »

Christophe Kullmann, Directeur Général

FONCIÈRE DES RÉGIONS

Une base solide pour une croissance pérenne

Positionnement stratégique

- 16 Md€ de patrimoine¹ sur des marchés porteurs
- Une stratégie partenariale adaptée aux Grands Comptes

Une dynamique de transformation

- Bureaux France : 2 Md€ d'actifs cédés et plus de 400 000 m² de projets lancés depuis 2008
- 80% des Bureaux situés dans des localisations stratégiques
- Déjà 40% d'immeuble verts
- Objectif de 100% d'actifs core à horizon 2016

Activité immobilière 2013 : qualité et visibilité des revenus locatifs

- Renouvellement de baux concernant 23% des revenus locatifs
- Maintien d'un taux d'occupation supérieur à 95%
- Amélioration de la durée résiduelle des baux à 5,7 années
- Revenus locatifs : + 1,2% à périmètre constant
- Près de 800 M€ de cessions (3% au-dessus des valeurs d'expertise)
- Livraison de 3 actifs neufs et loués et lancement de 8 nouveaux projets immobiliers

De bons résultats 2013 pour un dividende attrayant

- ANR EPRA de 77,7 € par action (valeurs : + 0,5% à périmètre constant)
- ANR EPRA Triple Net à 69,2 € par action (+ 3,5%)
- Résultat Net Récurrent EPRA de 297 M€ (+ 1,7%)
- Dividende de 4,20 € par action²

Perspectives 2014

- Objectif de Résultat Net Récurrent EPRA stable par action

¹ 16 Md€ de patrimoine à 100% (10 Md€ en part du groupe)

² sera soumis au vote en Assemblée Générale du 28 avril 2014

Une dynamique de transformation

Foncière des Régions détient aujourd'hui un patrimoine de 16 Md€ (10 Md€ en part du groupe) focus sur le secteur des Bureaux, loués aux grandes entreprises et comprenant 2 diversifications sur des marchés solides et porteurs, que sont Hôtels/Murs d'exploitation et Résidentiel allemand.

S'appuyant sur une dynamique de transformation, Foncière des Régions dispose aujourd'hui d'une base solide pour une croissance pérenne :

- **un patrimoine de qualité largement renouvelé**, grâce à une politique très active de cessions d'actifs secondaires et le développement de nouveaux immeubles. En effet, si près de 2 Md€ d'actifs ont été cédés depuis 2007, c'est plus de 400 000 m² de bureaux en France qui ont été développés sur la période, soit 25 projets immobiliers de grande qualité. Cette dynamique a permis d'accélérer le verdissement du patrimoine (déjà 40% d'actifs verts fin 2013) et aussi de se recentrer sur des localisations stratégiques et porteuses. Ainsi, plus de 80% du patrimoine Bureaux se situent à Paris / 1^{ère} couronne, Milan / Nord de l'Italie et dans les grandes Métropoles Régionales
- **une stratégie partenariale pour une base locative de grandes signatures** telles que EDF, Orange, IBM, Telecom Italia, Suez Environnement, Eiffage, AON, Thales, Dassault Systèmes, Nokia... Ce positionnement unique confère à Foncière des Régions une importante visibilité de ses revenus locatifs, dont la maturité moyenne ferme des baux est de l'ordre 6 années, et un taux d'occupation supérieur à 95%

Activité immobilière 2013 : qualité et visibilité des revenus locatifs

- **+ 1,2% de croissance des loyers à périmètre constant**
- **96,0% de taux d'occupation**
- **5,8 années de maturité ferme des baux**
- **+ 0,5% de croissance des valeurs à périmètre constant**

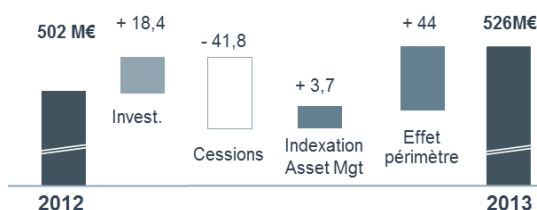
Malgré l'impact des cessions, les loyers part du groupe s'élèvent à 526 M€ et progressent de 4,8% par rapport à 2012. A périmètre constant, ils progressent de 1,2%.

	Loyers (M€)	Var. à pc	Taux d'occup.	Durée résiduelle ferme des baux
Bureaux France	255	+ 2,2%	95,8%	5,7 années
Bureaux Italie	118	+ 0,4%	97,7%*	6,9 années
Bureaux	373	+ 1,6%	96,4%	6,1 années
Hôtels/Murs d'exploitation	53	+ 1,7%	100%	7,1 années
Résidentiel	46	+ 1,8%	98,7%	Na
Logistique	54	- 3,9%	85,5%	3,1 années
Total	526	+ 1,2%	96%	5,8 années

Pertinence de la stratégie partenariale ⇒

Croissance solide du Résidentiel allemand ⇒

* Portefeuille Core uniquement



Bureaux France (4,7 Md€ de patrimoine à 100% - 4,1 Md€ en PdG)

- + 2,2% de croissance des loyers à périmètre constant
- 95,8% de taux d'occupation
- 5,7 années de maturité ferme des baux
- + 1,0% de croissance des valeurs à périmètre constant

L'ensemble de l'activité locative 2013 a permis de rallonger près de 30% des baux du patrimoine Bureaux France dont le taux d'occupation ressort à 95,8%. En effet, Foncière des Régions a renforcé en 2013 des partenariats locatifs significatifs dont :

- Eiffage : signature d'un 3^{ème} clés-en-main locatif avec le lancement de la construction du siège du Groupe, immeuble de 23 000 m² à Vélizy, et renouvellement jusqu'en 2027 du bail du siège d'Eiffage Construction (11 000 m² à Vélizy)
- Orange : 20% des baux Orange renouvelés jusqu'en 2022
- EDF : signature d'un clés-en-main de 4 100 m² à Avignon
- Vinci : Lancement d'un 3^{ème} clés-en-main avec Vinci avec l'immeuble Le Quatuor, 9 700 m² à Lille-Roubaix (pré-loué à 71%)
- Dassault Systèmes : renouvellement jusqu'en 2025 du bail sur l'actif DS Campus et lancement d'une extension de 12 900 m²
- Suez Environnement : renouvellement du bail dans la Tour CB 21 jusqu'en 2025.

A noter qu'avec le renouvellement du bail de Suez Environnement, les signatures de baux intervenues au cours du 2nd semestre 2013 (Informatica pour 1 380 m² et Nokia pour 2 150 m²), ainsi que 3 600 m² de nouveaux baux signés début 2014, le taux d'occupation de la Tour CB 21 ressort aujourd'hui à 85%.

Dans le même temps, 2 actifs, Le Patio (12 755 m² à Lyon-Villeurbanne) et Pégase (4 580 m² à Clichy) ont été livrés 100% loués respectivement en février et avril 2013, tandis que 8 nouveaux projets représentant plus de 100 000 m² et majoritairement pré-loués, ont été lancés. Parmi ces projets, on retrouve : Cœur d'Orly (18 500 m² à Orly pré-loués à 50%), Green Corner (20 500 m² à Saint Denis pré-loués à 70%), Steel (3 700 m² dans le 16^{ème} arrondissement à Paris), Quatuor (9 700 m² à Lille-Roubaix pré-loués à 70%), Silex (10 600 m² dans le quartier de La Part-Dieu à Lyon), extension du site DS Campus (12 900 m² à Vélizy pré-loués à 100%).

Le volume de pipeline de projets de Bureaux en France atteint ainsi 1,1 Md€. 610 M€ de projets sont d'ores et déjà engagés et représentent environ 36 M€ de loyers annualisés (soit un rendement supérieur à 7%). Ces projets concernent pour l'essentiel des redéveloppements d'immeubles et des clés-en-main locatifs. Ils bénéficient d'un taux de pré-location de plus de 70%.

Les cessions 2013 atteignent 269 M€ et concernent 87% des actifs non stratégiques (petites lignes essentiellement en régions). Elles ont été réalisées 3,5% au-dessus des valeurs d'expertise.

Cette rotation dynamique des actifs contribue à l'amélioration du patrimoine Bureaux France.

Bureaux Italie (4,2 Md€ de patrimoine à 100% - 2,1 Md€ en PdG)

- + 0,4% de croissance des loyers à périmètre constant (+ 0,9% sur le portefeuille Core)
- 97,7% de taux d'occupation
- 6,9 années de maturité ferme des baux
- - 1,5% de croissance des valeurs à périmètre constant (- 1,1% sur le portefeuille Core)

Après avoir effectué près de 300 M€ de cessions (Part du Groupe) et autant d'investissements sur les 5 dernières années, le patrimoine italien voit sa répartition géographique renforcée au profit de Milan (46% du patrimoine italien) et du Nord de l'Italie (76% du patrimoine italien), répondant ainsi à l'essentiel de la demande de surfaces de bureaux du marché italien.

Aussi, les indicateurs immobiliers de l'activité Bureaux Italie demeurent très solides, malgré un contexte 2013 encore difficile. Le taux d'occupation se maintient à un niveau très élevé avec 97,7%, tandis que la maturité ferme des baux atteint près de 7 années.

Les loyers progressent quant à eux de 0,4% à périmètre constant sur la période, tandis que les valeurs baissent légèrement (- 1,5%), consécutivement à l'évolution de la prime de risque sur l'Italie en 2013.

Hôtels/Murs d'exploitation (3,2 Md€ de patrimoine à 100% - 0,8 Md€ en PdG)

- + 1,7% de croissance des loyers à périmètre constant
- 100% de taux d'occupation
- 7,1 années de maturité ferme des baux
- + 1,5% de croissance des valeurs à périmètre constant

Bénéficiant d'une position de leader en Europe et de partenariats long terme avec les 3 acteurs majeurs de l'hôtellerie (Accor, Louvre Hôtels et B&B), l'activité Hôtels/Murs d'exploitation a généré de bons indicateurs immobiliers en 2013.

Outre le renouvellement de près d'un quart des baux, pour une durée ferme de 12 ans, portant ainsi la durée résiduelle ferme des baux à 7,1 années à fin décembre 2013, le taux d'occupation se maintient à 100% tandis que les loyers et les valeurs progressent respectivement de 1,7% et 1,5% à périmètre constant.

A noter la signature en janvier 2014 avec B&B d'un contrat de partenariat portant sur le développement sur les 3 prochaines années, de 9 nouveaux hôtels (900 chambres) situés en centre-ville des principales villes allemandes. Ce développement représente un investissement d'environ 50 M€ et vient renforcer le partenariat initié en 2010 avec B&B.

Résidentiel allemand (2,5 Md€ de patrimoine à 100% - 1,4 Md€ en PdG)

- + 1,8% de croissance des loyers à périmètre constant
- 98,7% de taux d'occupation
- + 1,8% de croissance des valeurs à périmètre constant

Présent en Allemagne depuis 2005, Foncière des Régions a renforcé son exposition au marché Résidentiel allemand courant 2013, au travers de l'OPE résussie sur FDL. Le groupe bénéficie désormais d'une exposition de 15% de son patrimoine au Résidentiel allemand, exposition dont les indicateurs immobiliers 2013 sont très bons, avec 1,8% de croissance à périmètre constant des loyers et des valeurs, et un taux d'occupation de près de 99%.

L'année 2013 a par ailleurs été marquée par une rotation importante du portefeuille avec l'acquisition pour 351 M€ de 4 000 logements de qualité en Allemagne, situés dans des villes disposant de potentiel de développement (Berlin et Dresde), et 216 M€ de cessions.

De bons résultats 2013 pour un dividende attrayant

Résultat Net Récurrent EPRA : 297 M€ + 1,7%

La bonne activité immobilière, ainsi que la gestion active de notre patrimoine immobilier et de nos financements, permettent de réaliser un Résultat Net Récurrent EPRA 2013 en croissance de 1,7% à 297 M€.

Cette progression résulte essentiellement des impacts positifs de l'évolution des loyers à périmètre constant (+ 1,5%), du renforcement en Allemagne, de la baisse du coût de la dette (à 3,9% en 2013) et de frais de structures contenus (- 2% à périmètre constant), et ce malgré l'évolution de la fiscalité immobilière en Italie, et la contribution en baisse de l'activité Logistique qui a souffert de la conjoncture économique.

Par action, le Résultat Net Récurrent EPRA ressort à 5,0 €/action, en retrait de 4,3% par rapport à 2012 du fait de l'impact dilutif mécanique de l'émission d'actions effectuée au 2nd semestre dans le cadre de l'OPE réalisée avec succès sur FDL.

Conséquence de ces bonnes performances, ainsi que de l'impact positif de la mise en juste valeur des instruments financiers, le Résultat Net PdG ressort à 340 M€ vs une perte de 26 M€ en 2012.

Compte tenu de ces résultats solides, la société proposera au vote lors de l'Assemblée Générale du 28 avril prochain, un dividende de 4,20 € par action stable, par rapport à 2012, représentant un taux de distribution de 84% et un rendement de 6,3% sur la base du cours de clôture du 25 février 2014.

ANR EPRA/action : 77,7 €/action

L'ANR EPRA ressort en progression de 8% à 4 871 M€ (77,7 €/action) soutenu par :

- la solidité de la contribution du Résultat Net Récurrent
- la création de valeur réalisée sur le patrimoine en exploitation (+ 0,5% à périmètre constant) et au travers de l'OPE sur FDL.

L'ANR triple net progresse quant à lui de 13% à 4 342 M€, soit 69,2 €/action (+ 3,5%).

Perspectives 2014

Ces bons résultats illustrent la pertinence du modèle de Foncière des Régions, qui s'appuie sur :

- un focus Bureaux et 2 diversifications sur des marchés immobiliers solides et porteurs
- une stratégie de partenariats avec ses grands locataires, assurant une forte visibilité des loyers et des opportunités de développement
- une politique active d'amélioration continue de la qualité du patrimoine permettant de créer de la valeur sur le long terme.

Souhaitant mener à terme sa dynamique de transformation déjà largement engagée, Foncière des Régions entend poursuivre le renforcement de ses activités stratégiques (Bureaux, Hôtels/Murs d'exploitation et Résidentiel allemand) déjà largement prédominante, et céder progressivement les actifs immobiliers non stratégiques, tels que la Logistique ou encore les actifs de Bureaux secondaires.

Tout en ayant l'ambition d'intensifier la dynamique de transformation du patrimoine, Foncière des Régions anticipe pour 2014 une stabilité de son Résultat Net Récurrent EPRA par action.

Une conférence-call dédiée aux analystes et investisseurs aura lieu aujourd'hui à 14h30 (heure de Paris)

La présentation relative à la conférence-call sera disponible sur le site de Foncière des Régions : www.foncieredesregions.fr/finance

Calendrier financier :

Chiffre d'affaires T1 2014 : 6 mai 2014

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

Relations actionnaires



Foncière des Régions, foncière partenaire

Partenaire de la stratégie immobilière des entreprises, Foncière des Régions conçoit à leurs côtés des solutions immobilières 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€ part du groupe (16 Md€ en part totale), 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).

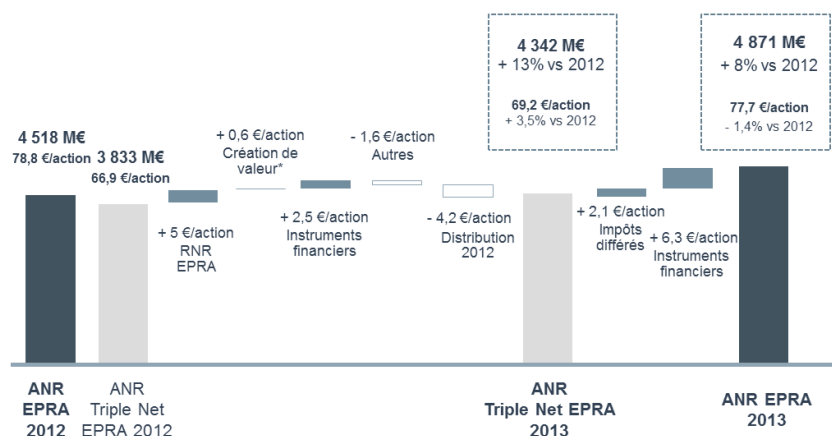
Foncière des Régions est notée BBB- / Stable par Standard and Poor's.

www.foncieredesregions.fr

Annexes

M€	Valeur 2013 Part totale	Valeur 2013 PdG	Var. à pc 12 mois	Rdt HD 2013 PdG
Bureaux France	4 664	4 117	+ 1,0%	6,8%
Bureaux Italie	4 157	2 115	- 1,5%	6,1%*
Bureaux	8 821	6 232	+ 0,1%	6,6%
Hôtels/Murs d'exploitation	3 232	839	+ 1,5%	6,2%
Résidentiel	3 317	1 981	+ 3,2%	5,9%
Logistique	791	791	- 3,7%	7,4%
Autres	264	166	na	na
Total	16 425	10 010	+ 0,5%	

* Portefeuille Core uniquement



* Dont 0,3 €/action au titre de l'OPE sur FDL

Nb d'actions utilisé dans le calcul de l'ANR/action : 62 708 431 actions pour fin 2013 vs 57 315 048 pour 2012

Données part du groupe

M€	2012	2013	%
Loyers	501,5	525,7	
dont loyers nets	469,1	483,8	+ 3,1%
Coûts de fonctionnement net	- 34,7	- 42,7	
Résultat des autres activités	11,7	14,4	
Variation nette des provisions et autres	- 0,3	0,2	
Coût de l'endettement financier net	- 184,2	- 190,4	
Résultat net récurrent des sociétés MEE	24,9	23,4	
Résultat des sociétés non consolidées	8,1	10,1	
Impôts récurrents	- 2,7	- 2,2	
Résultat Net Récurrent EPRA	291,9	296,7	+ 1,7%
Résultat Net Récurrent EPRA / action	5,2	5,0	- 4,3%
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	- 39,4	- 40,2	
Autres variations de valeur d'actifs	- 32,6	- 34,2	
Variation de juste valeur des instruments financiers	-231,9	71,7	
Autres	- 23,7	48,8	
Impôts non récurrents	9,2	- 2,7	
Résultat Net	- 26,5	340,1	
Nombre d'action moyen dilué	56 182 919	59 632 122	

1.	<u>Opérations majeures de la période</u>	7
2.	<u>Eléments d'analyse de l'activité</u>	15
	A. Loyers	
	B. Echéanciers des loyers	
	C. Répartition des loyers	
	D. Cessions	
	E. Acquisitions	
	F. Projets de développement	
	G. Patrimoine	
	H. Liste des principaux actifs	
3.	<u>Eléments d'analyse par segments</u>	23
	A. Bureaux France	
	B. Bureaux Italie	
	C. Hôtels et Murs d'exploitation	
	D. Résidentiel	
	E. Logistique	
4.	<u>Eléments financiers</u>	53
	A. Périmètre de Consolidation	
	B. Principes comptables	
	C. Compte de résultats EPRA	
	D. Bilan	
5.	<u>Actif Net Réévalué</u>	59
6.	<u>Ressources financières</u>	61
	A. Caractéristiques de l'endettement	
	B. Structure financière	
7.	<u>Indicateurs financiers des filiales</u>	67
8.	<u>Glossaire</u>	69

1. OPERATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE

3 février
2014
Post-clôture

Accompagnement de B&B dans son développement européen

Foncière des Régions (à travers sa filiale FDM détenue à 28%) et B&B ont signé un contrat de partenariat portant sur le développement de 9 nouveaux hôtels en Allemagne dans les 3 années à venir. Un investissement d'environ 50 M€, qui vient renforcer le partenariat initié en 2010 entre les deux groupes.

