

Paris, le 12 février 2015

Résultats annuels 2014 : une ambition de développement renouvelée

Principaux faits marquants

L'année 2014 de Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, a été marquée tant par de nouveaux partenariats avec des opérateurs que par l'accompagnement des partenaires historiques.

La société a réalisé une nouvelle opération avec l'opérateur NH Hotels Group, en acquérant, en juin 2014, l'hôtel NH Amsterdam Centre pour un montant total de 48,3 M€ (droits et frais inclus). Cet hôtel 4 étoiles, situé dans le centre d'Amsterdam, est loué dans le cadre d'un bail à loyer fixe indexé de 20 ans fermes, triple net.

En octobre 2014, un nouveau partenariat a été noué avec l'opérateur Meininger, prévoyant des opérations d'acquisitions et développements d'hôtels en Europe qui seront exploités par Meininger dans le cadre de baux long terme à loyer triple net.

D'autre part, Foncière des Murs a poursuivi l'accompagnement de ses partenaires, notamment le groupe B&B Hôtels via la signature de trois VEFA, dont deux en région parisienne, à Romainville et Torcy, ainsi qu'une en périphérie lyonnaise. Ces trois hôtels, pour un investissement de 19,3 M€, sont assortis de baux de 12 ans fermes à loyer triple net, fixe et indexé.

3 hôtels B&B existants ont également été acquis en mai et juin 2014 pour un montant de 12,1 M€ (6,1 M€ part du groupe).

Au cours de l'année 2014, 17 actifs ont été cédés pour une valeur de 135,9 M€. Ces cessions ont concerné des hôtels Accor, un actif Quick ainsi que des maisons de retraite. Par ailleurs, des accords de cessions portant sur 2 actifs représentent un montant total de 7,7 M€.

Création de FDM Management

En décembre 2014, Foncière des Murs a annoncé la création de FDM Management, afin de poursuivre sa stratégie de développement dans l'hôtellerie. Cette nouvelle structure d'investissement, destinée à acquérir ou développer des hôtels en Murs et Fonds, permet ainsi d'élargir les modes d'intervention du groupe afin de poursuivre les partenariats immobiliers avec les grandes enseignes hôtelières en Europe.

Deux premières opérations en Murs et Fonds ont déjà été annoncées pour un montant de 104 M€ : l'acquisition le 2 Février 2015 de 9 hôtels en Allemagne qui seront transformés en hôtels « Première Classe » et opérés par le groupe Louvre Hotels (49 M€), ainsi que l'acquisition en VEFA auprès d'Eiffage d'un hôtel Pullman sur le site de Roissy-pôle à proximité immédiate de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, avec une livraison prévue au second semestre 2015 (55 M€). Ces 2 opérations seront opérées au travers de contrats de management.

Augmentation de capital de 197 M€

Afin d'accompagner son développement, Foncière des Murs a réalisé en novembre 2014 une augmentation de capital d'un montant de 197 M€, souscrite par l'ensemble de ses principaux actionnaires (Foncière des Régions, Groupe Generali, Predica, ACM Vie, Cardif Assurance Vie et Pacifica).

Par ailleurs, Foncière des Murs a signé plusieurs financements et refinancements pour un montant total de 500 M€.

La LTV à fin décembre 2014 s'établit à 34,7%, compte tenu de la récente augmentation de capital, et l'ICR à 3,21.

Loyers 2014 : 179,0 M€

(M€)	Nombre d'actifs	Loyers 2013	Loyers 2013 en QP	Loyers 2014	Loyers 2014 en QP	Var. (%) en QP	Var. (%) à pc (QP)	En % des loyers totaux
Hôtellerie	322	143,1	126,5	142,8	125,8	-0,6%	-0,2%	70%
Santé	29	22,2	22,2	16,5	16,5	-25,6%	1,1%	9%
Commerces d'exploitation	185	38,7	38,7	36,7	36,7	-5,1%	-2,4%	21%
Total	536	204,0	187,4	196,1	179,0	-4,5%	-0,6%	100%

Les loyers s'établissent à 179,0 M€ en part du groupe à fin 2014, en baisse de 4,5% par rapport à fin 2013, compte tenu de :

- l'impact des cessions intervenues en 2013 et 2014 (- 10,4 M€) ;
- l'impact des acquisitions et de la livraison du B&B Porte des Lilas pour 3,1 M€ ;
- l'évolution de - 0,6 % à périmètre constant (- 1,0 M€), liée à la baisse du chiffre d'affaires Accor en 2014 (- 0,8% par rapport à 2013) et à la baisse de loyers consentie à Jardiland fin 2013.

Au 31 décembre 2014, Foncière des Murs affiche une durée résiduelle ferme des baux à 6,8 années, et un taux d'occupation de 100%, stable.

