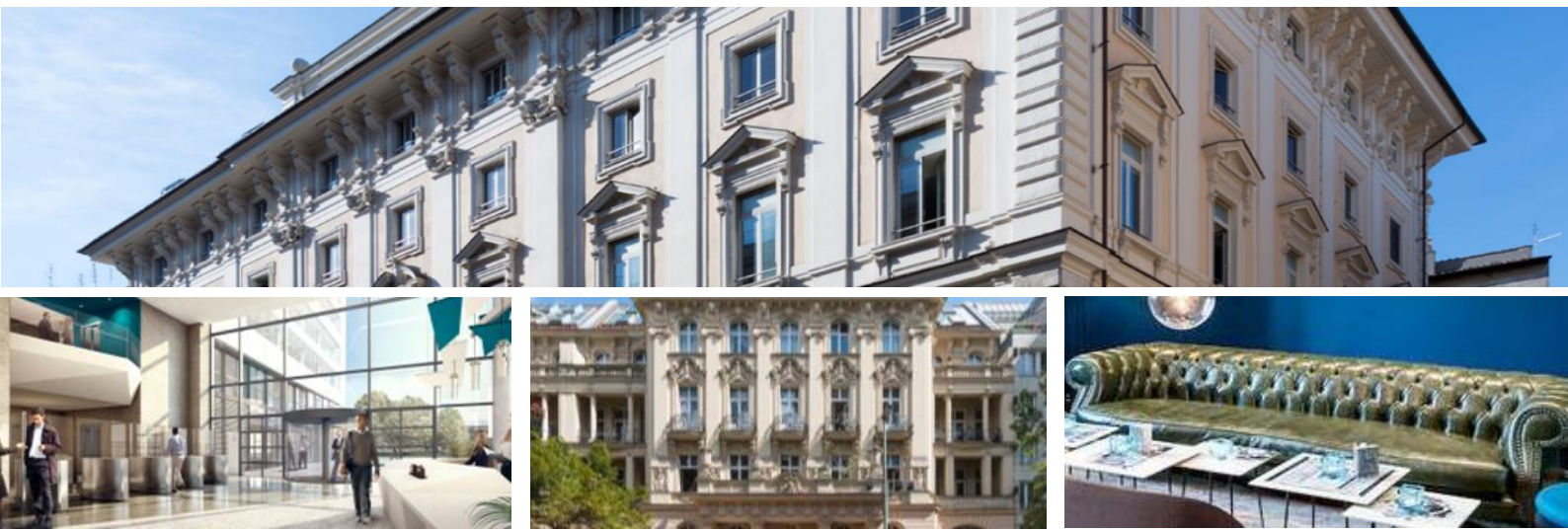


FONCIERE DES REGIONS

Co-créateur d'histoires immobilières



1^{er} trimestre 2015 : Poursuite de la dynamique

6 mai 2015

Accord majeur avec Telecom Italia

- Allongement de la durée ferme des baux, portée à 15 ans (+ 9 ans)
- En contrepartie d'une baisse des loyers de 6,9%
- Cession de 126 M€ d'actifs secondaires à Telecom Italia

Renforcement du positionnement stratégique

- Déjà 1,5 Md€ d'investissements (1,0 Md€ PdG) sécurisés dont :
- Hôtels : transaction majeure portant sur l'équivalent de 432 M€ d'actifs
- Bureaux : poursuite des investissements sur le pipeline (220 M€ engagés)
- Résidentiel allemand : 457 M€ d'acquisitions signées, essentiellement à Berlin et Hambourg

Une structure de gouvernance de 1^{er} plan et confortée

- Succès de l'augmentation de capital de 255 M€
- Nomination de Delphine Benchetrit comme administrateur indépendant
- 57% d'administrateurs indépendants vs 50% en 2014

Performances opérationnelles solides

- Loyers Part du Groupe de 132,9 M€, en hausse de 1,1%
- Allongement de la durée ferme des baux à 6,6 ans (+ 1 an)
- Taux d'occupation élevé, à 96,9%

Accord majeur en Italie : récolter les fruits de la stratégie partenariale

Du point de vue locatif, le trimestre a été marqué par un accord majeur avec Telecom Italia (10% des loyers PdG), symbole du succès de la stratégie partenariale. **Les baux, précédemment de 6,7 ans fermes, ont été allongés de près de 9 ans, à plus de 15 ans fermes**, en contrepartie d'une réduction des loyers de 6,9%.