Cet accord concerne le développement de 9 nouveaux hôtels B&B, soit quelques 900 chambres situées en centre-ville des principales villes allemandes. Ce nouveau partenariat représente un investissement d'environ 50 M€. 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.

Avec cette opération, Foncière des Régions et B&B consolident leur partenariat et poursuivent leur politique de développement en Allemagne, pays stratégique pour chacun des deux partenaires.

16 janvier
2014
Post-clôture

Acquisition par Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances du futur campus du groupe Eiffage à Vélizy-Villacoublay

Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances ont acquis en VEFA auprès d'Eiffage Immobilier, filiale d'Eiffage Construction et promoteur de l'opération, le 19 décembre 2013, le futur Campus Eiffage dans lequel s'intègre le Siège d'Eiffage Construction déjà existant, propriété des deux investisseurs.

Le Campus Eiffage, dont la première pierre a été posée le 16 janvier 2014, rassemblera au cours du 2^{em} semestre 2015, les cinq branches du groupe Eiffage : Construction, Travaux Publics, Energie, Métal et Concessions, ainsi que la Holding, soit un total de 1 600 collaborateurs.

Le Campus Eiffage comprendra trois nouveaux bâtiments, conçus par l'architecte Jean-Michel Wilmotte, sur six niveaux (RDJ + RDC + 4) et deux niveaux de parking en sous-sol (600 places) pour une surface de 23 000 m², ainsi qu'un bâtiment déjà existant de 11 000 m² et 270 places de parking (actuel siège d'Eiffage Construction), conçu par Jean-Paul Viguier.

Les collaborateurs, rassemblés sur ce site unique, disposeront d'espaces de travail collaboratifs, d'espaces de convivialité et d'une large gamme de services intégrés (auditorium, restaurants, salle de sport, bibliothèque, conciergerie...), ainsi que d'un vaste jardin.

L'opération se veut exemplaire au niveau environnemental et vise la certification NF Bâtiments tertiaires - Démarche HQE niveau Exceptionnel, le label Effnergie+, ainsi que la certification BREEAM. Le projet a été conçu selon les principes HQVie® du Laboratoire Phosphore Eiffage. Les jardins représenteront plus de la moitié des espaces extérieurs et 50 % de la toiture sera végétalisée. Les bâtiments seront notamment équipés de panneaux solaires, de systèmes de récupération des eaux de pluie, d'appareils hydroéconomes performants et de plafonds rayonnants réversibles.

L'acquisition du Campus Eiffage permet à Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances de renforcer leur présence sur ce pôle tertiaire majeur, plébiscité par les Grands Comptes.

14 janvier 2014 <i>Post-clôture</i>	<p>Emission par Beni Stabili d'une obligation de 350 M€</p> <p>Dans le cadre de la diversification de ses sources de financement, Beni Stabili a émis le 14 janvier 2014 une obligation de 350 M€ à 4,125%, avec une échéance 2018.</p>
27 novembre 2013	<p>Lancement de Cœur d'Orly, projet urbain phare du Grand Paris</p> <p>Aéroports de Paris, Altarea Cogedim et Foncière des Régions ont lancé officiellement Cœur d'Orly, projet urbain phare du Grand Paris, avec la mise en construction d'un premier immeuble offrant 18 500 m² de bureaux.</p> <p>Cœur d'Orly est une vaste opération d'urbanisme située à 12 kilomètres au Sud de Paris (sur le 1^{er} pôle économique du sud-francilien et à proximité immédiate des terminaux de l'aéroport Paris-Orly) qui consiste en la création d'un éco-quartier d'affaires et d'espaces de vies tertiaires, associant immeubles de bureaux, commerces, hôtels et différents services.</p> <p>La première tranche de ce projet vise, sur une parcelle de 13,5 hectares, à construire 160 000 m² de bâtiments et comprend notamment 70 000 m² de bureaux (répartis sur trois immeubles), 41 000 m² de commerces et services, et un pôle hôtelier de 35 000 m².</p> <p>Aménageur de l'ensemble du programme, Aéroports de Paris est co-investisseur à parts égales avec le groupement Altarea Cogedim / Foncière des Régions du projet de bureaux et commerces. Altarea Cogedim et Foncière des Régions interviennent également en qualité de co-promoteurs de l'opération à parts égales.</p> <p>Les trois partenaires ont conclu un accord locatif portant sur une durée de 9 ans avec un Grand Compte pour 50% des surfaces de l'immeuble de bureaux Askia, dont la surface totale s'élève à 19 500 m² (dont 1 000 m² de commerces en rez-de-chaussée). Les travaux de construction de cet immeuble ont débuté mi-octobre, pour une livraison prévue dans le courant du troisième trimestre 2015.</p>
12 novembre 2013	<p>Emission de 345 M€ de nouvelles ORNANE et rachat de 1 151 832 ORNANE existantes</p> <p>Foncière des Régions a émis avec succès des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) venant à échéance le 1^{er} avril 2019, d'un montant nominal d'environ 345 millions d'euros après exercice en totalité de la clause d'extension.</p> <p>Le taux d'intérêt annuel des Obligations a été fixé à 0,875%, payable semestriellement à terme échu le 1^{er} avril et le 1^{er} octobre de chaque année.</p> <p>La valeur nominale unitaire des Obligations a été fixée à 84,73 euros chacune, faisant ressortir une prime d'émission de 32,5% par rapport au cours de référence de 63,9503 euros de l'action de la Société.</p> <p>Concomitamment au lancement de l'émission des ORNANE à échéance 1^{er} avril 2019, Foncière des Régions a sollicité, via une procédure de construction d'un livre d'ordres inversé, les intérêts vendeurs de certains porteurs d'ORNANE à échéance 1^{er} janvier 2017 émises le 24 mai 2011 en dehors des Etats-Unis d'Amérique.</p> <p>Dans ce cadre, la Société a recueilli des intérêts vendeurs portant sur 1 151 832 ORNANE 2011, représentant environ 18,0% des ORNANE 2011 en circulation, au prix de 95,5 euros par ORNANE 2011, pour un montant global d'environ 110 millions d'euros.</p>

A l'issue de la Proposition de Rachat, 5 253 944 ORNANE 2011, représentant environ 82,0% du nombre d'ORNANE 2011 initialement émis, resteront en circulation. Les ORNANE 2011 rachetées seront annulées conformément à leurs modalités et à la loi.

17 octobre
2013

Emission par Beni Stabili d'une obligation convertible de 270 M€

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financement, Beni Stabili a émis le 17 octobre 2013 une obligation convertible de 270 M€ à 2,625%, avec une échéance en 2019. Le prix de conversion initial a été fixé à 0.6591 euros.

3 octobre
2013

351 M€ d'acquisitions à Berlin et Dresde

Foncière des Régions a poursuivi ses acquisitions en Allemagne en investissant, à travers sa filiale FDL détenue à 59,7%, 351 M€ sur plusieurs portefeuilles d'immeubles d'habitation à Berlin et à Dresde.

Les immeubles acquis en Allemagne représentent plus de 4 000 logements dont 78% (en valeur) sont situés à Berlin et 21% à Dresde. Ils ont été acquis sur la base d'un rendement brut moyen de 6,5% et bénéficient d'un potentiel important de création de valeur (réversion moyenne supérieure à 20%).

Ces opérations ont permis de franchir une nouvelle étape dans la stratégie de diversification géographique en Allemagne.

Foncière des Régions est, au travers de FDL, active sur le marché Résidentiel allemand depuis 2005 et dispose avec Immeo Wohnen d'une équipe locale de qualité permettant une gestion immobilière dynamique et une stratégie de rotation de son patrimoine, créatrices de valeur.

6 septembre
2013

2 EPRA Awards pour récompenser la qualité du reporting financier et extra-financier

Foncière des Régions a reçu deux EPRA Awards lors de la conférence annuelle de l'EPRA, qui s'est tenue le 5 septembre 2013 à Paris, venant récompenser la qualité de son reporting financier et extra-financier.

Foncière des Régions a en effet remporté un EPRA Gold Award pour son Document de Référence 2012, faisant ainsi partie des deux seules foncières françaises à se démarquer dans cette catégorie. Le second prix, un EPRA Silver Award, a récompensé le Rapport Développement Durable 2012. L'an dernier, ces deux publications s'étaient déjà distinguées avec respectivement, un Silver, et un Bronze Award.

3 septembre
2013

Cession de la totalité de la participation dans Altarea Cogedim

Foncière des Régions a cédé à Crédit Agricole Assurances la totalité de sa participation de 7,65% dans Altarea Cogedim, pour 115 M€.

Cette cession illustre la stratégie de Foncière des Régions centrée sur le positionnement Bureaux / Grands Comptes et la poursuite de la politique de simplification des structures.

Juin 2013 à
septembre
2013

Renforcement en Allemagne via l'Offre Publique sur Foncière Développement Logements

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).

Après la clôture en septembre 2013 de l'Offre Publique d'Echange (OPE) sur sa filiale FDL, Foncière des Régions détient 59,7% de FDL, en ligne avec ses objectifs, ainsi qu'avec les engagements d'apports et de non apports à l'OPE annoncés en juin 2013. A compter du 6 septembre, un total de 62 997 111 actions Foncière des Régions seront admises à la cote, représentant une augmentation de 8,8% du capital de Foncière des Régions par rapport à juin 2013.

Cette opération boursière permet à Foncière des Régions de se renforcer en Allemagne à travers une opération d'investissement immobilier de près d'1 Md€.

17 mai
2013

Lancement de l'opération Green Corner à St 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 m² de surface. L'établissement 4**** Golden Tulip proposera notamment un espace de séminaire modulable de 600 m², 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 Deseins 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 marseillais de référence.

Ce nouvel établissement, dont la livraison est prévue au 1^{er} 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) avec un 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.

30 janvier
2013

Poursuite du redéveloppement de Garonor avec la signature d'un nouveau clés-en-main pour Samada

Foncière des Régions a signé un BEFA avec SAMADA, filiale logistique du groupe Monoprix, pour la construction d'une plateforme à Garonor. Ce projet marque une nouvelle étape dans le re-développement du 1^{er} site de logistique urbaine en France et vient confirmer sa forte attractivité. Le bâtiment accueillant SAMADA sera, à terme, d'une superficie totale de 51 000 m².

Situé aux portes de Paris, à l'intersection des autoroutes A1 et A3, Garonor bénéficie d'une situation stratégique et d'une renommée nationale et internationale. Cette nouvelle plateforme logistique sera occupée dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes. La livraison de ce clés-en-main interviendra dès le 4^{ème} trimestre 2013.

Un plan de re-développement a été établi en 2009 et initié sur la partie sud du site en 2012 avec comme objectif de développer des clés-en-main de taille significative, avec des bâtiments de dernière génération répondant aux nouvelles normes techniques, réglementaires et environnementales.

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€ avec un coupon de 3,375% à 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. ELEMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITE PART DU GROUPE

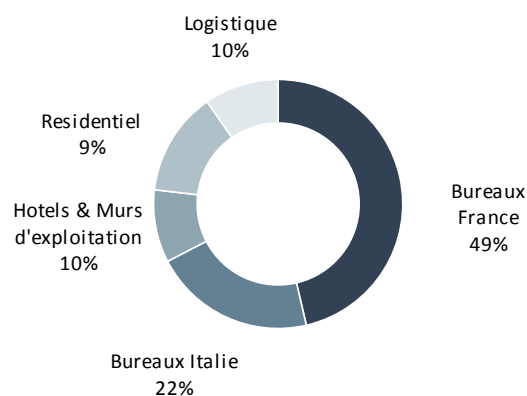
Foncière des Régions a augmenté sa participation dans Foncière Développement Logements suite à l'Offre Publique d'Echange initiée en août 2013. A l'issue de cette OPE, Foncière des Régions détient 59,7% de Foncière Développement Logements qui est consolidée à compter du 1^{er} août selon la méthode de l'intégration globale.

A noter que l'actif CAP 18 a été reclassé en Bureaux France (actif provenant de l'activité Logistique)

A. LOYERS COMPTABILISÉS : + 4,8%

(M€)	100%			Part du groupe				
	2012	2013	Var. (%)	2012	2013	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers
Bureaux France	271,8	265,2	-2,4%	262,0	255,0	-2,7%	2,2%	49%
Paris	76,3	84,3	10,5%	72,0	79,8	11%		15%
IDF	112,8	102,5	-9,1%	107,4	96,8	-10%		18%
Régions	82,8	78,5	-5,2%	82,6	78,4	-5%		15%
Bureaux Italie	228,5	231,7	1,4%	116,3	117,9	1,4%	0,4%	22%
Portefeuille Core	223,8	228,4	2,0%	113,9	116,2	2%		22%
Portefeuille Dynamique	4,7	3,3	-29,6%	2,4	1,7	-30%		0%
Portefeuille Développement	0,0	0,0	na	0,0	0,0	na		0%
Total Bureaux	500,4	496,9	-0,7%	378,3	372,9	-1,4%	1,6%	71%
Hôtels et Murs d'exploitation	184,8	204,0	10,4%	50,6	53,0	4,8%	1,7%	10%
Hôtellerie	116,6	143,1	22,8%	31,8	35,8	13%		7%
Santé	24,4	22,2	-9,1%	6,7	6,3	-6%		1%
Commerces d'exploitation	43,7	38,7	-11,5%	12,1	10,9	-10%		2%
Total "Bureaux - Grands comptes"	685,1	700,9	2,3%	428,9	425,9	-0,7%	1,6%	81%
Résidentiel		76,9			45,6		1,8%	9%
Allemagne		64,1			38,0			7%
France		12,8			7,6			1%
Logistique	77,0	54,2	-29,6%	72,5	54,2	-25,2%	-3,9%	10%
Total loyers	762,1	832,0	9,2%	501,5	525,7	4,8%	1,2%	100%

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

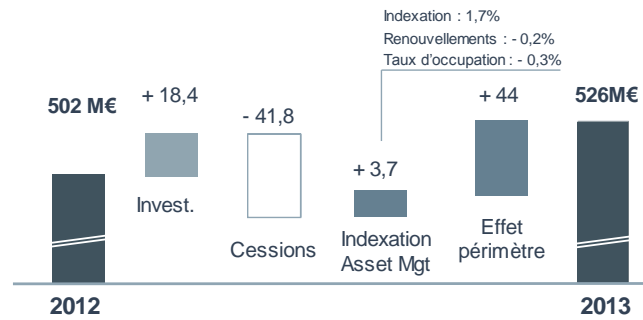


A périmètre constant, les loyers du segment « Bureaux – Grands Comptes » progressent de 1,6% : Bureaux France + 2,2%, Bureaux Italie + 0,4%, ainsi que les Hôtels et Murs d'exploitation + 1,7%.

En Part du Groupe, les loyers progressent de 1,2% compte tenu de la baisse de 3,9% des loyers de la Logistique. Cette progression s'explique par une indexation qui est restée favorable au cours de l'année ainsi que par le maintien de taux d'occupation élevé à plus de 96% sur l'ensemble de la période.

Les loyers Part du Groupe s'élèvent à 526 M€, soit une hausse de 4,8% sur la période. Cette hausse s'explique principalement par la consolidation de l'activité Résidentiel (+ 46 M€) ainsi que par :

- les investissements (+ 18 M€)
- les cessions (- 42 M€ dont - 7,2 M€ au titre du partage de l'actif DS Campus)
- l'indexation et Asset Management (+ 3,7 M€)
- l'effet périmètre résiduel de - 2,3 M€ est lié pour - 7,2 M€ à la mise en équivalence en 2012 de DS Campus et pour + 5 M€, à l'augmentation de la détention dans FDM et FEL



■ Taux de charge par activité :

	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels & Murs d'exploitation	Résidentiel	Logistique	Total	
	2013	2013	2013	2013	2013	2012	2013
Loyers	255,0	117,9	53,0	45,6	54,2	501,5	525,7
Charges locatives non récupérées	-6,4	-12,1	-0,1	-2,0	-6,1	-22,2	-26,6
Charges sur immeubles	-2,0	-4,4	-0,0	-3,3	-1,7	-7,5	-11,4
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,3	-2,9	0,0	-1,0	-1,7	-2,6	-5,3
Loyers nets	247,0	98,4	52,9	39,4	44,6	469,1	482,4
Taux de charges	3,1%	16,5%	0,2%	13,5%	17,7%	6,4%	8,3%

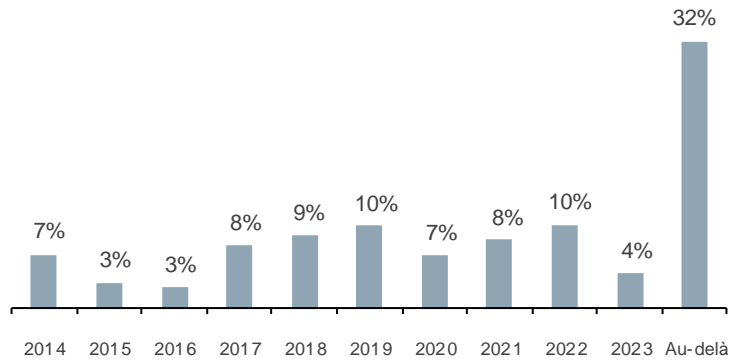
Le taux de charge passe de 6,4% en 2012 à 8,3% en 2013 suite à l'intégration de l'activité logement dont le taux de charge de 13,5% est supérieur à la moyenne du groupe.

B. Échéancier des loyers et taux d'occupation

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

(M€)*	Par date de 1 ^{ère} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2014	53,3	11%	32,3	7%
2015	42,8	9%	15,4	3%
2016	43,1	9%	12,8	3%
2017	41,6	8%	37,9	8%
2018	51,1	10%	43,4	9%
2019	54,2	11%	49,2	10%
2020	15,6	3%	32,4	7%
2021	79,2	16%	41,3	8%
2022	36,4	7%	49,9	10%
2023	18,1	4%	21,0	4%
Au-delà	59,3	12%	159,1	32%
Total	494,7	100%	494,7	100%

* hors Résidentiel



La durée résiduelle moyenne des baux Part du Groupe à fin décembre 2013 est de 8,0 années (5,8 années fermes) contre 7,9 années à fin 2012 (5,5 années fermes). Sur le segment Bureaux, elle atteint 8,5 années (6,1 années fermes).

(année)	Durée résiduelle ferme des baux		Durée résiduelle des baux	
	2012	2013	2012	2013
PdG				
France	5,3	5,7	6,6	6,8
Italie	7,1	6,9	12,7	12,6
Bureaux	5,8	6,1	8,5	8,5
Hôtels & Murs d'exploitation	7,3	7,1	7,3	7,1
Bureaux - Grands comptes	6,0	6,2	8,3	8,4
Logistique	2,4	3,1	4,9	5,5
Total	5,5	5,8	7,9	8,0

Suite à une activité locative importante ainsi que le renforcement de plusieurs partenariats locatifs, la durée résiduelle de nos baux, déjà élevée, progresse légèrement.