Résultat net récurrent EPRA de 120,0 M€ et 1,84 € par action

Le résultat net récurrent EPRA s'établit à 120,0 M€, contre 123,9 M€ au 31 décembre 2013 (- 3,1%). Cette baisse traduit principalement l'effet des cessions (- 8,0 M€), partiellement compensé par la baisse du coût de l'endettement financier (+ 4,5 M€). Par action, le résultat net récurrent EPRA atteint 1,84 € à fin 2014, contre 1,93 € à fin 2013 (- 4,8%) intégrant l'impact dilutif de l'augmentation de capital réalisée en novembre.

Le résultat net part du groupe ressort quant à lui, à 97,7 M€ contre 174,9 M€ à fin 2013, conséquence principalement de la variation négative de la juste valeur des instruments financiers.

ANR EPRA de 1 921,7 M€ et 25,9 €/action

A fin 2014, la valeur du patrimoine part du groupe, de 2 965 M€, est stable par rapport au 31 décembre 2013, et progresse de 2,0% à périmètre constant. Le rendement moyen s'élève à 6,1%.

L'ANR EPRA progresse de 14,2% à 1 921,7 M€ (25,9 €/action), contre 1 682,9 M€ (26,2 €/action) fin 2013. L'ANR Triple Net EPRA progresse de 12,0% à 1 678,5 M€ (22,7 €/action), contre 1 499,1 M€ (23,3 €/action) fin 2013. La baisse de l'ANR par action s'explique par l'effet dilutif de l'augmentation de capital de novembre 2014.

Distribution

Le Conseil de Surveillance de Foncière des Murs proposera à l'Assemblée Générale du 10 avril 2015 de fixer le dividende au titre de 2014 à 1,55€, stable par rapport à l'année dernière.

Perspectives 2015

La récente augmentation de capital de la société va permettre de poursuivre les investissements dans le secteur de l'Hôtellerie en Europe en accompagnant les locataires actuels dans leur développement et en nouant de nouveaux partenariats.

Contacts

Relations presse

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

Relations investisseurs

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

A propos de Foncière des Murs

Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, est spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'Hôtellerie, de la santé et des commerces d'exploitation. Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), partenaire immobilier des grands acteurs des murs d'exploitation, Foncière des Murs détient un patrimoine d'une valeur de 3 Md€.

www.foncieredesmurs.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.

www.foncieredesregions.fr

www.foncieredesregions.fr

Annexes

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2013	Loyers annualisés 2014	Var. (%)	En % des loyers totaux
Hôtellerie	1 121 838	322	125,8	127,6	1,5%	71%
Santé	115 559	29	20,9	15,6	-25,2%	9%
Commerces d'exploitation	197 573	185	38,6	36,7	-4,8%	20%
Total	1 434 970	536	185,4	180,0	-2,9%	100%

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2013	Loyers annualisés 2014	Var. (%)	En % des loyers totaux
Paris	73 066	9	21,4	20,5	-4,1%	11%
1 ^{ère} couronne	114 340	33	18,3	18,0	-1,8%	10%
2 ^{ème} couronne	124 085	57	15,6	15,6	-0,3%	9%
IDF	311 491	99	55,3	54,1	-2,3%	30%
MR	273 760	109	34,7	32,8	-5,4%	18%
Autres Régions	548 041	291	66,1	60,2	-9,0%	33%
Etranger	301 678	37	29,3	33,0	12,5%	18%
Total	1 434 970	536	185,4	180,0	-2,9%	100%

(M€)	Valeur HD 2013 en QP	Valeur HD 2014 100%	Valeur HD 2014 en QP	Var. 1 an à pc	Rdt HD 2013	Rdt HD 2014	En % de la valeur totale
Hôtellerie	2 011,1	2 380,5	2 111,5	2,8%	6,3%	6,0%	73,4%
Santé	331,8	235,5	235,5	-2,7%	6,3%	6,4%	7,3%
Commerces d'exploitation	597,6	597,5	597,5	0,3%	6,5%	6,3%	18,4%
Total en exploitation	2 940,6	3 213,5	2 944,5	1,8%	6,3%	6,1%	99,1%
Actifs en développement	25,7	29,7	20,8	30,5%	n.a.	n.a.	0,9%
Total	2966,3	3243,2	2965,3	2,0%	6,2%	6,1%	100,0%

(M€)	Valeur HD 2013 en QP	Valeur HD 2014 100%	Valeur HD 2014 en QP	Var. 1 an à pc	Rdt HD 2013	Rdt HD 2014	En % de la valeur totale
Paris	408,0	397,7	391,5	10,3%	5,6%	5,2%	12,3%
1 ^{ère} couronne	307,4	345,2	313,1	3,4%	5,6%	5,8%	10,6%
2 ^{ème} couronne	252,6	292,9	263,4	3,7%	6,2%	5,9%	9,0%
Total IDF	968,0	1035,8	967,9	6,1%	5,8%	5,6%	31,9%
MR	554,7	610,1	537,2	0,4%	6,2%	6,1%	18,8%
Autres Régions	990,2	1077,6	940,6	-0,9%	6,6%	6,4%	33,2%
Etranger	453,5	519,6	519,6	1,6%	6,4%	6,3%	16,0%
Total	2966,4	3243,2	2965,3	2,0%	6,2%	6,1%	100,0%