

Chiffre d'affaires 9M 2014



FONCIÈRE DES RÉGIONS

Succès des réinvestissements

6 novembre 2014

Des avancées majeures depuis le début d'année

- 535 M€ d'investissements dont 316 M€ d'acquisitions sur le seul 3^e trimestre en Bureaux France et Résidentiel allemand
- Livraisons de 57 600 m² de Bureaux : New Vélizy (46 400 m²) et San Nicolao - Milan (11 200 m²), entièrement loués
- 890 M€ de cessions et promesses sur des actifs « non core », aux valeurs d'expertise

Croissance des loyers de 11% à 423 M€

- Stabilité à périmètre constant (+ 0,2%)
- Taux d'occupation élevé à 96,7%

Politique financière sécurisée

- Refinancement majeur en Italie
- Emission obligataire de 500 M€ à 7 ans et pour un coupon de 1,75%

Guidance 2014 confirmée

- Croissance du Résultat Net Récurrent EPRA
- Stabilité par action

Croissance des loyers de 11%

Foncière des Régions publie des revenus locatifs sur 9 mois en hausse de 11%, et 0,2% à périmètre constant, portés principalement par les investissements dans le Résidentiel allemand.

	Loyers 9M 2014 (M€)	Loyers 9M 2013 (M€)	Var. à pc	Taux d'occupation	Durée résiduelle ferme des baux (années)
Bureaux – France	178,5	193,7	0,5%	96,2%	5,4
Bureaux - Italie	87,6	88,7	- 1,2%	95,3%	6,5
Bureaux	266,1	282,4	- 0,1%	95,9%	5,7
Résidentiel allemand	76,6	14,6	1,9%	97,9%	n.a.
Hôtels / Murs d'exploitation	37,8	39,9	- 0,4%	100,0%	7,1
Autres	42,3	44,2	n.a.	n.a.	n.a.
Total	422,9	381,0	0,2%	96,7%	5,9

↓

+ 11% vs 9M 2013	Indexation : + 0,5% Renouvellements : + 0,0% Taux d'occupation : - 0,3%
------------------	---

En **Bureaux France**, les loyers à périmètre constant ont progressé de 0,5%. Le travail de rallongement de 20% des baux en 2013 et les succès locatifs cette année ont permis d'accroître le taux d'occupation à 96,2% (vs 95,8% fin 2013) et de conforter la durée ferme des baux à 5,4 ans. Depuis le début d'année, Foncière des Régions a notamment loué 10 750 m² dans la Tour CB 21, à La Défense, symbolisant ainsi le retour de transactions significatives sur ce marché.

En **Bureaux Italie**, dans un environnement toujours difficile, la baisse des loyers de 1,2% à périmètre constant résulte essentiellement de l'effet de la libération de l'actif Corso Ferrucci à Turin. Les indicateurs immobiliers sont solides avec un taux d'occupation de 95,3% et une durée moyenne ferme des baux de 6,5 ans.

Au cours des 9 premiers mois, le groupe a poursuivi son renforcement en **Résidentiel allemand**, où il intervient depuis 2005. La croissance des loyers à périmètre constant est solide, à 1,9%, et se poursuivra dans les prochains trimestres. Le groupe bénéficiera également de l'accroissement de son exposition aux marchés de Berlin et Dresde (35% du patrimoine).

Leader en Hôtels et Murs d'exploitation en Europe, Foncière des Régions s'appuie sur sa stratégie partenariale pour maintenir un taux d'occupation de 100%, avec une durée résiduelle ferme des baux de 7,1 ans. Les revenus locatifs résistent à périmètre constant (- 0,4%) malgré la renégociation de loyers sur le patrimoine Jardiland en contrepartie de nouveaux baux de 12 ans.

Succès des acquisitions au 3^e trimestre

Le 3^e trimestre est marqué par l'accélération réussie des investissements (535 M€ dont 316 M€ d'acquisitions sur les seuls 3 derniers mois) qui fait suite à un volume record de cessions et promesses sur des actifs non stratégiques (890 M€ dont 680 M€ au 1^{er} semestre). La rotation qualitative du patrimoine permet notamment de réduire à moins de 2% l'exposition en Logistique.