■ Taux d'occupation : 96%

(%)	Taux d'occupation	
PdG	2012	2013
Bureaux		
France	95,7%	95,8%
Italie	97,1%	97,7%
Hôtels & Murs d'exploitation	100,0%	100,0%
Bureaux - Grands comptes	96,6%	96,8%
Résidentiel*		98,7%
Allemagne		98,7%
France		na
Logistique	88,8%	85,5%
Total	95,5%	96,0%

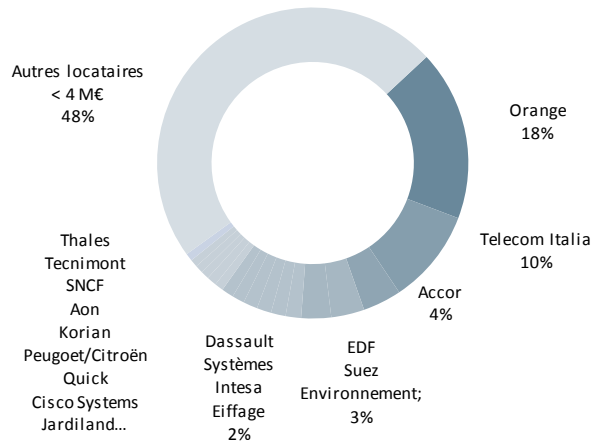
* Allemagne uniquement

Le taux d'occupation est de 96%, en hausse par rapport à 2012 (+ 0,5%). Sur les Bureaux – Grands Comptes, il est en hausse de 0,2% et s'établit à 96,8%.

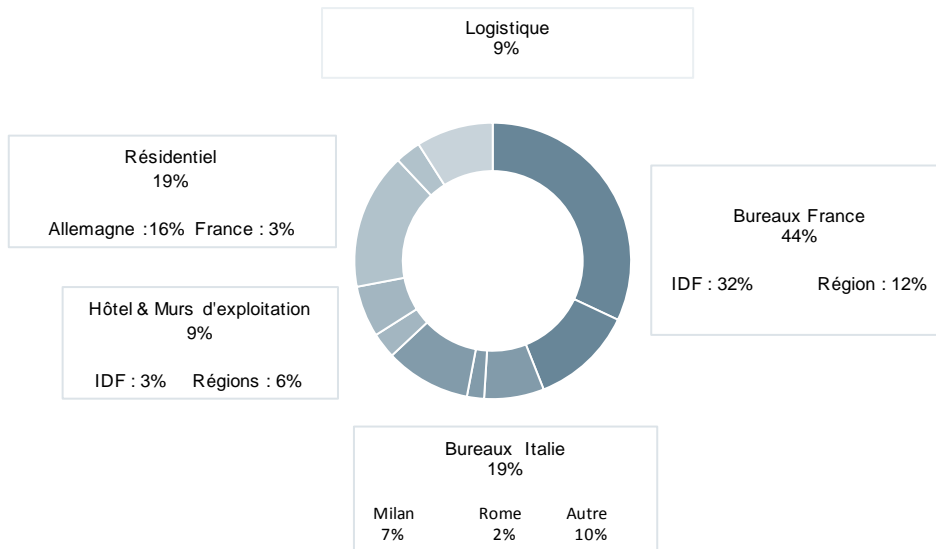
C. Répartition des loyers part du groupe

■ Répartition par principaux locataires : une base locative solide

(M€)	Loyers annualisés
PdG	2013
Orange	108,4
Telecom Italia	60,3
Accor	24,6
Suez Environnement	21,1
EDF	19,0
Dassault Systèmes	9,8
Intesa	9,3
Eiffage	9,2
Thales	9,1
Tecnimont	7,8
SNCF	7,7
AON	5,5
Korian	6,2
Peugeot/Citroën	5,1
Quick	5,1
Cisco Systems	4,8
Jardiland	4,8
Autres locataires < 4 M€	293,8
Total loyers	611,7



■ Répartition géographique : IDF, Milan, et Rome représentent plus des 50% des loyers



D. Cessions et accords de cessions: 782 M€ en Part du Groupe

(M€)		Cessions (accords à fin 2012 convertis*)	Accords à fin 2012 à convertir	Nouvelles cessions 2013	Nouveaux accords 2013	Total 2013	Marge vs valeurs 2012	Rendement	Total
Bureaux France	100 %	115,8	116,8	95,5	173,1	268,6	3,5%	7,5%	501,2
Bureaux Italie	100 %	75,8	9,1	58,2	28,7	86,9	3,5%	5,6%	171,9
	PdG	38,6	4,6	29,6	14,6	44,2			87,5
Hotels & Murs d'exploitation	100 %	66,4	1,7	62,9	97,5	160,4	4,5%	6,4%	228,4
	PdG	18,8	0,5	17,8	27,6	45,4			64,6
Résidentiel	100 %	74,7	0,0	305,2	136,4	441,6	4,1%	6,1%	516,3
	PdG	44,6	0,0	182,2	81,5	263,6			308,2
Logistique	100 %	0,0	0,0	45,3	0,0	45,3	-6,1%	8,9%	45,3
Total cessions d'actifs	100 %	332,7	127,5	567,1	435,8	1002,8	3,4%	6,6%	1463,0
	PdG	217,8	121,9	370,4	296,8	667,1	3,1%	6,9%	1006,7
Participation	100 %	0,0	0,0	115,3	0,0	115,3			115,3
Total cessions	100 %	332,7	127,5	682,4	435,8	1118,1			1578,3
	PdG	217,8	121,9	485,7	296,8	782,4			1 122,0

* Y compris partage New Vélizy et Eiffage pour 48 M€ (ap de patrimoine)

Au cours de l'année 2013, Foncière des Régions a conclu pour 782,4 M€ de nouvelles cessions (485,7 M€) et accords de cessions (296,8 M€). En tenant compte des accords signés à fin 2012 et encaissés (217,8 M€), ainsi que des accords signés en 2012 et restant à encaisser (121,9 M€), le montant total des cessions et accords atteint 1 122 M€ à fin décembre 2013.

Les nouvelles cessions 2013 ont globalement été réalisées avec une marge positive de 3% avec les valeurs d'expertise à fin 2012. 88% des nouvelles cessions réalisées concernent les poches dynamiques (principalement activités Bureaux France et Logements) ainsi que les activités où Foncière des Régions souhaite réduire son exposition (Logistique, Commerces avec la cession de la participation de Foncière des Régions dans Altarea en septembre 2013).

E. Acquisition d'actifs : 303 M€ en Part du Groupe

(M€)		Total HD 2013
Bureaux France	100%	53,6
Bureaux Italie	100%	47,0
	Pdg	23,9
Hôtels & Murs d'exploitation	100%	0,0
	Pdg	0,0
Résidentiel	100%	377,6
	Pdg	225,6
Logistique	100%	0,0
Total	100%	478,2
	PdG	303,1

Les principales acquisitions réalisées au cours de l'année ont concerné :

- l'acquisition d'un immeuble de 6 700 m² auprès de Vinci (siège de Sicra). Situé en 1^{ère} 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 (24 M€ en PdG)
- les investissements de logements pour 226 M€ en PdG se situent principalement en Allemagne (205 M€), avec 78% des actifs situés à Berlin et 21% à Dresde

F. Projets de développement : 1,5 Md€ en part du groupe

Pipeline engagé	Pipeline maîtrisé
19 projets ciblés	15 projets en cours de commercialisation
Budget : 631 M€	Budget : c. 895 M€
68% pré-loués	Lancés en fonction de la commercialisation
c. 40 M€ de loyers additionnels	c. 65 M€ de loyers potentiels additionnels
Rendement cible >7%	Rendement cible >7%
Création de valeur c. 10%	Création de valeur c. 10%

■ Projets engagés : 631 M€ en PdG (dont 68% pré-loués)

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Surface** (m²)	Livraison	Loyers ciblés (€/m²/an)	Pré-location (%)	Prix de revient* (M€)
Steel	Bureaux - France	Paris	Paris	3 700	2014	600	0%	36
Egis (Montpellier)	Bureaux - France	Montpellier	MR	6 100	2014	155	100%	15
New Velizy (QP FdR - 50%)	Bureaux - France	Vélizy	IDF	45 600	2014	250	100%	191
B&B (Montpellier)	Bureaux - France	Montpellier	MR	2 150	2014	150	100%	5
Green Corner	Bureaux - France	Saint-Denis	IDF	20 500	2015	310	70%	87
EDF Avignon	Bureaux - France	Avignon	MR	4 100	2015	160	100%	9
Campus Eiffage (QP FdR: 50%)	Bureaux - France	Vélizy	IDF	23 000	2015	270	100%	106
Euromed Center - Phase 1 (QP FdR - 50%)	Bureaux - France	Marseille	MR	24 000	2015	250	66%	107
Respiro	Bureaux - France	Nanterre	IDF	11 150	2015	310	100%	51
Cœur d'Orly A3 (QP FdR 25%)	Bureaux - France	Orly	IDF	18 500	2015	250	50%	62
Quatuor	Bureaux - France	Lille	MR	9 700	2015	160	74%	23
Lyon Silex 1	Bureaux - France	Lyon	MR	10 600	2016	280	0%	47
Dassault Extension 1 (QP FdR - 50%)	Bureaux - France	Vélizy	IDF	12 900	2016	290	100%	62
San Nicolao	Bureaux - Italie	Milan	Italie	9 500	2014	550	0%	112
Roma via dell'Arte	Bureaux - Italie	Rome	Italie	6 700	2014	350	75%	32
B&B Porte des Lilas	Murs d'exploitation	Paris	Paris	5 500	2014	277	100%	21
B&B Porte de Choisy	Murs d'exploitation	Paris	Paris	4 000	2015	256	100%	16
Garonor (N06)	Logistique	Aulnay sous bois	IDF	2 500	2014	nc	100%	4
Garonor (N03)	Logistique	Aulnay sous bois	IDF	25 000	2014	nc	100%	23
Total Conso				245 200			7%	1 009
Total PdG				163 266			68%	631

*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 179 M€ en 2014 et 212 M€ sur 2015 et les années suivantes.

■ Projets maîtrisés : 895 M€ en PdG

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Surface* (m²)	Horizon de livraison
Montpellier	Bureaux - France	Montpellier	MR	3 000	2015
Toulouse Marquette	Bureaux - France	Toulouse	MR	8 400	2016
Nancy Grand Cœur	Bureaux - France	Nancy	MR	6 500	2016
Euromed Center - tranche 2 (QP FdR 50%)	Bureaux - France	Marseille	MR	33 500	2 016
Levallois Anatole France	Bureaux - France	Levallois	IDF	5 500	2016
Issy Grenelle	Bureaux - France	Issy	IDF	8 600	2016
Extension Thales (QP FdR 50%)	Bureaux - France	Vélizy	IDF	14 000	2016
Cœur d'Orly Commerces (QP FdR 25%)	Bureaux - France	Orly	IDF	31 000	2016
Meudon	Bureaux - France	Meudon	IDF	30 000	2016
Cœur d'Orly Bureaux (QP FdR 25%)	Bureaux - France	Orly	IDF	50 000	2016-2017
Lyon Silex (2ème tranche)	Bureaux - France	Lyon	MR	30 000	2017
DS Campus Extension 2 (QP FdR 50%)	Bureaux - France	Vélizy	IDF	11 000	2018
Milan, Symbiosis (Ripamonti)	Bureaux - Italie	Milan	Italie	74 100	En fonction de la précommercialisation
Garonor N02 Phase 2	Logistique	Aulnay sous bois	IDF	18 000	N/A
Bollène	Logistique	Bollène	Régions	90 000	N/A
Total Conso				413 600	

* surface en 100%

G. Patrimoine

■ Valorisation et évolution du patrimoine : en hausse de 0,7 Md€ en PdG sur 2013

(M€)	Valeur 2012	Valeur 2013	Valeur 2013 PdG	Var. 12 mois à pc **	Rdt HD 2012	Rdt HD 2013	En % du patrimoine
Bureaux France*	4 450	4 664	4 117	1,0%	6,9%	6,8%	41%
Bureaux Italie*	4 273	4 157	2 115	- 1,5%	6,0%	6,1%	21%
Total Bureaux	8 723	8 821	6 232	0,1%	6,6%	6,6%	62%
Hôtels & Murs d'exploitation*	3 299	3 232	839	1,5%	6,3%	6,2%	8%
Résidentiel ***		3 317	1 981	3,2%		5,9%	20%
Logistique	929	791	791	- 3,7%	7,6%	7,4%	8%
Parkings	231	241	143	0,1%	N/A	N/A	1%
Patrimoine	13 182	16 402	9 987	0,5%	6,7%	6,5%	100%
Participations	572	23	23				
Total	13 754	16 425	10 010				
Total PdG	8 705	10 010					

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

**Evolution à périmètre constant incluant les capex ressort à -0,2%

*** rendement en Allemagne uniquement

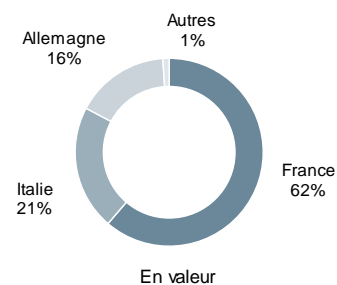
Le patrimoine, Part du Groupe de Foncière des Régions, à fin décembre 2013, s'élève à 10 Md€ (16,2 Md€ en 100%) contre 9,3 Md€ à fin 2012 (8,7 Md€ hors Résidentiel), en légère hausse à périmètre constant (+ 0,5% vs fin 2012)*.

Les baisses de valeurs des segments Bureaux Italie (- 1,5%) et Logistique (- 3,7%) sont compensées par les progressions des segments Bureaux France (+ 1,0%) et Hôtels & Murs d'exploitation (+ 1,5%).

■ Répartition géographique

(M€ PdG*)	2013
France	6 032
Italie	2 115
Allemagne	1 590
Autres	107
Total Patrimoine	9 844

*Horsparkings



H. Liste des principaux actifs

Top 10 Actifs	Ville	Locataires	Surface (m²)	QP
TourCB 21 à la Défense	Courbevoie	Suez Environnement, Chartis, Nokia	68 077	75%
Carré Suffren	Paris 15 ^{ème}	AON, Institut Français, Ministère Education	24 863	60%
DS Campus	Vélizy Villacoublay	Dassault Systèmes	56 193	50,1%
Complexe Garibaldi	Milan	Maire Tecnimont	44 650	50,9%
Immeuble - 23 rue Médéric	Paris 17 ^{ème}	Orange	11 159	100,0%
Percier	Paris 8 ^{ème}	Chloe	6 069	100,0%
Traversiere	Paris 13 ^{ème}	SNCF	13 699	100,0%
Via Montebello 18	Milan	Intesa Group	25 802	50,9%
Immeuble - 11 rue d'Anjou	Paris 8 ^{ème}	Orange	9 184	100,0%
Centro Direzionale SNC	Naples	Telecom Italia	63 477	50,9%

La valeur Part du Groupe des dix principaux actifs représente près de 15% du patrimoine Part du Groupe.

3. ELEMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITE PAR SEGMENT

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

- la Tour CB 21 détenue à 75%
- Carré Suffren détenu à 60%
- les actifs Eiffage situés à Vélizy (siège d'Eiffage Construction et Eiffage Campus, le siège d'Eiffage Groupe) détenus à 50,1% (consolidés par intégration globale)
- l'actif DS Campus et New Vélizy détenus à 50,1% (mis en équivalence)
- et Euromed Center détenu à 50% (mis en équivalence)

A noter que l'actif CAP 18 a été reclassé en Bureaux France (actif provenant de l'activité Logistique)

A. BUREAUX FRANCE

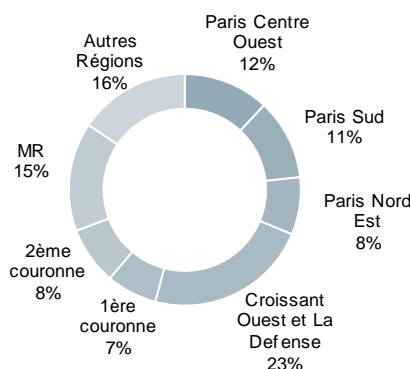
1. Loyers comptabilisés : 255 M€, + 2,2% à périmètre constant

- Répartition géographique : les localisations stratégiques (Ile-de-France et Métropoles Régionales – MR) génèrent 76% des loyers

Les loyers comptabilisés 2013 ne prennent pas en compte les loyers de l'actif DS Campus, mis en équivalence dans les comptes depuis octobre 2012.

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2012 100%	Loyers 2012 PdG	Loyers 2013 100%	Loyers 2013 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à pc
Paris Centre Ouest	64 010	11	29,0	29,3	30,3	30,5	4,2%	
Paris Sud	78 251	12	34,1	29,6	33,5	28,7	-2,9%	
Paris Nord Est	109 032	6	13,1	13,1	20,5	20,5	55,9%	
Croissant Ouest et La Defense	194 381	26	61,1	55,6	63,9	58,2	4,6%	
1 ^{ère} couronne	184 761	16	29,8	29,8	17,9	18,0	15,4%	
2 ^{ème} couronne	161 462	70	21,9	21,9	20,6	20,6	-6,0%	
Total IDF	791 895	141	189,0	179,4	186,8	176,6	6,9%	
MR	292 720	85	40,7	40,6	38,9	38,8	-4,4%	
Autres Régions	468 031	206	42,1	42,1	39,6	39,6	-5,8%	
Total	1 552 646	432	271,8	262,0	265,2	255,0	2,7%	2,2%

Le taux de charge moyen ressort à seulement 3,1% des loyers.



Les loyers Part du Groupe baissent de 262 M€ à 255 M€ PdG (- 7,0 M€) sur un an. Cette variation est le résultat combiné :

- des cessions et partage d'actifs intervenus en 2012 et 2013 (- 21,3 M€), liées principalement aux cessions en 2^{ème} couronne et en Régions, ainsi que le partage de DS Campus

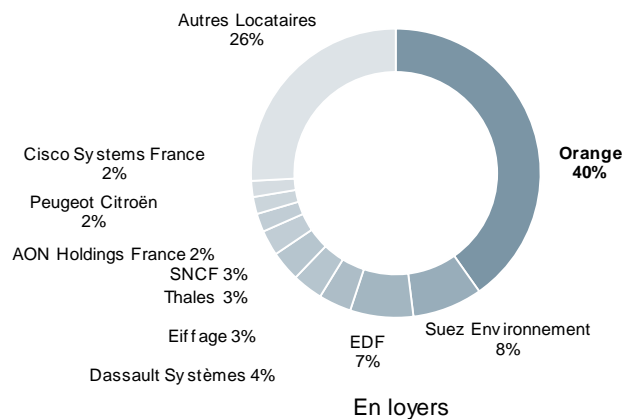
- des acquisitions et livraisons d'actifs (+ 10 M€) :
 - acquisitions :
 - du siège de Citroën à Paris au S2 2012
 - du siège de SICRA à Chevilly-Larue en mars 2013
 - livraisons d'actifs pré-commercialisés :
 - de l'actif Le Divo à Metz, livré au S2 2012
 - de l'immeuble Le Floria, un clés-en-main loué à la Société Générale à Fontenay, livré en septembre 2012
 - de l'immeuble Le Patio, à Lyon-Villeurbanne 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% (4,3 M€) liée à :
 - l'effet positif de l'indexation (+ 4,5 M€)
 - l'activité locative (- 0,2 M€) :
 - locations (+ 2,4 M€)
 - libérations (- 1,9 M€)
 - renouvellements / renégociations (- 0,7 M€)
- un léger effet périmètre lié essentiellement à la mise en équivalence de l'actif DS Campus et au reclassement de l'actif Cap 18 dans le périmètre Bureaux France

2. Loyers annualisés : 269 M€

■ Répartition par principaux locataires

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2012	Loyers annualisés 2013	Var. (%)
Part du Groupe*					
Orange	644 478	222	112,3	108,4	-3,5%
Suez Environnement	58 689	2	20,6	21,1	2,0%
EDF	164 729	28	26,7	19,0	-28,9%
Dassault Systèmes	56 192	1	10,4	9,8	-5,5%
Eiffage	146 170	82	9,3	9,2	-1,1%
Thales	78 358	3	8,8	9,1	3,4%
SNCF	13 699	1	7,8	7,7	-1,7%
AON	15 592	1	5,3	5,5	4,6%
Peugeot Citroën	19 531	1	5,4	5,1	-4,2%
Cisco System	11 291	1	4,8	4,8	1,8%
Autres Locataires	343 917	90	60,6	69,6	15,0%
Total	1 552 646	432	271,9	269,3	-0,9%

* y compris DS Campus en QP 50%



À ce jour, les dix premiers locataires représentent 75% des loyers annualisés, pourcentage en légère baisse par rapport à fin 2012 (78%).