L'accord participera également à **l'amélioration continue de la qualité du patrimoine** avec un programme de capex de 38 M€, aux cotés de Telecom Italia, portant sur des actifs core de centre-ville. Enfin, **l'exposition à Telecom Italia sera réduite**, avec la cession prévue de 126 M€ d'actifs secondaires.

Un positionnement immobilier renforcé

Dans un marché de l'investissement de plus en plus compétitif, **Foncière des Régions a réalisé un trimestre record en investissements avec 1,5 Md€ sécurisés (1,0 Md€ PdG) dont 1,2 Md€ d'acquisitions (0,8 Md€ PdG) :**

- ◆ **en Bureaux**, Foncière des Régions a poursuivi les investissements sur son pipeline (220 M€ en cours), portant sur 17 projets engagés en France, pour 518 M€, dont 9 doivent être livrés en 2015 ;
- ◆ **en Résidentiel allemand**, le groupe a renforcé son exposition sur les villes dynamiques avec 457 M€ d'acquisitions (266 M€ PdG) pour un rendement moyen de 5,5%. Foncière des Régions a notamment acquis pour 182 M€ d'actifs à Berlin et a sécurisé une première acquisition à Hambourg, de 239 M€. Ces portefeuilles, localisés dans les meilleurs quartiers, disposent d'un potentiel de réversion de 25% à 30% et, à terme, de marges sur ventes à l'unité ;
- ◆ **en Hôtels**, le trimestre a été marqué par l'acquisition de 14,6% du capital de la filiale Foncière des Murs, désormais contrôlée à 43,0%. Cette opération représente l'équivalent de 432 M€ d'actifs à forte rentabilité et permet d'augmenter de 4 points l'exposition au secteur porteur des Hôtels / Murs d'exploitation, à 13% du patrimoine. Foncière des Régions a également accéléré les acquisitions avec 277 M€ signés (86 M€ PdG), à 76% en Allemagne.

Une structure de gouvernance de premier plan et confortée

En mars 2015, **Foncière des Régions a réalisé avec succès une augmentation de capital de 255 M€** avec maintien du droit préférentiel de souscription. Cette opération, suivie par l'ensemble des principaux actionnaires, a été sursouscrite, à hauteur de 167%. Elle aboutit à la création de 3 917 722 actions nouvelles (6,2% du capital).

L'Assemblée Générale, qui s'est tenue le 17 avril 2015, a nommé Delphine Benchetrit comme nouvel administrateur indépendant.



Delphine Benchetrit

Delphine Benchetrit est diplômée de l'Ecole Supérieure de Commerce de Paris et titulaire d'un master Corporate Finance. Elle a débuté sa carrière en 1994 en qualité d'investisseur au sein du groupe Affine, puis a exercé le métier de banquier chez Natixis. En 2004, elle crée, en tant qu'Executive Director, le département immobilier de Lehman Brothers France. Depuis 2009, Delphine Benchetrit est associée co fondatrice de Finae Advisors, société indépendante de conseil en financement dédiée aux investisseurs immobiliers.

Le groupe bénéficie d'une structure de gouvernance de 1^{er} plan et renforcée, avec 57% de membres indépendants contre 50% précédemment, un taux de féminisation de 36% et d'internationalisation de 29%. L'ensemble des résolutions ont été adoptées à 97% en moyenne, dont celle permettant le maintien du principe : 1 action – 1 droit de vote.