En Bureaux France, le groupe a conclu un nouveau partenariat avec l'acquisition auprès de Natixis de l'ensemble immobilier « Liberté et Coupole », de 38 000 m² à Charenton-le-Pont, au pied de la station de métro Liberté (ligne 8). Cet investissement de 162 M€ droits inclus a été réalisé sur la base d'un rendement attractif de 6,5%. Natixis a signé un nouveau bail triple net de 9 ans fermes, sans franchise.

Depuis le début d'année, Foncière des Régions a investi 147 M€ sur son pipeline engagé et **livré deux projets phares en France et Italie**, entièrement loués : le campus New Vélizy (46 400 m²), à Vélizy-Meudon, loué pour 9 ans fermes à Thales ; l'immeuble San Nicolao (11 200 m²), situé en plein de cœur de Milan, et loué pour 7,5 ans fermes au groupe Luxottica.

En Résidentiel allemand, Foncière des Régions a réalisé 347 M€ d'acquisitions (211 M€ en PdG) principalement à Berlin et Dresde, avec un rendement moyen de 6,2%. La signature dans le même temps de 117 M€ (70 M€ en PdG) d'une promesse de vente dans la Ruhr permet de consolider le potentiel de croissance organique en réduisant la part non core du patrimoine.

Foncière des Régions renforce également sa position de leader dans les Hôtels, au travers de sa filiale, Foncière des Murs, qui lance une augmentation de capital d'environ 200 M€, suivie par ses principaux actionnaires (représentant 90,6% du capital). Cette opération permettra de financer le pipeline d'acquisitions d'Hôtels en Europe et d'accompagner les partenaires hôteliers dans l'évolution de leur stratégie.

Politique financière : 2 opérations majeures

Au cours des 9 premiers mois, Foncière des Régions a **poursuivi la réduction du coût de sa dette et l'amélioration de son profil financier**.

Beni Stabili, filiale italienne de Foncière des Régions, a refinancé avec succès la dette ImSer, liée au portefeuille de 1,7 Md€ d'immeubles Telecom Italia (coût des nouveaux emprunts de 2,5%). Ce refinancement s'est également réalisé au moyen d'une augmentation de capital réussie de 150 M€, suivie par Foncière des Régions, qui détient dorénavant 48,3% du capital.

Foncière des Régions a également émis en septembre, 500 M€ d'obligations à 7 ans et au taux particulièrement attractif de 1,75%.

Perspectives 2014 confirmées

Après un volume record de cessions en début d'année, le succès des réinvestissements au cours du 3^e trimestre et la gestion dynamique des financements **permettent de confirmer l'objectif 2014** d'une croissance du Résultat Net Récurrent EPRA (stable par action).

Relations Investisseurs
Paul Arkwright
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85
paul.arkwright@fdr.fr

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

Foncière des Régions, foncière partenaire

Acteur de référence de l'immobilier tertiaire, Foncière des Régions a construit son développement et son patrimoine autour d'une valeur clé et caractéristique, celle du partenariat. Avec un patrimoine total de 16 Md€ (10 Md€ en part du groupe) situé sur les marchés porteurs que sont la France, l'Allemagne et l'Italie, Foncière des Régions est aujourd'hui le partenaire reconnu des entreprises et territoires, qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière avec un double objectif : valoriser le patrimoine urbain existant et concevoir l'immobilier de demain.

Foncière des Régions est engagée principalement aux côtés des Grands Comptes (Suez Environnement, Thales, Dassault Systèmes, Orange, Edf, IBM, Eiffage...) sur le marché des Bureaux. Le groupe déploie également son activité, de façon pionnière et pertinente, sur deux autres secteurs porteurs que sont le Résidentiel en Allemagne et l'Hôtellerie.

Le titre Foncière des Régions est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 - FDR), admis 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