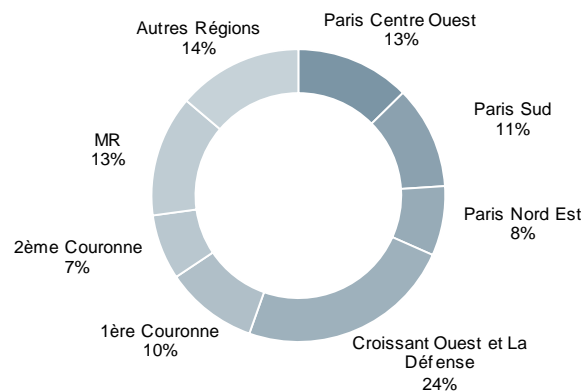
La variation de - 0,9% des loyers entre 2012 et 2013 s'explique principalement par l'impact des cessions et du partage à 50% de l'actif DS Campus, compensés par des entrées en périmètre (en effet, les exemples suivants inclus des cessions et des partages) :

- 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 m²) et au S1 2013 du siège de Sicra à Chevilly-Larue (6 700 m²)
- la livraison de 2 actifs sur l'année (Pégase à Clichy et Le Patio à Lyon-Villeurbanne)
- la reclassification de l'actif Cap 18 (Paris 18^{ème}) en bureaux

■ Répartition géographique : l'Ile-de-France représente 73% des loyers

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2012	Loyers annualisés 2013	Var. (%)
Part du Groupe*					
Paris Centre Ouest	64 010	11	33,7	34,0	1,0%
Paris Sud	78 251	12	30,5	30,6	0,3%
Paris Nord Est	109 032	6	13,4	20,7	54,3%
Croissant Ouest et La Defense	194 381	26	61,0	64,0	4,9%
1 ^{ère} couronne	184 761	16	29,2	27,5	-5,8%
2 ^{ème} couronne	161 462	70	20,8	19,4	-6,8%
Total IDF	791 895	141	188,6	196,2	4,0%
GMR	292 720	85	42,0	36,1	-14,1%
Autres Régions	468 031	206	41,3	37,1	-10,2%
Total	1 552 646	432	271,9	269,3	-0,9%

*y compris DS Campus en QP 50%



La répartition des loyers par zone géographique est en ligne avec celle des loyers comptabilisés, confirmant la prépondérance de la part de l'Ile-de-France (73% des loyers annualisés). Les principales évolutions de loyers par zone reflètent l'activité locative depuis le 1^{er} janvier 2013 :

- le désengagement dans les zones non stratégiques en Régions (- 10,2%) et en 2^{ème} couronne (- 6,8%) au travers de la cession d'actifs (notamment deux actifs à Chessy loués à Euro Disney)
- le recul en 1^{ère} couronne (- 5,8%), 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^{ème}) en bureaux

3. Indexation

L'effet des indexations est de + 4,5 M€ sur 12 mois. 26% des loyers sont indexés à l'ICC, 73% sont indexés à l'ILAT, tandis que le solde est indexé sur l'ILC ou IRL.

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

4. Activité locative

(M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m ²)
Libérations	45 607	8,5	186
Locations	83 134	18,6	223
Renouvellements*	452 635	79,4	175

* tacites reconductions incluses

La fin de l'année 2013 a été marquée par les libérations :

- des actifs loués à EDF situés à Lyon Part-Dieu (22 250 m² : 6 M€ de loyer) : ces actifs vont faire l'objet de redéveloppements (projets Silex 1 et Silex 2)
- des actifs loués à Orange (14 250 m² : 0,9 M€ de loyer) localisés principalement en régions et qui sont destinés à être vendus à des promoteurs
- le solde concerne la libération par PSA d'un actif à St-Ouen (1 413 m²) et la libération de surfaces de l'actif Cap 18 situé à Paris (4 093 m²)

Ces libérations ont été très largement compensées par des locations, représentant 18,6 M€ de loyers annualisés (83 134 m²) dont 8,4 M€ (41 400 m²), et qui concernent principalement :

- la commercialisation des actifs en développement
 - la pré-commercialisation à 100% de l'actif Le Patio à Lyon-Villeurbanne (environ 11 800 m²) livré en février 2013
 - la location de 2 900 m² à BPLC sur l'actif Le Divo à Metz (0,5 M€)
 - la location de 3 528 m² de la Tour CB 21 à Informatica (1 386 m²) et Nokia (2142 m²)
 - la finalisation de la commercialisation de Boulogne Grenier à la Assoun (2 158 m²)
- la poursuite des partenariats avec des Grands Comptes dans le cadre de clés-en-main :
 - signature de trois baux avec le groupe Vinci (plus de 24 000 m²) dont deux pour des projets de développement (Nanterre Respiro et Vinci Lille-Roubaix)
 - conclusion d'une nouvelle acquisition avec le groupe Eiffage et signature d'une BEFA à Vélizy concernant le futur siège du groupe (plus de 23 000 m²)
- enfin, la poursuite du travail d'asset management dynamique sur des actifs multi-locataires situés à Sophia, Lille ou encore Fontenay-sous-Bois

L'année 2013 aura aussi été marquée par le renouvellement de près de 30% des baux du portefeuille grâce à la poursuite de notre stratégie partenariale permettant ainsi de pérenniser nos locataires sur nos immeubles :

- conclusion d'un nouvel accord avec Orange permettant ainsi le renouvellement de 61 baux (191 000 m² : allongement de 6,1 années en moyenne sur le périmètre pour un volume de loyers annualisés de 26 M€)
- l'allongement de baux avec :
 - Dassault Systèmes jusqu'en 2025 concernant DS Campus et dans le cadre d'un accord global incluant la construction d'une extension de 12 800 m² à l'actif existant
 - Eiffage Construction concernant son siège de 11 000 m² situé à Vélizy et dans le cadre d'un accord global incluant la construction du siège d'Eiffage Groupe (23 000 m²)
 - enfin, Suez Environnement (44 400 m²) a prolongé son bail dans la Tour CB 21 de 5 ans soit une échéance en 2025

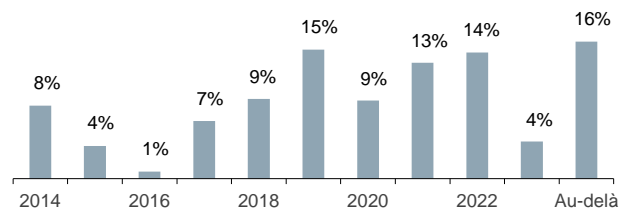
A cela, il faut ajouter le renouvellement de baux sur près de 142 000 m², notamment la renégociation de la quasi-totalité des baux de l'actif Lille Arcuriale (18 050 m²), le maintien d'EDF sur 5 sites (35 000 m²) ou encore le travail locatif sur des sites multi-locataires situés à St-Ouen, Issy-les-Moulineaux ou Paris.

5. Echancier et taux d'occupation

- Echancier des baux : 6,8 années de durée résiduelle des baux (5,7 années fermes)

(M€)*	Par date de 1 ^{ère} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2014	34,9	13%	22,5	8%
2015	24,5	9%	10,0	4%
2016	27,0	10%	2,2	1%
2017	16,4	6%	17,7	7%
2018	33,1	12%	24,6	9%
2019	27,6	10%	39,8	15%
2020	14,7	5%	24,1	9%
2021	17,8	7%	35,8	13%
2022	20,8	8%	39,0	14%
2023	13,4	5%	11,4	4%
Au-delà	39,1	15%	42,3	16%
Total	269,3	100%	269,3	100%

* y compris DS Campus en QP 50%



La durée résiduelle ferme des baux progresse nettement à 5,7 années vs 5,3 années à fin 2012. Par date de fin de bail, la durée résiduelle des baux atteint 6,8 années (vs 6,6 en 2012).

La perte mécanique de 12 mois de durée résiduelle est compensée en grande partie par les rallongements de baux (notamment grâce aux accords conclus avec Orange, Suez Environnement et Dassault Systèmes).

- Taux d'occupation et typologie : un taux d'occupation de 95,8%

(%)	2012*	2013**
Paris Centre Ouest	100,0%	100,0%
Paris Sud	99,9%	99,2%
Paris Nord Est	100,0%	96,1%
Croissant Ouest et La Defense	89,5%	92,5%
1 ^{ère} couronne	98,6%	98,5%
2 ^{ème} couronne	95,4%	95,4%
Total IDF	95,6%	96,3%
MR	94,9%	95,4%
Autres Régions	96,9%	93,8%
Total	95,7%	95,8%

* y compris DS Campus en QP 50%

** inclut Vélizy et Meudon

En Ile-de-France, la Défense demeure la principale zone de vacance pour Foncière des Régions, avec un taux de 7,5% en 1^{ère} couronne. Elle est principalement constituée de la vacance de la Tour CB 21 (environ 12 000 m²) qui représente près de 38% de la vacance totale du segment Bureaux France.

Les autres surfaces vacantes concernent principalement 3 actifs situés à Paris (en cours de commercialisation) à Nîmes et à Lille. Ces actifs font l'objet de process de vente en cours.

6. Impayés

(M€)	2012	2013
En % du loyer quittancé	0,2%	0,1%
En valeur*	0,4	0,3

* net dotations / reprises / passages en perte

7. Cessions et accords de cessions : 269 M€

(M€)	Cessions (accords à fin 2012 convertis)	Accords à fin 2012 à convertir	Nouvelles cessions 2013	Nouveaux accords 2013	Total 2013	Marge vs valeurs 2012	Rendement	Total
Paris Centre Ouest	-	11,5	-	-	-	-	-	11,5
Paris Sud	-	6,5	-	-	-	-	-	6,5
Paris Nord Est	10,1	31,7	-	-	-	-	-	41,8
Croissant Ouest et La Défense	6,7	4,0	0,2	36,0	36,2	10,2%	6,5%	46,9
1ère couronne	28,9	31,7	26,6	2,5	29,1	7,4%	6,8%	89,7
2ème couronne	7,2	15,5	28,7	41,1	69,8	0,2%	7,9%	92,5
Total IDF	53,0	100,7	55,5	79,6	135,1	5,9%	7,3%	288,8
MR	25,2	3,5	28,5	62,2	90,7	0,6%	7,8%	119,3
Autres Régions	37,6	12,6	11,5	31,3	42,8	2,2%	7,4%	93,0
Total	115,8	116,8	95,5	173,1	268,6	3,5%	7,5%	501,2

* la première couronne inclut Vélizy et Meudon

Le montant des arbitrages de Foncière des Régions sur l'année 2013 met en lumière une double stratégie : d'une part la poursuite rapide des cessions d'actifs secondaires (35 actifs représentant plus de 80% des cessions effectuées), d'autre part la mise en place de partenariats d'investissement sur des actifs de grande taille, comme avec Crédit Agricole Assurances via la cession de 49,9% des sociétés porteuses des actifs New Vélizy et Eiffage Campus.

8. Acquisitions : 54 M€ HD

Actifs	Surfaces (m ²)	Localisation	Locataires	Prix d'acquisition HD (M€)
SICRA Chevilly	6 700	2 ^{ème} couronne	SICRA	25,0
Terrains projets Green Comer et Respiro	na	1 ^{ère} couronne		25,8
Autres	na			2,8
Total	6 700			53,6

Foncière des Régions a concrétisé un nouveau partenariat avec le Groupe Vinci grâce à l'acquisition d'un clés-en-main de 6 700 m² 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 plus 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 m² par an, sur des localisations « prime » (exemples : gares TGV à Bordeaux, Nancy ou Metz, quartier de la Part-Dieu à Lyon).

■ Livraison d'actifs

Au cours de l'année, ont été livrés :

- l'immeuble Le Patio à Lyon-Villeurbanne, restructuré suite au départ d'EDF et commercialisé à 100% à plusieurs locataires : OPTEVEN, PagesJaunes, EDF, RTE et Hankook, sur une surface globale de 12 765 m² utiles, certifié HQE, Breeam et BBC rénovation.
- l'immeuble Pégase, 4 580 m² de clés-en-main locatifs pour Eiffage, situé à Clichy et loué dans le cadre d'un bail de 10 ans fermes, certifié HQE et BBC.
- l'actif Paris Voltaire, transformé en résidence étudiants de 50 logements, certifié BBC Rénovation et PH&E (Habitat et Environnement).

■ Projets engagés

Projets	Localisations	Zones	Surface* (m ²)	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m ² /an)	Pré-location (%)	Prix de revient** (M€)
Steel	Paris	Paris	3 700	2014	600	0%	36
Egis (Montpellier)	Montpellier	MR	6 100	2014	155	100%	15
New Velizy (QP FdR - 50%)	Vélizy	IDF	45 600	2014	250	100%	96
B&B (Montpellier)	Montpellier	MR	2 150	2014	150	100%	5
Green Corner	Saint-Denis	IDF	20 500	2015	310	70%	87
ERDF Avignon	Avignon	MR	4 100	2015	160	100%	9
Euromed Center - Phase 1 (QP FdR - 50%)	Marseille	MR	24 000	2015	250	66%	54
Respiro	Nanterre	IDF	11 150	2015	310	100%	51
Quatuor	Lille	MR	9 700	2015	160	71%	23
Askia - Cœur d'Orly A3 (QP FdR 25%)	Orly	IDF	18 500	2015	250	50%	15
Campus Eiffage (QP FdR: 50%)	Vélizy	IDF	23 000	2015	270	100%	53
DS Campus Extension 1 (QP FdR - 50%)	Vélizy	IDF	12 900	2016	290	100%	31
Lyon Silex 1	Lyon	MR	10 600	2016	280	0%	47
Total			192 000			73%	522

*Surface en 100%

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

L'année a été marquée par le lancement et le démarrage des travaux de plusieurs projets :

- 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
- Askia, premier immeuble de Cœur d'Orly, suite à la signature d'un bail avec un grand compte sur 50% des surfaces
- Steel, actif précédemment occupé par Orange, à restructurer, rue des Sablons, Paris 16^{ème}
- Respiro, clés-en-main de 11 150 m² pour le groupe VINCI à Nanterre
- Quatuor, immeuble de 9 700 m² pré-commercialisé à 71% (bail de 12 ans fermes signé avec SOGEA – groupe VINCI) au cœur de la ZAC de l'Union à Lille-Roubaix
- Eiffage Campus, clés-en-main pour le siège du groupe Eiffage sur 23 000 m² à Vélizy, dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes
- lancement des travaux du projet Silex 1, immeuble de 10 600 m² à proximité immédiate de la gare de Lyon Part-Dieu, dès libération par RTE de l'immeuble existant, soit début 2014

Au-delà des projets ci-dessus, deux autres BEFA ont été signés au cours de l'année permettant le lancement de nouveaux projets :

- l'un avec Dassault Systèmes pour réaliser une extension du campus de Vélizy (DS Campus) sur 12 900 m². Le permis de construire est aujourd'hui définitif et des adaptations de projet sont en cours pour répondre à l'évolution des besoins de Dassault Systèmes
- l'autre, dans la continuité du partenariat avec EDF, sur un clés-en-main de 4 100 m² pour ERDF à Avignon

Enfin, concernant le développement à Marseille d'Euromed Center, les travaux du parking de 857 places et du premier immeuble de bureaux (Astrolabe) de 14 000 m² se poursuivent. Les travaux de l'hôtel (signature d'un bail de 12 ans fermes avec Louvre Hôtels pour l'enseigne Golden Tulip) ont démarré.

■ Projets maîtrisés

Environ 230 000 m² sont maîtrisés par Foncière des Régions :

Projets	Localisations	Zones	Surface* (m ²)	Horizon de livraison
Montpellier	Montpellier	MR	3 000	2015
Toulouse Marquette	Toulouse	MR	8 400	2016
Nancy Grand Cœur	Nancy	MR	6 500	2016
Euromed Center - tranche 2 (QP FdR 50%)	Marseille	MR	33 500	2016
Levallois Anatole France	Levallois	IDF	5 500	2016
Issy Grenelle	Issy	IDF	8 600	2016
Extension Thales (QP FdR 50%)	Vélizy	IDF	14 000	2016
Cœur d'Orly Commerces (QP FdR 25%)	Orly	IDF	31 000	2016
Meudon	Meudon	IDF	30 000	2016
Cœur d'Orly Bureaux (QP FdR 25%)	Orly	IDF	50 000	2016-2017
Lyon Silex (2ème tranche)	Lyon	MR	30 000	2017
DS Campus Extension 2 (QP FdR 50%)	Vélizy	IDF	11 000	2018
Total			231 500	

*surface en 100%

Les permis de construire ont été obtenus sur les opérations suivantes :

- immeuble de 5 500 m² environ en plein centre de Levallois, au pied de la station de métro Anatole France, aujourd'hui occupé par Orange et qui sera libéré mi-2014
- campus de 30 000 m² à Meudon sur le site actuellement occupé par Thales et qui devrait être libéré fin 2014
- deux immeubles à Meudon, à l'entrée de l'avenue Morane Saulnier et avec une très forte visibilité sur la N118, portant au total sur 30 000 m², faisant suite à l'intérêt marqué par un utilisateur grand compte avec lequel les discussions sont en cours
- immeuble de 6 500 m² sur la ZAC Grand Cœur à Nancy, au pied de la gare TGV

Ces projets sont actuellement en cours de pré-commercialisation et sont susceptibles d'être engagés en fonction des accords locatifs qui pourraient se concrétiser.

Un permis de construire a également été déposé pour l'extension du campus New Vélizy dont la première phase de 45 600 m² sera livrée en octobre 2014. Les discussions avec Thales sur cette extension (14 000 m²) sont en cours.