Loyers à fin mars 2015 : 132,9 M€ en hausse de 1,1%

L'activité du 1^{er} trimestre reflète un environnement marqué par une inflation quasi-nulle et donc une indexation particulièrement faible. Les loyers ont en revanche bénéficié du renforcement dans les deux diversifications que sont le Résidentiel en Allemagne et les Hôtels en Europe. **Les loyers s'établissent ainsi à 132,9 M€ Part du Groupe à fin mars 2015, en hausse de 1,1%.**

A périmètre constant, les revenus locatifs restent stables, à - 0,1%, tirés par la bonne performance en Résidentiel allemand (+ 1,3%, dont + 2,9% à Berlin, Dresde et Leipzig) et en Hôtellerie (+ 1,5%, dont + 2,2% sur le portefeuille Accor) et par la bonne tenue en Bureaux France (+ 0,3%). La réduction de 2,9% à périmètre constant en Italie tient à la vacance au second semestre 2014 d'un actif à Turin, dont la cession à la municipalité est en cours de discussions. Hors cet effet, les loyers en Italie sont quasi-stables, à - 0,4%.

Le taux d'occupation moyen de l'ensemble du patrimoine s'établit à un **niveau élevé de 96,9%**. Grâce à l'accord avec Telecom Italia, Foncière des Régions pérennise encore davantage la visibilité de ses flux locatifs, avec **une durée moyenne ferme des baux de 6,6 ans, en hausse d'une année.**

T1 2015 - Part du Groupe	Loyers (M€)	Variation	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation	Durée résiduelle ferme des baux post accord Telecom Italia
Bureaux - France	57,0	-7,4%	0,3%	96,3%	5,1 ans
Bureaux - Italie	27,2	-7,2%	-2,9%	95,4 % ¹	10,2 ans
Bureaux	84,3	-7,3%	-0,8%	96,0%	6,6 ans
Residentiel allemand	26,8	10,1%	1,3%	97,7%	Na
Hôtels / Murs d'exploitation	18,1	55,5%	1,1%	100,0%	6,7 ans
Autre (Résidentiel France)	3,7	Na	Na	Na	Na
Total	132,9	1,1%	-0,1%	96,9%	6,6 ans

¹ Patrimoine core

Une conférence-call dédiée aux analystes et investisseurs

aura lieu aujourd'hui à 18h00 (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 :

Résultats semestriels 2015 : 23 juillet 2015

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

Relations actionnaires



Annexes

Loyers du 1^{er} trimestre 2015 à 100% et Part du Groupe

(M€)	100 %			Part du groupe				En % des loyers
	T1 2014	T1 2015	Var. (%)	T1 2014	T1 2015	Var. (%)	Var. (%) à pc	
Bureaux France	64,7	60,3	-6,9%	61,6	57,0	-7,4%	0,3%	43%
Bureaux Italie	57,6	56,3	-2,2%	29,3	27,2	-7,2%	-2,9%	20%
Total Bureaux	122,3	116,6	-4,7%	90,9	84,3	-7,3%	-0,8%	63%
Hôtels et Murs	45,4	46,5	2,3%	11,7	18,1	55,5%	1,1%	14%
Résidentiel Allemagne	41,1	44,5	8,3%	24,4	26,8	10,1%	1,3%	20%
Total Activités stratégiques	208,8	207,6	-0,6%	127,0	129,2	1,8%	-0,1%	97%
Autre	7,7	6,1	-21,0%	4,6	3,7	-19,0%	na	3%
Total loyers	216,5	213,7	-1,3%	131,6	132,9	1,1%	-0,1%	100%

Les loyers ne tiennent pas compte des revenus de l'activité logistique (4,9 M€), reclassée fin 2014 en activité abandonnée.

Foncière des Régions, co-créateur d'histoires immobilières

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 (Orange, Suez Environnement, Edf, Dassault Systèmes, Thales, Eiffage...) sur le marché des Bureaux. Le groupe déploie également son activité, de façon pionnière et pertinente, sur deux autres secteurs stratégiques que sont le Résidentiel en Allemagne et l'Hôtellerie en Europe.

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