Il a par ailleurs été décidé de lancer les études de permis de construire sur :

- projet Silex 2 : restructuration – extension de la tour libérée par EDF dans le quartier de la Part-Dieu à Lyon
- immeuble de 8 400 m² environ en centre-ville de Toulouse sur un site encore partiellement loué à EDF
- Issy Grenelle, 8 600 m² environ, qui sera libéré par Yves Rocher fin 2014 et doit faire l'objet d'une restructuration – extension

10. Valorisation du patrimoine

■ Evolution de patrimoine

(M€ PdG*)	Valeur HD 2012	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Transfert	Valeur HD 2013
Actifs en exploitation	3 933,5	56,4	- 163,5	69,9	3,2	0,4	3 990,8
Actifs en développement	98,9	3,6	0,0	47,2	6,5	- 48,7	126,4
Total	4 032,4	60,0	- 163,5	117,1	9,7	- 48,3	4 117,2

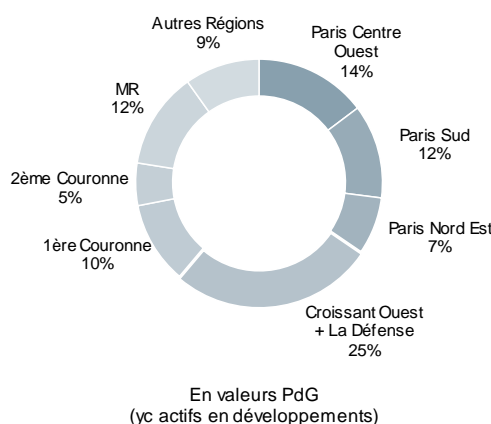
* y compris DS Campus, New Vélizy et Euromed en QP

■ Evolution à périmètre constant

(M€)	Valeur HD 2012 100%	Valeur HD 2013	Valeur HD 2013 PdG*	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD 2013	En % de la valeur totale
Paris Centre Ouest	572,2	575,5	575,5	4,6%	5,8%	5,9%	14%
Paris Sud	601,3	594,5	482,6	- 1,2%	6,3%	6,3%	12%
Paris Nord Est	204,5	293,0	293,0	2,0%	6,5%	6,4%	7%
Croissant Ouest et La Defense	1 167,6	1 188,3	1 041,3	0,4%	6,0%	6,2%	25%
1 ^{ère} Couronne	604,5	621,2	422,3	- 0,3%	6,6%	6,5%	10%
2 ^{ème} Couronne	221,8	218,2	218,2	3,2%	9,2%	8,6%	5%
Total IDF	3 371,9	3 490,6	3 032,8	1,2%	6,4%	6,1%	33%
MR	444,9	384,3	384,3	- 1,7%	7,8%	7,3%	12%
Autres Régions	534,6	495,3	495,3	- 1,6%	9,3%	9,2%	9%
Total en exploitation	4 351,4	4 370,2	3 912,4	0,5%	6,9%	6,8%	95%
Actifs en développement	98,9	294,3	204,8	13,0%	0,0%	0,3%	5%
Total	4 450,3	4 664,5	4 117,2	1,0%	6,7%	6,5%	100%

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

** inclut Vélizy et Meudon



L'année 2013 a été marquée par une progression des valeurs de + 1,0% à périmètre constant :

- Paris Centre-Ouest est la zone affichant la plus forte progression (+ 4,6%). Cela s'explique notamment par la compression des taux de capitalisation sur les actifs parisiens bénéficiant de baux longs, reflétant une tendance de marché sur l'année.
- la baisse de valeur à périmètre constant sur Paris Sud, la 1^{ère} couronne et les MR s'explique principalement par l'effet de libérations.

■ Segmentation stratégique du patrimoine

- Patrimoine « Core » : le patrimoine Core est le socle stratégique du patrimoine, constitué d'actifs résilients offrant des revenus pérennes. Les immeubles matures peuvent être cédés de façon opportuniste dans des proportions maîtrisées, et les ressources ainsi dégagées, réinvesties dans des opérations créatrices de valeurs, notamment par la valorisation de notre patrimoine ou de nouveaux investissements.

- Patrimoine « Secondaire » : le patrimoine « Secondaire » est principalement issu d'opérations d'externalisation auprès de nos grands partenaires-locataires. Ce portefeuille constitue une poche de rendement supérieur à la moyenne du patrimoine bureaux, avec un taux de renouvellement des baux historiquement élevé. La faible taille unitaire de ces actifs et leur liquidité sur les marchés locaux permettent d'envisager leur cession progressive.
- Patrimoine « En cours de valorisation » : le patrimoine « en cours de valorisation » est constitué d'actifs devant faire l'objet d'actions spécifiques de restructuration ou de valorisation locative. Ces actifs ont vocation à devenir « Core » une fois le travail d'asset management achevé.

	Patrimoine Core	En cours de valorisation	Patrimoine Secondaire	Total
Nombre d'actifs	69	50	313	432
Valeur HD PdG (M€)	2 589	726	802	4 117
Rendement	6,3%	5,4%	8,1%	6,5%
Durée résiduelle ferme des baux (années)	6,8	1,8	5,3	5,7
Taux d'occupation	96,6%	97,7%	97,7%	95,8%

La part du patrimoine « Core » est stable sur le semestre (63% du patrimoine Bureaux France) tandis que la poche « Secondaire » diminue de façon significative sur l'année, grâce à la vente de 121 M€ soit 34 actifs (résultat de la mise en œuvre d'une stratégie de cession ciblée).

En prenant en compte les accords de cessions, le volume du patrimoine Secondaire est de seulement 589 M€ soit moins de 6% du patrimoine Part du Groupe de Foncière des Régions (dont la valeur est de 10 Md€).

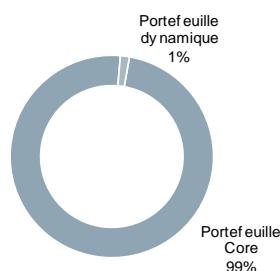
B. BUREAUX ITALIE

Cotée à la Bourse de Milan depuis 1999, Beni Stabili est la 1^{ère} 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 4,2 Md€ à fin décembre 2013.

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

1. Loyers comptabilisés : + 0,4% à périmètre constant

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2012	Loyers 2013	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % du total
Portefeuille core	1757 384	222	223,8	228,4	2,0%		98,6%
Portefeuille dynamique	132 134	39	4,7	3,3	-29,6%		1,4%
Sous Total	1 889 518	261	228,5	231,7	1,4%		100,0%
Portefeuille de développement	20 009	4	0,0	0,0	na		0,0%
Total	1 909 527	265	228,5	231,7	1,4%	0,4%	100,0%



La variation des loyers entre le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013 s'élève à + 3,2 M€, soit + 1,4%. Cette variation est principalement due :

- à l'Asset Management et à l'indexation : + 0,8 M€
- aux cessions : - 5,5 M€
- aux livraisons et aux libérations des actifs en développement, principalement la Tour Garibaldi à Milan : + 7,0 M€

La variation à périmètre constant est de + 0,4% sur la période.

2. Loyers annualisés : 229 M€

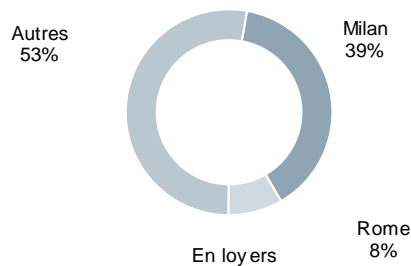
■ Répartition par portefeuille

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2012	Loyers annualisés 2013	Var. (%)	En % du total
Portefeuille core	1757 384	222	231,0	227,2	-1,7%	99,0%
Portefeuille dynamique	132 134	39	4,4	2,2	-49,6%	1,0%
Sous Total	1 889 518	261	235,4	229,4	-2,6%	100,0%
Portefeuille de développement	20 009	4	0,0	0,0	na	0,0%
Total	1 909 527	265	235,4	229,4	-2,6%	100,0%

■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2012	Loyers annualisés 2013	Var. (%)	En % du total
Milan	468 425	42	88,0	89,1	1,2%	38,8%
Rome	152 337	32	21,7	19,5	-10,0%	8,5%
Autres	1268 756	187	125,6	120,8	-3,8%	52,7%
Total	1 889 518	261	235,4	229,4	-2,6%	100,0%

Loyers annualisés fin de période hors développements

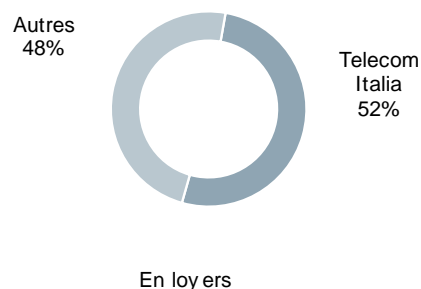


La hausse des revenus à Milan s'explique par la livraison de la Tour Garibaldi louée à Maire Tecnimont compensée par les ventes réalisées.

■ Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2012	Loyers annualisés 2013	Var. (%)	En % du total
Telecom Italia	1 182 690	168	120,5	118,4	-1,7%	51,6%
Autres	706 828	93	114,9	110,9	-3,5%	48,4%
Total	1 889 518	261	235,4	229,4	-2,6%	100,0%

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. Pour l'année 2013, l'augmentation moyenne de l'indice IPC s'élève à 1,2%.

4. Activité locative

Au cours de l'année 2013, l'activité locative se résume comme suit :

(M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés	Loyers annualisés €/m ²
Libérations	14 077	2,5	180
Locations	12 729	4,0	315
Renouvellements	61082	18,7	306

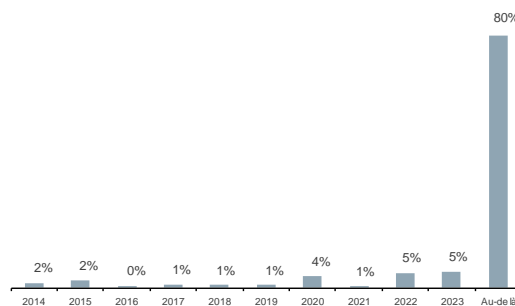
Les principales nouvelles locations concernent les actifs Piazza San Fedele à Milan (1,1 M€), Via dell'Arte à Rome (1,1 M€) et Milan Via Cornaggia (0,5 M€). Les renouvellements tiennent compte des reconductions tacites des baux à échéance 2013.

Les renouvellements incluent principalement le renouvellement des deux actifs de 58 000 m² situés à Milan et loués à Intesa, avec une augmentation de la durée ferme des baux de 5 ans.

5. Echancier et taux d'occupation

- Echancier des baux : 12,6 années de durée résiduelle des baux (6,9 années fermes)

(M€)	Par date de 1 ^{ère} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2014	11,6	5%	3,7	2%
2015	6,2	3%	5,0	2%
2016	3,1	1%	0,9	0%
2017	13,5	6%	2,2	1%
2018	8,7	4%	1,7	1%
2019	35,5	15%	1,8	1%
2020	1,5	1%	8,4	4%
2021	119,4	52%	1,3	1%
2022	25,2	11%	10,6	5%
2023	4,3	2%	11,3	5%
Au-delà	0,6	0%	182,5	80%
Total	229,4	100%	229,4	100%



Les baux expirant au-delà de 2023 sont essentiellement liés à Telecom Italia. La durée résiduelle des baux atteint 12,6 années à fin 2013.

- Taux d'occupation et typologie : un taux d'occupation de 97,7%

Le taux d'occupation financier spot à fin décembre 2013 s'établit à 97,7% pour le portefeuille Core, en légère hausse par rapport à fin 2012 (97,1%).

6. Impayés

(M€)	2012	2013
En % du loyer quittancé	2,0%	2,5%
En valeur *	4,7	5,8

* net dotations / reprises / passages en perte

Les impayés correspondent au net des dotations, reprises, passages en perte et s'élèvent à 2,5% des loyers en 2013 et sont en légère hausse par rapport à 2012.

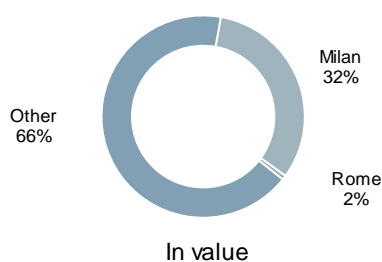
7. Cessions et accords de cessions : 87 M€

Le montant des cessions et accords de cessions 2013 s'établit à 86,9 M€, soit un total de 171,9 M€ y compris accords 2012 convertis en 2013, et accords 2012 à convertir.

Ces nouveaux engagements 2013 ont été réalisés en hausse vs les valeurs d'expertise 2012 (+ 3,5%) et sur la base d'un rendement de 5,6%.

Malgré un contexte économique difficile, Beni Stabili démontre sa capacité à vendre dans de bonnes conditions.

(M€)	Cessions (accords à fin 2012 convertis)	Accords à fin 2012 à convertir	Nouvelles cessions 2013	Nouveaux accords 2013	Total 2013	Marge vs valeurs 2012	Rendement	Total
Milan	0,0	9,1	28,0	0,0	28,0	15,8%	5,0%	37,1
Rome	40,6	0,0	1,9	0,0	1,9	-10,8%	4,3%	42,4
Autres	35,3	0,0	28,3	28,7	57,1	-1,1%	5,9%	92,3
Total	75,8	9,1	58,2	28,7	86,9	3,5%	5,6%	171,9



8. Acquisitions : 47 M€ HD

Actifs	Surfaces (m ²)	Localisation	Usage	Prix d'acquisition HD (M€)
Sviluppo Ripamonti	na	Milan	Bureaux / Commerce	47,0
Total				47,0

Cette acquisition concerne le rachat de la quote-part non détenue jusque là par Beni Stabili dans le projet de développement Milan Symbiosis.

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

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m ² /an)	Pré-location (%)	Prix de revient (M€)
San Nicolao	Milan	Italie	9 500	2014	550	0%	112
Roma via dell'Arte	Rome	Italie	6 700	2014	350	75%	32
Total			16 200			17%	143

■ Projets maîtrisés

Projects	Location	Area	Surface (sq.m)	Delivery timeframe
Milan, Symbiosis (Ripamonti)	Milano	Italy	74 100	Depending Prelet Status
Total			74 100	

10. Valorisation du patrimoine

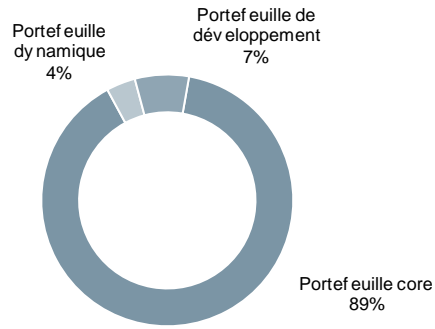
■ Evolution de patrimoine

(M€)	Valeur HD 2012	Var. de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Reclass.	Valeur HD 2013
Portefeuille core	3 837,2	-59,2	-0,5	-109,8	18,1	27,7	3 713,4
Portefeuille dynamique	194,7	-11,6	0,0	-16,6	1,3	-12,5	155,3
Sous Total	4 032,0	-70,8	-0,5	-126,5	19,4	15,2	3 868,8
Portefeuille de développement	240,5	-11,5	47,0	0,0	27,3	-15,2	288,2
Total	4 272,5	-82,3	46,5	-126,5	46,7	0,0	4 157,0

■ Evolution à périmètre constant : - 1,5%

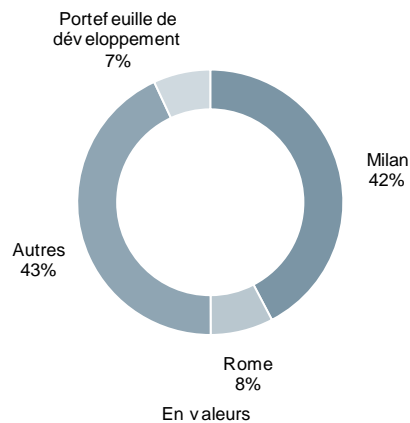
(M€)	Valeur HD 2012 100%	Valeur HD 2013 100%	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD 2013	En % du total
Portefeuille core	3 837,2	3 713,4	-1,1%	6,0%	6,1%	89,3%
Portefeuille dynamique	194,7	155,3	-6,2%	2,3%	1,4%	3,7%
Sous Total	4 032,0	3 868,8	-1,3%	5,8%	5,9%	93,1%
Portefeuille de développement	240,5	288,2	-3,4%	na	na	6,9%
Total	4 272,5	4 157,0	-1,5%	5,5%	5,5%	100,0%

La valeur du patrimoine de Beni Stabili a diminué de 1,5% à périmètre constant au cours de l'année 2013. Le portefeuille Telecom Italia (42% du patrimoine) est en baisse de 1,5% sur la période.



En valeurs

(M€)	Valeur HD 2012 100%	Valeur HD 2013 100%	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD 2013	En % du total
Milan	1759,8	1759,6	-0,9%	5,0%	5,1%	42,3%
Rome	383,8	316,9	0,3%	5,7%	6,2%	7,6%
Autres	1888,3	1792,2	-2,0%	6,7%	6,7%	43,1%
Sous Total	4 032,0	3 868,8	-1,3%	5,8%	5,9%	93,1%
Portefeuille de développement	240,5	288,2	-3,4%	na	na	6,9%
Total	4 272,5	4 157,0	-1,5%	5,5%	5,5%	100,0%



En valeurs

Le patrimoine reste majoritairement situé à Milan et Rome (50%).

C. HOTELS ET 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 : + 1,7% à périmètre constant

Les loyers comptabilisés sont présentés en 100% et en quote-part FDM. Les actifs détenus en quote-part correspondent aux 158 hôtels B&B acquis au cours du S2 2012 (détention à 50,2%).

■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Nombre d'actifs	Loyers 2012	Loyers 2012 en QP	Loyers 2013	Loyers 2013 en QP	Var. (%) à 100%	Var. (%) en QP	Var. (%) à pc (QP)
Hôtellerie	318	116,6	114,5	143,1	126,5	22,8%	10,5%	1,3%
Santé	38	24,3	24,3	22,2	22,2	-8,7%	-8,7%	2,2%
Commerces d'exploitation	186	43,7	43,7	38,7	38,7	-11,5%	-11,6%	2,8%
Total	542	184,8	182,5	204,0	187,4	10,4%	2,6%	1,7%

Les loyers consolidés s'établissent à 204 M€ en 100% à fin 2013, en hausse de 10,5% par rapport à fin 2012. Cela s'explique principalement par :

- l'impact de l'acquisition de 158 hôtels B&B en 2012 (+ 29,3 M€)
- l'augmentation des loyers à périmètre constant de + 1,7% (+ 2,8 M€)

Ces effets positifs sont partiellement compensés par l'impact des cessions d'actifs réalisées en 2012 et 2013 (- 12,5 M€).

Le taux de charge moyen est quasi nul (0,2% des loyers).

■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2012 en QP FDM	Loyers 2013 en QP FDM	Var. (%) à 100%	En % des loyers totaux
Paris QCA	0	0	0,0	0,0	0,0%	0%
Paris hors QCA	81843	11	21,6	21,6	0,1%	12%
1 ^{ère} couronne	106 666	28	17,7	18,8	6,0%	10%
2 ^{ème} couronne	117 644	56	14,0	15,5	10,7%	8%
Total IDF	306 153	95	53,3	55,9	4,8%	30%
Région - MR	281280	113	33,8	35,6	5,3%	19%
Région - Autres	580 000	301	66,7	66,7	0,1%	36%
Etranger	283 598	33	28,7	29,1	1,5%	16%
Total	1 451 031	542	182,5	187,4	2,6%	100%

2. Loyers annualisés : 185 M€

■ Répartition secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2012	Loyers annualisés 2013	Var. (%)	En % des loyers totaux
Hôtellerie	1 101 006	317	126,5	125,8	-0,5%	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	185,4	-2,1%	100%

Les loyers annualisés sont exprimés en Part du Groupe.

■ Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2012	Loyers annualisés 2013	Var. (%)	En % des loyers totaux
Accor	614 951	135	88,3	86,9	-1,6%	47%
B&B	306 684	177	21,3	21,9	2,8%	12%
Korian	135 949	35	20,0	18,2	-9,1%	10%
Quick	37 866	82	18,2	17,1	-6,0%	9%
Jardiland	151 681	49	14,8	15,0	1,0%	8%
Sunparks	133 558	4	13,5	13,6	0,9%	7%
Courtepaille	8 405	55	7,2	6,6	-8,6%	4%
Club Med	45 813	1	3,4	3,4	0,4%	2%
Générale de Santé	16 124	3	2,6	2,7	4,1%	1%
Total	1 451 031	541	189,4	185,4	-2,1%	100%

■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	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	81843	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%
MR	281280	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	29,3	2,0%	16%
Total	1 451 031	541	189,4	185,4	-2,1%	100%

3. Indexation

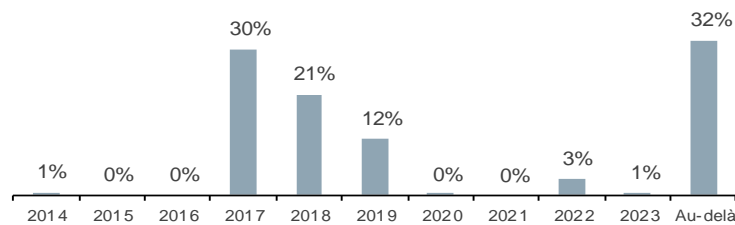
53% des loyers sont indexés sur des indices de référence. L'ensemble des portefeuilles générant des loyers fixes a été indexé :

- le portefeuille Korian a connu une indexation en janvier 2013 basée sur l'IRL du 4T 2012, qui a généré un impact positif de 0,4 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 2013, générant un impact positif de 0,4 M€
- l'indexation des portefeuilles Quick et Courtepaille, basée sur l'ILC, est intervenue en octobre 2013, générant un impact total de 0,7 M€

47% des loyers sont indexés sur le chiffre d'affaire Accor qui était en hausse de 1% sur l'année.

4. Echancier et taux d'occupation

(M€)	Par date de 1 ^{ère} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2014	1,0	1%	1,0	1%
2015	0,0	0%	0,0	0%
2016	0,0	0%	0,0	0%
2017	56,4	30%	56,4	30%
2018	39,0	21%	39,0	21%
2019	21,6	12%	21,6	12%
2020	0,3	0%	0,3	0%
2021	0,0	0%	0,0	0%
2022	6,2	3%	6,2	3%
2023	1,0	1%	1,0	1%
Au-delà	59,9	32%	59,9	32%
Total	185,4	100 %	185,4	100 %



La durée résiduelle ferme des baux est de 7,1 ans à fin 2013 contre 7,3 ans à fin 2012. Le taux d'occupation est de 100% à fin 2013.

5. Impayés

Le portefeuille n'a pas connu d'impayés provisionnés au cours de l'année 2013, comme au cours de l'année 2012.

6. Cessions et accords de cessions : 160 M€

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 portant sur 16 actifs représentent un montant total de 97,5 M€.

(M€)	Cessions (accords à fin 2012 convertis)	Accords à fin 2012 à convertir	Nouvelles cessions 2013	Nouveaux accords 2013	Total 2013	Marge vs valeurs 2012	Rendement	Total
Hôtellerie	35,3	0,0	15,4	56,3	71,7	4,2%	6,2%	107,0
Santé	3,5	0,0	28,1	37,5	65,6	4,9%	6,6%	69,1
Commerces d'exploitation	27,5	1,7	19,4	3,7	23,1	4,5%	6,4%	52,3
Total	66,3	1,7	62,9	97,5	160,4	4,5%	6,4%	228,4

7. Acquisitions

Un contrat de partenariat portant sur l'accompagnement du développement de 9 nouveaux hôtels B&B en Allemagne a été signé en janvier 2014. 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.

8. Projets de développement : un pipeline de 38 M€

- Projets engagés : 38 M€ pré-loués à 100%

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Livraison	Loyers cibles (€/m ² /an)	Pré-location (%)	Prix de revient (M€)
B&B Porte des Lilas	Paris	IDF	5 500	2014	277	100,0%	21
B&B Porte de Choisy	Paris	IDF	4 000	2015	256	100,0%	16
Total			9 500			100,0%	38

Le 30 mai 2012, Foncière des Murs a acheté, en VEFA à VINCI Immobilier, un hôtel 2* de 265 chambres, situé à Paris (19^{ème}), Porte des Lilas. L'immeuble sera exploité sous l'enseigne B&B. Cette opération s'inscrit dans le cadre du partenariat initié par Foncière des Murs et B&B Hôtels en 2010 et témoigne de la volonté de Foncière des Murs d'accompagner ses partenaires hôteliers dans leur développement. La livraison interviendra au T2 2014.

Foncière des Murs détient également un immeuble en cours de construction dont la date prévisionnelle de livraison est le 30 octobre 2015. Il s'agira d'un hôtel de 6 étages, comprenant 182 chambres, situé Porte de Choisy à Ivry/Seine. Il sera également loué à B&B Hôtels.

9. Valorisation du patrimoine

- Evolution de patrimoine

(M€)	Valeur HD 2012 QP FDM	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD 2013 QP FDM
Actifs en exploitation	3 026,0	26,8	14,1	- 126,9		2 940,0
Actifs en développement	13,0	1,2	12,1			26,3
Total	3 039,0	28,0	26,2	- 126,9	0,0	2 966,3

A fin 2013, le patrimoine de Foncière des Murs est valorisé 2 966 M€, en hausse à périmètre constant de 1,5% sur l'année. La progression des valeurs s'explique principalement par l'augmentation du chiffre d'affaires Accor, 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.

■ Evolution à périmètre constant : + 1,5%

(M€)	Valeur HD 2012 QP FDM	Valeur HD 2013 100%	Valeur HD 2013 QP FDM	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD 2013	En % de la valeur totale
Hôtellerie	2 040,0	2 273,4	2 011,1	1,1%	6,1%	6,3%	70%
Santé	356,0	331,8	331,8	1,9%	6,4%	6,3%	10%
Commerces d'exploitation	630,0	597,8	597,6	2,2%	6,4%	6,5%	18%
Total en exploitation	3 026,0	3 202,9	2 940,6	1,4%	6,3%	6,3%	99%
Actifs en développement	13,0	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%

Dans le secteur de l'hôtellerie, on constate une progression de 1,1% à périmètre constant, par rapport à fin 2012. Le secteur de la santé progresse de 1,9%, sous l'effet de la progression des loyers, liée à l'indexation de la période. La progression à périmètre constant (+ 2,2%) 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.

D. RESIDENTIEL

Foncière Développement Logements, filiale de Foncière des Régions, est spécialisée dans la détention d'actifs résidentiels. Elle détient un patrimoine d'une valeur de 3,3 Md€ (à fin 2013) dont les 3/4 sont situés en Allemagne, le solde étant localisé en France.

A noter par ailleurs que Foncière des Régions a augmenté sa participation dans Foncière Développement Logements suite à l'Offre Publique d'Echange initiée en août 2013. A l'issue de cette OPE, Foncière des Régions détient 59,7% de Foncière Développement Logements qui est consolidée à compter du 1^{er} août selon la méthode de l'intégration globale (vs en mise en équivalence auparavant)

1. Loyers comptabilisés : + 1,8% à périmètre constant

■ Répartition géographique

(M€)	Loyers 2012	Loyers 2013	Var. (%)	Var. à pc	En % des loyers totaux
Paris et Neuilly	17,0	16,0	-6,0%	na	50%
IDF (hors Paris et Neuilly)	7,6	6,0	-20,8%	na	19%
Rhones Alpes	4,0	3,4	-15,6%	na	10%
PACA	4,4	4,2	-3,1%	na	13%
Grand Ouest	2,9	1,9	-34,8%	na	6%
Est	,5	,4	-16,2%	na	1%
Total France	36,4	31,9	-12,2%	na	17%
Berlin	10,8	18,2	67,8%	5,6%	12%
Datteln	7,0	7,3	4,4%	1,2%	5%
Dresde	,0	1,4	na	0,0%	1%
Duisburg	56,9	47,9	-15,8%	1,6%	31%
Dusseldorf	3,4	2,0	-40,2%	0,4%	1%
Essen	37,2	32,6	-12,2%	1,1%	21%
Mulheim	12,4	12,5	0,6%	1,2%	8%
Oberhausen	9,8	9,9	1,7%	1,7%	6%
Autre*	22,8	22,3	-2,2%	2,2%	14%
Total Allemagne*	160,2	154,1	-3,8%	1,8%	83%
Total	196,6	186,0	-5,4%	na	100%

*Y compris un immeuble de bureaux au Luxembourg

Les loyers s'établissent à 186,0 M€ en 2013 contre 196,6 M€ en 2012. Cette évolution s'explique principalement par :

- l'impact des cessions (- 21,1 M€)
- l'impact des acquisitions (+ 8,4 M€)
- l'évolution des loyers à périmètre constant, essentiellement en Allemagne (+ 2,1M€)

2. Loyers annualisés : 196 M€

■ Répartition géographique

(M€)	Nombre de logements	Loyers annualisés 2012	Loyers annualisés 2013	Var. (%)	en % des loyers totaux
Paris et Neuilly	640	15,9	15,3	- 4%	50%
IDF (hors Paris et Neuilly)	408	6,6	5,7	- 13%	19%
Rhône Alpes	300	3,8	3,1	- 18%	10%
PACA	730	4,6	4,3	- 6%	14%
Grand Ouest	215	2,3	1,8	- 24%	6%
Est	42	0,5	0,4	- 16%	1%
Total France	2 335	33,6	30,6	- 8,9%	16%
Berlin	5 494	14,4	31,2	116,0%	19%
Datteln	2 088	7,2	7,2	1,0%	4%
Dresde	944	0,0	4,6		3%
Duisburg	11519	56,7	41,5	- 26,7%	25%
Dusseldorf	265	2,6	1,8	- 30,1%	1%
Essen	7 180	36,0	32,7	- 9,3%	20%
Mulheim	3 076	12,5	12,5	0,0%	8%
Oberhausen	2 585	9,9	10,0	1,5%	6%
Autre*	5 463	23,2	23,7	2,1%	14%
Total Allemagne*	38 614	162,5	165,3	1,7%	84%
Total	40 949	196,1	195,9	- 0,1%	100%

*Y compris un immeuble de bureaux au Luxembourg

3. Indexation

L'indice utilisé dans le calcul de l'indexation en France est l'IRL. En Allemagne les loyers sont encadrés par le Mietspiegel.

4. Taux d'occupation (en Allemagne)

(%)	2012	2013
Allemagne		
Berlin	99,5%	99,1%
Datteln	97,7%	99,2%
Dresde	100,0%	98,7%
Duisburg	97,3%	97,4%
Dusseldorf	98,1%	100,0%
Essen	99,0%	99,2%
Mulheim	99,2%	99,1%
Oberhausen	96,7%	97,2%
Other	98,7%	99,6%
Total	98,2%	98,7%

Le taux d'occupation des actifs en exploitation s'établit à 98,7% au 31 décembre 2013 contre 98,2% au 31 décembre 2012, en hausse de 0,5%

5. Impayés

(M€)	2012	2013
En % du loyer quittancé	1,5%	1,8%
En valeur*	2,9	3,3

* net dotations / reprises / passages en perte

La hausse des impayés en Allemagne en 2013 résulte principalement de la reprise en gestion des portefeuilles acquis dans le courant de l'année.

6. Cessions et accords de cessions : 442 M€

(M€)	Cessions (accords à fin 2012 convertis)	Accords à fin 2012 à convertir	Nouvelles cessions 2013	Nouveaux accords 2013	Total 2013	Marge vs valeurs 2012	Rendement	Total
France	22,7	-	62,6	18,0	80,7	10,0%	0,6%	103,4
Allemagne	52,0	-	242,5	118,4	361,0	2,9%	7,3%	413,0
Total	74,7	-	305,2	136,4	441,6	4,1%	6,1%	516,3

En France, les cessions ont concerné principalement des actifs situés en Ile-de-France hors Paris (53%). En Allemagne, les cessions ont été réalisées principalement à Duisbourg (71%) et Essen (19%).

7. Acquisitions : 378 M€ principalement en Allemagne

Actifs	Surfaces (m ²)	Localisation	Prix d'acquisition HD (M€)	Rdt HD*
France	16 762	Marseille	34,6	4,7%
Allemagne	303 182	Berlin / Dresden	343,0	6,5%
Total	319 944		377,6	6,3%

*Taux de rendement sur loyer potentiel

En France, une acquisition a été réalisée à Marseille d'un montant de 34,6 M€ hors droits. En Allemagne, les immeubles acquis représentent 4 000 logements dont 78% (en valeur) sont situés à Berlin et 21% à Dresde. Ils ont été acquis sur la base d'un rendement brut moyen de 6,5% et bénéficient d'un potentiel important de création de valeur.

8. Valorisation du patrimoine

■ Evolution de patrimoine

(M€)	Valeur HD 2012	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Transfert	Valeur HD 2013
France	849,6	53,6	36,5	-78,7			861,0
Allemagne	2 361,8	36,8	345,2	-288,0	0,0	0,0	2 455,7
Total	3 211,3	90,4	381,7	-366,7	0,0	0,0	3 316,7

A fin 2013, le patrimoine de Foncière Développement Logements est valorisé à 3 316,7 M€ affichant une hausse à périmètre constant de + 3,2% sur l'année.

Cette progression s'explique principalement par la progression des loyers annualisés à périmètre constant en Allemagne (+ 1,7%), par l'accélération du plan de vente et la compression des taux de capitalisation sur des actifs parisiens exceptionnels en France.

■ Evolution à périmètre constant : 3,2%

(M€)	Valeur HD 2012 100%	Valeur HD 2013 100%	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD 2013	En % de la valeur totale
Paris et Neuilly	370	455	11,8%	4,3%	3,4%	53%
IDF (hors Paris et Neuilly)	227	153	2,5%	2,9%	3,7%	18%
Rhones Alpes	95	79	-0,1%	4,0%	4,0%	9%
PACA	97	129	3,6%	4,7%	3,3%	15%
Grand Ouest	50	37	-2,8%	4,7%	4,8%	4%
Est	11	8	-4,7%	4,3%	5,3%	1%
Total France	850	861	7,0%	4,0%	3,6%	26%
Berlin	230	509	6,1%	6,3%	6,1%	21%
Datteln	105	106	2,0%	6,9%	6,9%	4%
Dresde	0	73	0,0%		6,3%	3%
Duisburg	768	569	0,9%	7,4%	7,3%	23%
Dusseldorf	52	39	2,5%	5,1%	4,8%	2%
Essen	554	508	1,6%	6,5%	6,4%	21%
Mulheim	183	182	1,3%	6,8%	6,9%	7%
Oberhausen	139	141	1,4%	7,1%	7,1%	6%
Autres*	330	329	0,7%	7,0%	7,0%	13%
Total Allemagne	2 362	2 456	1,8%	6,9%	6,7%	74%
Total	3 211	3 317	3,2%	6,1%	5,9%	100%

E. LOGISTIQUE

1. Loyers comptabilisés : - 3,9% à périmètre constant

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2012	Loyers 2013	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Total	1 301 895	26	77,0	54,2	- 29,5%	- 3,9%	100%

Les loyers en 2013 s'élèvent à 54,2 M€, soit une diminution de - 29,5% par rapport à fin 2012. Cette variation s'explique par :

- les cessions réalisées au S2 2012 et S1 2013 (- 14,2 M€)
- la libération de surfaces en vue du développement de Garonor-Aulnay, compensée par la livraison de 4 actifs logistiques fin 2012 et en 2013 (+ 0,8 M€)
- le reclassement de l'actif de Cap 18 en Bureaux (- 7,3 M€)
- l'indexation et les loyers à palier (+ 1,1 M€)
- les entrées-sorties de locataires et les renouvellements (- 3,1 M€)

A périmètre constant, les loyers sont en diminution de - 3,9 %.

Le taux de charge moyen en 2013 ressort à 21% en augmentation par rapport à 2012 principalement lié à l'évolution de la vacance et à la liquidation judiciaire de Télémarket.

2. Loyers annualisés : 56 M€

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2012	Loyers annualisés 2013	Var. (%)	En % des loyers totaux
Total	1 301 895	26	67,6	56,2	- 16,9%	100%

Suite aux cessions réalisées en 2013 et au reclassement de l'actif Cap 18 vers l'activité Bureaux, les loyers annualisés ont diminué de 16,9%.

3. Indexation

Les indices utilisés dans le calcul de l'indexation sont l'ICC et l'ILAT en France et l'IPC en Allemagne. Les loyers bénéficiant d'un tunnel d'indexation représentent 20% des loyers annualisés.

4. Activité locative

L'activité locative de l'année 2013 a été marquée par la signature de près de 93 000 m² de nouveaux baux représentant 4,3 M€ de loyers annualisés.

Sur l'année 2013, compte tenu d'un marché locatif difficile, les libérations ont été supérieures aux locations expliquant la baisse du taux d'occupation.

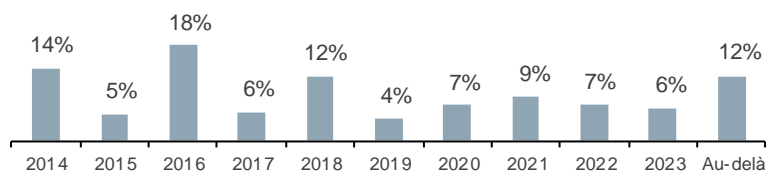
(M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m ²)
Libérations	143 504	7,2	50
Locations	93 239	4,3	46
Renouvellements	173 512	9,2	53

5. Echancier et taux d'occupation

- Echancier des baux : 5,5 années de durée résiduelle des baux (3,1 années fermes)

La durée résiduelle des baux en place est de 5,5 années (3,1 années fermes) en augmentation par rapport à fin 2012 (4,9 années) et présente le profil ci-après.

(M€)	Par date de 1 ^{ère} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2014	12,2	22%	7,7	14%
2015	15,1	27%	2,8	5%
2016	14,5	26%	10,2	18%
2017	2,4	4%	3,1	6%
2018	2,6	5%	6,9	12%
2019	2,5	4%	2,4	4%
2020	0,0	0%	3,9	7%
2021	0,6	1%	4,8	9%
2022	1,0	2%	3,8	7%
2023	2,2	4%	3,6	6%
Au-delà	2,9	5%	7,0	12%
Total	56,2	100%	56,2	100%



En prenant en compte la livraison en 2014 des bâtiments en développement à Garonor- Aulnay, la durée résiduelle ferme des baux en place ressort à 3,4 années.

- Taux d'occupation et typologie : un taux d'occupation de 85,5%

Sur la logistique France, la vacance a augmenté, principalement à la suite de la sortie de locataires sur les sites de Bussy-Saint-Georges (24 000 m²), Pantin (20 000 m²), Corbas (16 000 m²) et Cergy (11 000 m²).

Taux d'occupation en exploitation		
(%)	2012	2013
Total	88,8%	85,5%

6. Impayés

(M€)	2012	2013
En % du loyer quittancé	0,8%	3,2%
En valeur*	0,6	1,7

** net dotations / reprises / passages en perte*

L'impact des impayés dans les comptes de la société sur l'année 2013 est de 1,7 M€, en augmentation par rapport à fin 2012, principalement liés à la liquidation judiciaire de Télémarket.

7. Cessions et accords de cessions : 45 M€

(M€)	Cessions (accords à fin 2012 convertis)	Accords à fin 2012 à convertir	Nouvelles cessions 2013	Nouveaux accords 2013	Total 2013	Marge vs valeurs 2012	Rendement	Total
Total	0,0	0,0	45,3	0,0	45,3	- 6,1%	8,9%	45,3

Sur l'année 2013, Foncière des Régions a poursuivi sa politique de rotation de patrimoine pour un montant total de 45,3 M€.

8. Projets de développement

■ Projets engagés : 27 M€

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Livraison	Pré-location (%)	Prix de revient (M€)
Garonor N03	Aulnay sous bois	IDF	25 000	2014	100%	23
Garonor N06	Aulnay sous bois	IDF	2 500	2014	100%	4
Total			27 500			27

Suite à la signature d'un BEFA fin 2012 avec Samada, filiale logistique du groupe Monoprix, Foncière des Régions a livré la 1^{ère} tranche de la plateforme à Samada (26 000 m²). Foncière des Régions poursuit la construction de la tranche 2 (25 000 m²), pour une livraison prévue en 2014.

De plus, Foncière des Régions a signé en 2013 un BEFA pour la construction d'un bâtiment d'exploitation de 2 507 m² pour une livraison prévue début 2014.

■ Projets maîtrisés :

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Horizon de livraison
Garonor N02 Phase 2	Aulnay sous bois	IDF	18 000	N/A
Bollène	Bollène	Régions	90 000	N/A
Total			108 000	

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

9. Valorisation du patrimoine

■ Evolution de patrimoine

(M€)	Valeur HD 2012	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Transfert	Valeur HD 2013
Total	929,1	- 38,3	0,0	- 48,2	40,9	- 92,6	790,9

■ Evolution à périmètre constant

Les valeurs d'expertise à périmètre constant sur 1 an diminuent de 3,7%. 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 7,4% à fin 2013.

(M€)	Valeur HD 2012 100%	Valeur HD 2013 100%	Valeur HD 2013 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2012	Rdt HD 2013	En % de la valeur totale
Total	929	791	791	- 3,7%	7,6%	7,4%	100%

4. ELEMENTS 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, d'Hôtels et Murs d'exploitation, de sites logistiques, de logements et de parkings.

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

A. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 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, les Hôtels et Murs d'Exploitation et le résidentiel, 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	2012	2013
Foncière Développement Logements	31,6%	59,7%
Foncière des Murs	28,3%	28,3%
Beni Stabili	50,9%	50,9%
OPCI CB 21 (Tour CB 21)	75,0%	75,0%
Urbis Park	59,5%	59,5%
Fédérismo (Carré Suffren)	60,0%	60,0%
SCI Latécoère (DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI 11, Place de l'Europe (Campus Eiffage)	100,0%	50,1%
Lénovilla (New Velizy)	100,0%	50,1%

Foncière des Régions a augmenté sa participation dans Foncière Développement Logements suite à l'Offre Publique d'Echange initiée en août 2013. A l'issue de l'OPE, Foncière des Régions détient 59,7% de Foncière Développement Logements, qui est consolidée à compter du 1^{er} août selon la méthode de l'intégration globale.

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

Foncière des Régions a signé en décembre 2013, le partage de l'actif Eiffage Campus avec Crédit Agricole Assurances. La SCI 11, place de l'Europe reste donc consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

B. Principes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), ainsi que leurs interprétations. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 26 février 2014.

C. Comptes de résultat EPRA

(M€)	Consolidées		PdG		Var. PdG
	2012	2013	2012	2013	%
Loyers	762,1	832,0	501,5	525,7	4,8%
Charges locatives non récupérées	-33,5	-40,0	-22,2	-26,6	19,8%
Charges sur immeubles	-10,8	-18,3	-7,5	-11,4	52,0%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-4,9	-8,8	-2,6	-5,3	103,8%
Loyers nets	712,8	764,8	469,1	482,4	2,8%
<i>soit un taux de charge</i>	<i>6,9%</i>	<i>8,1%</i>	<i>6,9%</i>	<i>8,2%</i>	<i>n.a</i>
Revenus de gestion et d'administration	23,8	22,2	21,2	21,2	0%
Frais liés à l'activité	-4,6	-4,9	-3,7	-3,7	0%
Frais de structure	-68,4	-82,7	-53,5	-61,5	15,0%
Frais de développement	-0,3	-0,5	-0,1	-0,4	n.a
Coût de fonctionnement net	-49,5	-65,9	-36,0	-44,4	23,3%
Résultat des autres activités	17,6	19,5	11,3	13,8	22,1%
Amortissements des biens d'exploitation	-13,4	-15,0	-8,9	-10,1	13,5%
Variation nette des provisions et autres	-11,2	2,1	-9,9	1,9	n.a
Résultat opérationnel courant	656,3	705,5	425,7	443,6	4,2%
Résultat net des immeubles en stock	-2,4	-5,2	-1,4	-2,5	n.a
Résultat des cessions d'actifs	-10,6	3,7	-13,0	-1,3	n.a
Résultat des ajustements de valeurs	-33,1	-37,7	-39,4	-40,2	n.a
Résultat de cession de titres	-1,4	3,8	-2,3	3,8	n.a
Résultat des variations de périmètre	-15,9	48,8	-15,9	48,8	n.a
Résultat opérationnel	592,9	719,0	353,7	452,1	27,8%
Résultat des sociétés non consolidées	8,1	10,1	8,1	10,1	24,7%
Coût de l'endettement financier net	-292,4	-307,4	-185,8	-192,0	3,3%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-284,8	110,0	-231,9	71,7	-130,9%
Actualisation des dettes et créances	-3,4	-2,9	-2,4	-2,8	16,7%
Variation nette des provisions financières et autres	-26,1	-47,7	-16,8	-25,0	48,8%
Quote-part de résultat des entreprises associées	49,0	32,5	42,0	29,3	-30,1%
Résultat avant impôts	43,2	513,6	-33,1	343,5	n.a
Impôts différés	20,2	6,2	9,6	1,4	n.a
Impôts sur les sociétés	-4,5	-7,6	-3,0	-4,8	n.a
Résultat net de la période	58,9	512,1	-26,5	340,1	n.a
Intérêts non controlants	-85,4	-172,0	0,0	0,0	n.a
Résultat net de la période - Part du Groupe	-26,5	340,1	-26,5	340,1	n.a

■ Loyers

En Part du Groupe, les loyers progressent de 4,8% à 525,7 M€ (vs 501,5 M€), essentiellement du fait de l'intégration depuis le 1^{er} août de 5 mois de loyers de l'activité Logements (46 M€). Cette hausse des loyers est compensée par l'effet des cessions d'actifs et par l'effet de la consolidation en mise en équivalence depuis fin 2012 de l'actif DS Campus (- 18 M€) après partage.

Parmi les autres variations, on retrouve :

- l'augmentation de 1,6 M€ en part du groupe des loyers de Beni Stabili, suite à la livraison des Tours Garibaldi
- l'augmentation des loyers de l'activité Hôtels et Murs d'exploitation (2,4 M€ en PdG) liée à l'acquisition en fin d'année 2012 de 158 hôtels B&B
- la baisse des loyers de l'activité Logistique de 11,4 M€ en part du groupe, du fait des cessions intervenues en 2012 et de l'augmentation de la vacance

En données consolidées, les loyers augmentent de 9,2% (+ 70 M€) :

- Bureaux France - 6,6 M€ (- 2,4%)
- Bureaux Italie + 3,2 M€ (+ 1,4%)
- Hôtels et Murs d'exploitation + 19,2 M€ (+ 10,4%)
- Logistique - 22,8 M€ (- 29,6%)
- Résidentiel + 76,8 M€ (n.a)

■ Coûts de fonctionnement nets

Les coûts de fonctionnement nets s'élèvent à 44,4 M€ en Part du Groupe au 31 décembre 2013 (65,9 M€ en consolidé) contre 36 M€ au 31 décembre 2012 (49,5 M€ en consolidé), soit une augmentation de 23%.

L'augmentation des coûts de fonctionnement nets est principalement liée à l'intégration depuis le 1^{er} août de 5 mois de coûts de fonctionnement de l'activité Résidentiel. Hors impact Résidentiel, les coûts de fonctionnement nets sont en légère diminution sur l'année 2013. 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, ainsi que les activités de promotion immobilière.

Le résultat de ces activités est en légère augmentation sur l'exercice 2013. Les revenus des autres activités s'établissent à 13,8 M€ au 31 décembre 2013 (en Part du Groupe) contre 11,3 M€ au 31 décembre 2012.

■ Amortissement 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 de l'exercice 2013, la variation de juste valeur des actifs de placement est négative de 40,2 M€ en part du groupe (- 37,7 M€ en consolidé) contre - 39,4 M€ en Part du Groupe au 31 décembre 2012 (- 33,1 M€ en 100%).

Le résultat opérationnel Part du Groupe s'élève ainsi à 452,1 M€ au 31 décembre 2013 contre 353,7 M€ au 31 décembre 2012.

■ Agrégats financiers

Les frais financiers s'établissent à 192 M€ en Part du Groupe (vs 185,8 M€ au 31 décembre 2012) et à 307,4 M€ en consolidé (vs 292,4 M€ au 31 décembre 2012). Le montant des intérêts capitalisés sur actifs en développement s'élève à 12,9 M€ (en PdG) sur l'exercice 2013.

Par ailleurs, les instruments financiers actifs et passifs représentent un montant net au bilan de 570,6 M€ (soit 373,8 M€ en part du groupe) et la fiscalité latente des sociétés étrangères et non SIIC un montant net de 204,8 M€ (soit 134 M€ en PdG).

La variation de juste valeur des instruments financiers est de + 71,7 M€ en Part du Groupe au 31 décembre 2013 (+ 109 M€ en consolidé) contre - 231,9 M€ en Part du Groupe (- 284,8 M€ en consolidé) au 31 décembre 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 (+ 10,6 M€ en PdG et 14,3 M€ en 100%).

■ Quote-part de résultat des entreprises associées

Données 100%	En % de détention	Valeur 2013	Contribution aux résultats	Valeur 2012	Var. (%)
Foncière Développement Logements			15,8	440,9	-100,0%
OPCI Foncière des Murs	4,99%	71,8	5,2	70,2	2,3%
SCI Latécoère (Dassault Campus)	50,10%	95,3	7,5	94,5	0,8%
Lénovilla (New Velizy)	50,10%	6,9	4,7	0,0	n.a
Autres participations		10,8	-0,7	10,0	8,0%
Total		184,8	32,5	615,6	-70,0%

■ Résultat des variations de périmètre

Le résultat des variations de périmètre correspond à l'impact en résultat de la prise de contrôle de Foncière Développement Logements par Foncière des Régions (badwill + 45,6M€). Il inclut aussi l'impact en résultat du passage d'intégration globale à mise en équivalence de la société Lénovilla suite au partage de l'actif New Vélizy avec Crédit Agricole Assurances (+ 3,2M€).

■ Résultat des sociétés non consolidées

Le résultat des sociétés non consolidées correspond aux dividendes de la société Altarea pour 8,9 M€ et aux dividendes l'OPCI Technical Fund pour 1,2 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 optées pour le régime SIIC
- des filiales françaises SIIC ou italiennes possédant une activité taxable

■ Résultat net récurrent EPRA

(M€) PdG	2012	2013	Var.	%
Loyers Nets	469,1	483,8	14,7	3,1%
Coûts de fonctionnement nets	-34,7	-42,7	-8,0	23,1%
Résultat des autres activités	11,7	14,4	2,7	23,1%
Variation nettes des provisions et autres	-0,3	0,2	0,5	n.a
Coût de l'endettement financier net	-184,2	-190,4	-6,2	3,4%
Résultat net récurrent des entreprises associées	24,9	23,4	-1,5	-5,9%
Résultat des sociétés non consolidées	8,1	10,1	2,0	25,2%
Impôts récurrents	-2,7	-2,2	0,5	-18,5%
Résultat net récurrent EPRA	291,9	296,7	4,8	1,7%
Résultat net récurrent EPRA / action	5,2	5,00	-0,2	-4,3%
Var. de juste valeur des actifs immobiliers	-39,4	-40,2	-0,8	2,0%
Autres variations de valeur d'actifs	-32,6	-34,2	-1,6	n.a
Variation de juste valeur des IF	-231,9	71,7	303,6	n.a
Autres	-23,7	48,8	72,5	n.a
Impôts non récurrents	9,2	-2,7	-11,9	n.a
Résultat net	-26,5	340,1	366,6	n.a
Nombre d'actions moyen dilué	56 182 919	59 632 122	3 449 203	6,1%

	Résultat net PdG	Retraitements	RNR EPRA
Loyers Nets	482,4	1,4	483,8
Coûts de fonctionnement	-44,4	1,7	-42,7
Résultat des autres activités	13,8	0,6	14,4
Amortissement des biens d'exploitation	-10,1	10,1	0,0
Variation nette des provisions et autres	1,9	-1,7	0,2
Résultat opérationnel courant	443,6	12,1	455,8
Résultat net des immeubles en stock	-2,5	2,5	0,0
Résultat des cessions d'actifs	-1,3	1,3	0,0
Résultat des ajustements de valeur	-40,2	40,2	0,0
Résultat des cessions de titres	3,8	-3,8	0,0
Résultat des variations de périmètre	48,8	-48,8	0,0
Résultat opérationnel	452,1	3,6	455,8
Résultat des sociétés non consolidées	10,1	0,0	10,1
Coût de l'endettement financier net	-192,0	1,7	-190,4
Ajustement de valeur des instruments dérivés	71,7	-71,7	0,0
Actualisation des dettes et créances	-2,8	2,8	0,0
Variation nette des provisions financières	-25,0	25,0	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	29,3	-5,9 (a)	23,4
Résultat net avant impôts	343,5	-44,6	298,9
Impôts différés	1,5	-1,5	0,0
Impôts sur les sociétés	-4,8	2,7	-2,2
Résultat net de la période	340,1	-43,4	296,7

(a) Part non cash du résultat des entreprises associées

D. Bilan

■ Bilan consolidé

(M€)	2012	2013	2012	2013
Actifs non-courants			Capitaux propres	
Actifs incorporels	155	154	Capital	174
Actifs corporels	99	108	Primes d'émission de fusion, d'apport	2 173
Immeubles de placement	11 381	14 298	Actions propres	-31
Actifs financiers	174	156	Réserves consolidées	1 529
Participation dans les entreprises associées	616	185	Résultats	-27
Impôts différés Actif	69	90	Total capitaux propres part du groupe	3 818
Instruments financiers à long terme	11	12	Intérêts non controlants	2 244
Total actifs non courants (I)	12 504	15 002	Total capitaux propres (I)	6 062
Actifs courants			Passifs non-courants	
Actifs destinés à être cédés	1 065	1 197	Emprunts long terme	5 806
Prêts et créances crédit-bail	3	10	Instruments financiers à long terme	630
Stocks et en cours	91	80	Impôts différés passifs	139
Instruments financiers à court terme	7	11	Engagement de retraite et autres	3
Créances clients	183	283	Autres dettes à long terme	53
Impôts courants	1	3	Total passifs non-courants (II)	6 631
Autres créances	142	202	Passifs courants	
Charges constatées d'avance	19	12	Passifs destinés à être cédés	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	101	382	Dettes fournisseurs	93
			Emprunts à court terme	951
			Instruments financiers à court terme	155
			Dépôts de garantie des locataires	3
			Avances & acomptes reçus s/cds en cours	42
			Provisions à court terme	20
			Impôts courants	2
			Autres dettes	119
			Comptes de régularisation	41
Total actifs courants (II)	1 613	2 179	Total passifs courants (III)	1 424
Total actifs (I+II)	14 117	17 181	Total passifs (I+II+III)	14 117

■ Bilan consolidé simplifié

Actif	2013	Passif	2013
Immobilisations	14 560	Capitaux propres	4 290
Participations dans les entreprises associées	185	Intérêts non contrôlant	2 925
Actifs financiers	156	Capitaux propres	7 215
Impôts différés actifs	90	Emprunts	8 499
Instruments financiers	23	Instruments financiers	571
Actifs destinés à la vente	1 196	Passifs d'impôts différés	295
Trésorerie	382	Autres	602
Autres	589		
Total	17 181	Total	17 181

■ Bilan part du groupe simplifié

Actif	2013	Passif	2013
Immobilisations	8 791		
Participations dans les entreprises associées	131		
Actifs financiers	145	Capitaux propres	4 290
Impôts différés actifs	46	Emprunts	5 344
Instruments financiers	12	Instruments financiers	374
Actifs destinés à la vente	843	Passifs d'impôts différés	180
Trésorerie	245	Autres	400
Autres	373		
Total	10 587	Total	10 587

■ Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés Part du Groupe passent de 3 818 M€ à fin 2012 à 4 290 M€ au 31 décembre 2013, soit une augmentation de 472 M€ qui s'explique principalement par :

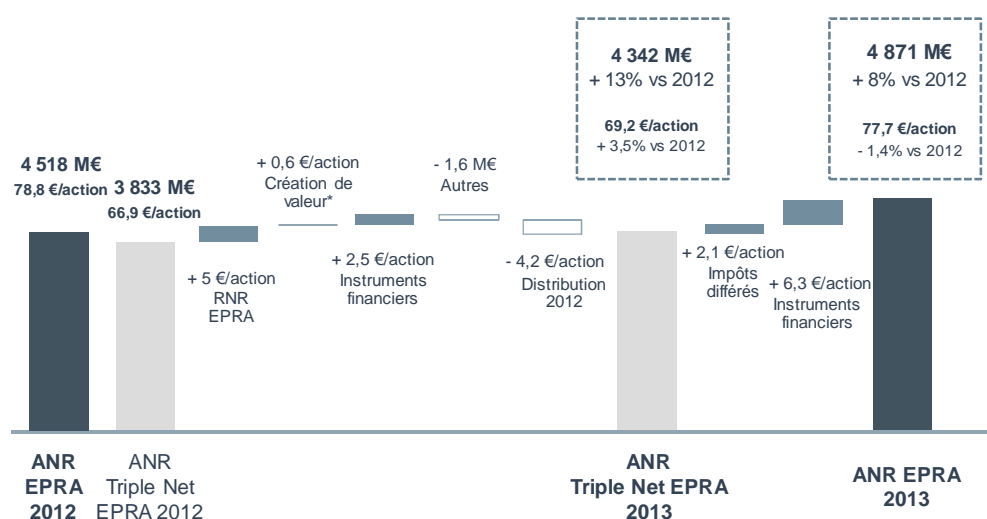
- augmentation de Capital suite à l'OPE sur FDL + 317,9 M€
- résultat de la période + 340,1 M€
- impact de la distribution en numéraire du dividende - 241 M€
- instruments financiers en capitaux propres + 54 M€

■ Dette nette

Les emprunts bancaires de Foncière des Régions s'élèvent à 5 267 M€ en données Part du Groupe, soit 8 428 M€ en données consolidées. La dette nette au 31 décembre 2013 est de 5 098 M€ en Part du Groupe (8 117 M€ en consolidé) contre 4 264 M€ en Part du Groupe à fin 2012 (6 657 M€ en consolidé à fin 2012). Elle augmente de 834 M€ en Part du Groupe dont 983 M€ liée à l'intégration globale de Foncière Développement Logements. Hors effet de l'intégration globale de Foncière Développement Logements la dette nette Part du Groupe baisse de 149 M€.

5. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

	2012	2013	Var. vs 2012	Var. (%) vs 2012
ANR EPRA (M€)	4 518,4	4 871,1	352,7	7,8%
ANR EPRA / action (€)	78,8	77,7	-1,1	-1,4%
ANR Triple Net EPRA (M€)	3 832,5	4 342,1	509,6	13,3%
ANR Triple Net EPRA / action (€)	66,9	69,2	2,3	3,5%
Nombre d'actions	57 315 048	62 708 431	5 393 383	9,4%



* Dont 0,3 €/action au titre de l'OPE sur FDL

Nb d'actions utilisé dans le calcul de l'ANR/action : 62 708 431 actions pour fin 2013 vs 57 315 048 pour 2012

	M€	€/action
Capitaux propres	4 290,1	68,41
Mise en juste valeur des immeubles (exploit + stocks)	19,9	
Mise en juste valeur des parkings	32,8	
Mise en juste valeur des fonds de commerce	3,1	
Inflation swap BENI STABIL et dettes à taux fixe	(21,5)	
Optimisation droits de mutations	17,6	
ANR Triple Net EPRA	4 342,1	69,24
Instruments financiers et dettes à taux fixe	(369,4)	
Impôts différés	(134,1)	
ORNANE	(25,5)	
ANR EPRA	4 871,1	77,68
ANR IFRS	4 290,1	68,41

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2013 par des experts immobiliers dont REAG et les membres de l'AFREXIM : DTZ Eurexi, CBRE, JLL, BNP Paribas Real Estate, Cushman, 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 les ORNANES. 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.

■ Mise en juste valeur des immeubles et fonds de commerce

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation, (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 19,9 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 3,1 M€ au 31 décembre 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 32,8 M€ sur l'ANR au 31 décembre 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 17,6 M€ au 31 décembre 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 31 décembre 2013 de - 21,5 M€.

6. RESSOURCES FINANCIERES

A. Caractéristiques principales de l'endettement

PdG	2012	2013
Dettes nettes (en M€*)	4 264	5 098
Taux moyen annuel de la dette	4,04	3,90%
Maturité moy. de la dette (en années)	4,0	4,5
Taux de couverture Active moyen	88,0%	80,0%
Maturité moyenne de la couverture	4,9	4,9
LTV DJ**	45,2%	46,5%
ICR	2,59	2,49

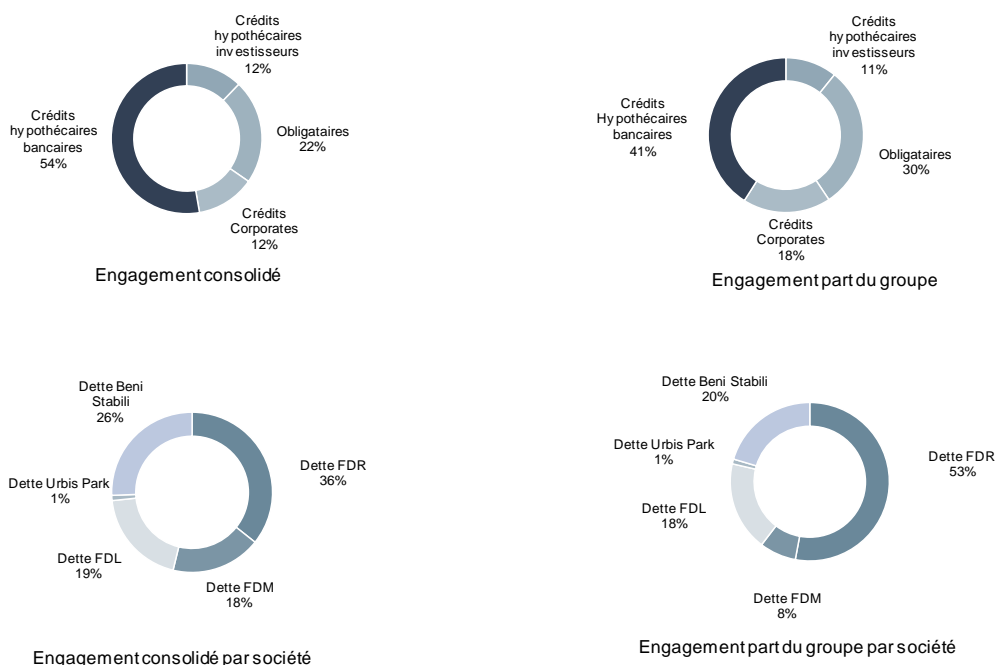
*corrigé de la variation de la juste valeur de L'ORNANE

**LTV HD : 48,9%

1. Dette par nature

La dette nette Part du Groupe de Foncière des Régions s'élève au 31 décembre 2013 à 5,1 Md€ (8,2 Md€ en consolidé).

En engagement total, la part de l'endettement non hypothécaire progresse de 39% au 31 décembre 2012 (y compris engagement FDL à 100%) à 48% au 31 décembre 2013, suite notamment à la mise en place de 1 Md€ de nouvelles dettes obligataires sur l'exercice.

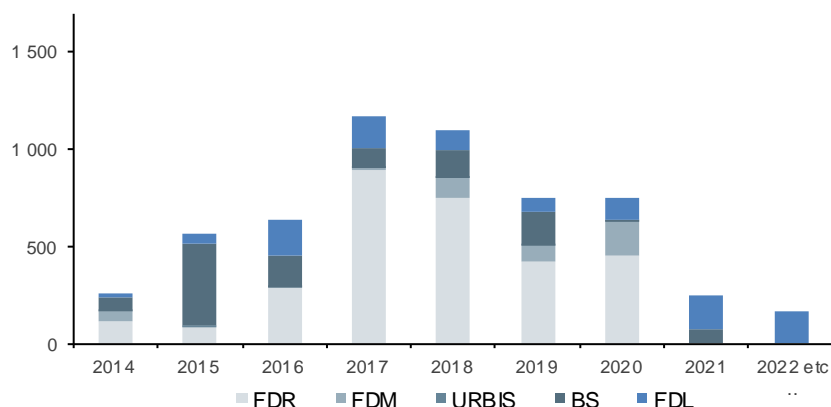


Par ailleurs, au 31 décembre 2013, les disponibilités de Foncière des Régions s'élèvent à près de 1 Md€ en part du groupe (1,4 Md€ en consolidé). Ces montants n'intègrent pas la part non utilisée des crédits affectés à des projets en développement.

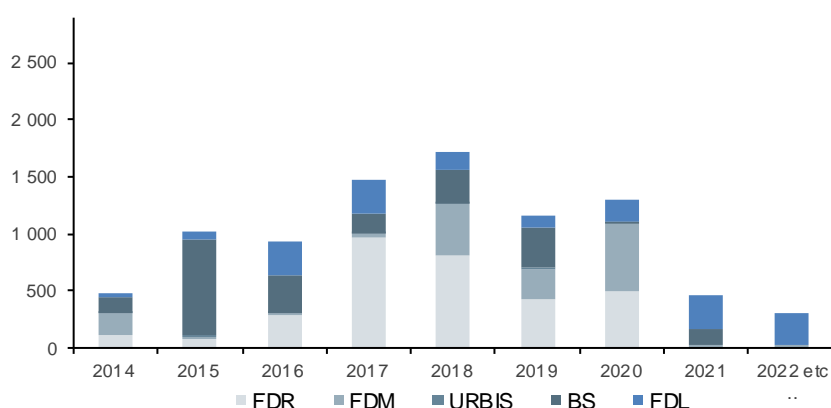
2. Echéanciers des dettes

La maturité moyenne de la dette de Foncière des Régions s'établit à 4,5 années à fin décembre 2013, en hausse par rapport à fin 2012 (+ 0,5 année).

Les échéances 2013 et 2014 sont entièrement couvertes par les disponibilités existantes. Les échéances de 2014 concernent principalement Foncière des Régions (114 M€), Beni Stabili (69 M€ en Part du Groupe et 136 M€ en consolidé) et FDM (52 M€ en part du groupe et 185 M€ en consolidé).



Echéancier de la dette en engagements en Part du Groupe



Echéancier de la dette en engagements en 100%

3. Principaux mouvements de la période

- Mise en place de nouvelles dettes : 3 228 M€ en 100% (2 014 M€ en PdG)
 - Foncière des régions : 1 396 M€ (1 348 M€ en PdG)
 - faisant suite à son émission obligataire inaugurale (500 M€) d'octobre 2012, Foncière des Régions a réalisé le 28 mars 2013 un placement privé de 180 M€ à 7 ans (échéance avril 2020), de coupon 3,30%, poursuivant ainsi la diversification de ses sources de financement tout en rallongeant la maturité de sa dette
 - la majeure partie (425 M€) des crédits corporates levés en 2012 a fait l'objet d'une renégociation sur le second semestre 2013 à des fins d'optimisation de leurs

conditions financières et de rallongement de la maturité. 90 M€ de nouvelles dettes corporate ont par ailleurs été souscrites

- il a également été procédé au cours du second semestre à l'extension pour une année supplémentaire (nouvelle maturité 7 ans) d'un financement hypothécaire de 260 M€, dont les conditions ont par ailleurs été améliorées
 - Foncière des Régions a, en outre, procédé à l'émission d'une nouvelle ORNANE de 345 M€, de maturité avril 2019, affectée à hauteur de 99 M€ au remboursement partiel de l'ORNANE 2011. Cette nouvelle émission présente un coupon de 0,875% l'an. A cette occasion il a également été procédé au remboursement d'environ 170 M€ de financements hypothécaires initialement souscrits par Foncière des Régions. Outre un abaissement du coût de la dette de Foncière des Régions, cette nouvelle émission a permis d'augmenter sa maturité moyenne et de réduire significativement encore la part des dettes sécurisées dans le total de bilan de Foncière des Régions.
 - enfin, un nouveau crédit (95 M€ mobilisés partiellement seulement en 2013) a été souscrit fin d'année afin de financer le développement du nouveau Campus Eiffage à Vélizy, acquisition conduite en partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances
- Beni Stabili : 587 M€ levés en 2013 (299 M€ en PdG)
 - dans le cadre de la diversification de ses sources de financement, Beni Stabili a émis en 17 janvier 2013 une obligation convertible de 175 M€, de coupon 3,375%, à échéance janvier 2018 (maturité de 5 ans), portée à 225 M€ en mars 2013
 - par ailleurs, Beni Stabili a prolongé de trois ans avec BNP Paribas un crédit de 67 M€ (amortissable) dont la nouvelle échéance est ainsi portée à avril 2016 et mis en place un nouveau crédit de 25 M€ (échéance 2016 également)
 - une seconde obligation convertible a enfin été émise en octobre 2013 pour un montant de 270 M€, présentant un coupon de 2,625% et une échéance 7 avril 2019 (maturité de 5,5 ans) ; cette émission est venue pour partie (120 M€) au remboursement de l'obligation à 3,875% d'échéance 2015

Evénement post-clôture :

- Beni Stabili a procédé, mi-janvier 2014, à une émission obligataire inaugurale d'un montant de 350 M€, présentant un coupon de 4,125% l'an pour une échéance à janvier 2018 (maturité de 4 ans).
- Hôtels et Murs d'exploitation : 1 092 M€ levés en 2013 (276 M€ en PdG)
 - au cours de l'année 2013, Foncière des Murs a procédé au refinancement de la majeure partie de ses échéances résiduelles 2014 et au refinancement de 190 M€ de crédits hypothécaires souscrits en 2012 (ceci à des fins d'optimisation des conditions financières et des maturités) :
 - mai 2013 : mise en place d'un crédit hypothécaire de 60,2 M€ à 7 ans, adossés à un portefeuille d'actifs diversifiés.
 - juillet 2013 : signature d'un crédit hypothécaire de 350 M€ à 7 ans adossés à un portefeuille d'actifs diversifiés.
 - octobre 2013 : signature d'un crédit hypothécaire de 447 M€ à 7 ans (partiellement amortissable à 5 ans) adossés à des actifs diversifiés en France et en Belgique.
 - fin d'année 2013, Foncière des Murs a également refinancé à 5 ans pour 235 M€ l'intégralité de la dette d'acquisition du portefeuille de murs d'hôtels B&B (détenu en partenariat dans le cadre de l'OPCI B2 Hotel Invest) pour en rallonger la durée et en optimiser les conditions.
 - Résidentiel : 153 M€ levés en 2013 (91 M€ en PdG)
 - sur 2013, Foncière Développement Logements a levé en Allemagne pour 153 M€ de nouveaux financements dans le cadre de ses acquisitions allemandes, dont :

- 108 M€ à 5 ans destinés à financer l'acquisition d'un portefeuille de logements à Berlin
- 45 M€ à 5 ans destinés à financer l'acquisition d'un portefeuille de logements implantés notamment à Dresde

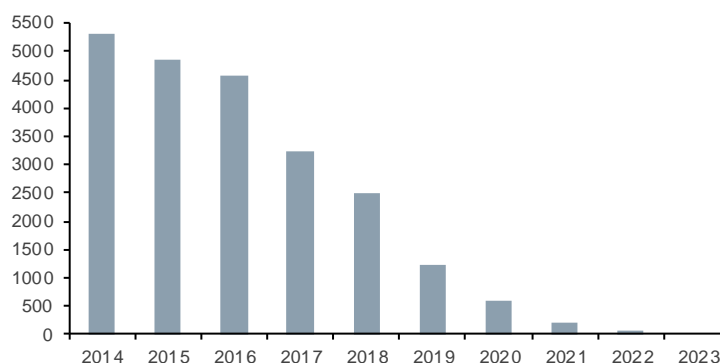
Evénement post-clôture :

- Foncière Développement Logements a par ailleurs refinancé la quasi-intégralité de sa dette française au moyen d'un crédit de 350 M€ à 5 ans signé mi-janvier 2014. Ce crédit est venu refinancer le solde de la dette historique, l'intégralité de la dette souscrite fin 2012 (à des fins tant d'optimisation des conditions financières que de rallongement de la maturité), tout en dégageant des marges de manœuvre pour accompagner de nouvelles acquisitions.

4. Profil de couverture

Au cours de l'exercice 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 décembre 2013, Foncière des Régions est couverte (en Part du Groupe) à hauteur de 94% en ferme contre 87% à fin 2012. La durée de vie moyenne de la couverture est de 4,9 ans en Part du Groupe.



5. Taux moyen de la dette et sensibilité

Le taux moyen de la dette de Foncière des Régions ressort à 3,9% en Part du Groupe, contre 4% en 2012. Cette diminution s'explique principalement par l'évolution des taux courts entre 2012 et 2013 (Euribor 3 mois à 0,22% en moyenne sur 2013), ainsi que l'effet année pleine de l'impact des émissions de dette à taux fixe et obligations assorties de restructurations de couvertures, en ce compris :

- une dette à 7 ans, coupon de 4% (3,3% depuis septembre 2013), 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 corporative 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 1,7 M€ sur le résultat net récurrent de 2014. L'impact serait négatif de 2,9 M€ en cas de hausse des taux de 50 pbs.

B. Structure financière

A 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 l'emprunteur. A défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces covenants sont établis en Part du Groupe au niveau de Foncière des Régions et de Foncière des Murs et en consolidé au niveau des filiales de Foncière des Régions (si leurs dettes en sont assorties).

- les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élevaient au 31 décembre 2013 à 60% sur Foncière des Régions, Foncière des Murs, Foncière Développement Logements et Beni Stabili.
- 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.

Les covenants d'ICR Consolidé les plus respectifs applicables aux foncières sont les suivants :

- pour Foncière des Régions : 200%
 - pour Foncière des Murs : 200%
 - pour Foncière Développement Logements : 150%
 - pour Beni Stabili : 140%
- par ailleurs, sur certains périmètres financés à l'aide de dette dédiée, il existe des covenants spécifiques qui peuvent s'ajouter ou remplacer les covenants consolidés.
 - enfin, concernant Foncière des Régions, les crédits corporate ont été amendés dans le cadre des renégociations de l'année 2013. Ils incluent notamment pour certains les ratios suivants :

Ratio	Covenant	31/12/2013
LTV	60,0%	51,0%
ICR	200,0%	249,0%
LTV Immeubles	65,0%	58,0%
Ratio dette gagée	22,5%	9,8%

L'ensemble des covenants sont pleinement respectés à fin 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)	2012	2013
Dettes nettes comptables *	4 264	5 098
Promesses	- 316	- 413
Créances sur cessions	- 4	- 11
Dettes adossées au crédit-bail	- 5	- 3
Dettes nettes part du groupe	3 939	4 671
Valeur d'expertise des actifs immobiliers	7 955	9 721
Promesses	- 316	- 413
Actifs financiers	139	40
Fonds de commerce	10	3
Créances rattachées aux participations MEE	0	79
Part des entreprises associées	564	132
Valeur des actifs	8 352	9 562
LTV Hors Droits	47,2%	48,9%
LTV Droits Inclus	45,2%	46,5%

*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 ACTIVITÉS

	Foncière des Murs			Beni Stabili		
	2012	2013	Var. (%)	2012	2013	Var. (%)
Résultat net récurrent EPRA (M€)	112,8	123,9	9,9%	82,7	74,0	-10,6%
Résultat net récurrent EPRA (€action)	1,82	1,93	6,0%	0,04	0,04	-10,6%
ANR EPRA (€action)	25,9	26,2	1,1%	1,098	1,063	-3,2%
ANR EPRA triple net (€action)	22,0	23,3	6,0%	0,947	0,961	1,5%
% de capital détenu par FDR	28,3%	28,3%		50,9%	50,9%	
LTV droits inclus	42,4%	40,9%		49,0%	49,9%	
ICR	2,6	3,21		1,65	1,55	

Foncière Développement Logements

	2012	2013	Var. (%)
Résultat net récurrent EPRA (M€)	70,1	67,6	-3,6%
Résultat net récurrent EPRA (€action)	1,01	0,97	-3,6%
ANR EPRA (€action)	22,9	22,9	0,2%
ANR EPRA triple net (€action)	19,2	20,0	4,0%
% de capital détenu par FDR	31,6%	59,7%	
LTV droits inclus	44,4%	44,6%	
ICR	2,11	2,17	

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 à la date de la clôture (hors actions propres), et corrigé de l'impact de la dilution.

■ Actifs en exploitation

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

■ Cout de revient des projets de développement

Cet indicateur est calculé yc portage financier. Il comprend également les coûts du foncier et les coûts des travaux.

■ Définition des acronymes et abréviations utilisés :

- MR : Métropoles Régionales, soit Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Aix Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Toulouse
- HD : Hors droits
- DI : Droits inclus
- IDF : Ile de France
- 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
- 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

- Durée résiduelle ferme des baux
 - Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1ère option de sortie du locataire

- Impayés (%)
 - Les impayés correspondent au net entre les dotations, reprises, pertes sur créances irrécouvrables divisé par les loyers quittancés. Ils sont en lecture direct sur le compte de résultat dans la ligne charges nettes des créances irrécouvrables.

- 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...). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation ie, actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.
 - 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. Pour les bureaux France, le patrimoine inclut la valorisation des actifs DS Campus, Euromed et New Velizy qui sont consolidés par Mise en Equivalence.

■ Projets

- Projets engagés : Il s'agit de projets pour lesquels les contrats de promotion/construction ont été signés et/ou des travaux ont été initiés (et non encore achevés à la date de clôture) et dont la date de livraison de l'actif a été fixée. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.
- Projets maîtrisés : Il s'agit de projets susceptibles d'être engagés et dont la date de livraison n'a pas encore été fixée. C'est à dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

■ 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, 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.

■ Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcul selon la formule suivante :

$$1 - \frac{\text{Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'asset management est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse.

■ Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements...

La variation présentée dans le tableau de patrimoine est une variation avec prise en compte des travaux réalisés sur le patrimoine existant. La variation des valeurs à périmètre constant retraitée de ces travaux est mentionnée en commentaires.