

## **Une forte dynamique d'investissements en hôtels : 339 M€ d'acquisitions et de développements engagés**

---

### **Principaux faits marquants de la période**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015, Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, a poursuivi ses investissements en hôtellerie (339 M€ d'acquisitions et de développements engagés soit 282 M€ en part du Groupe) et notamment en Allemagne où elle a acquis 164 M€ d'actifs.

#### Développement de nouveaux partenariats

De nouveaux partenariats ont été concrétisés sur le début d'année avec deux opérateurs : Motel One et Meininger.

En février 2015, la société a acquis 11 hôtels Motel One en Allemagne :

- Acquisition des murs d'hôtels de deux actifs situés à Berlin et Francfort Aéroport, achetés pour 36 M€ (34 M€ en part du groupe), et loués dans le cadre de contrats de 20 ans fermes à loyer fixe indexé, double net.
- Acquisition des Murs et Fonds de 9 autres hôtels pour 50 M€ via FdM Management, filiale de Foncière des Murs à 40,8% (soit 20,4 M€ en part du groupe), qui ont été convertis en hôtels Première Classe, opérés par Louvre Hotels Group sous contrat de management.

En juin, dans le cadre du partenariat conclu avec le groupe Meininger, Foncière des Murs a signé sa première opération avec l'enseigne hôtelière à Munich (conversion d'un immeuble de bureau existant) d'un montant de 29,5 M€. L'ouverture est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2018.

#### Poursuite des développements avec B&B en France et en Allemagne

Foncière des Murs a poursuivi en 2015 l'accompagnement de son partenaire B&B, à la fois en acquérant des hôtels existants et en développant de nouveaux actifs, en France et en Allemagne.

En juin 2015, Foncière des Murs a ainsi renforcé sa présence en Allemagne, via l'acquisition d'un portefeuille de 22 hôtels B&B, avec des baux triple net, pour un montant total de 128 M€ (119 M€ part du groupe).

Foncière des Murs a également poursuivi son programme de développements en cours en France et en Allemagne, avec 85,3 M€ d'actifs en cours de développement (73,8 M€ en part du groupe) assortis de baux à loyer triple net fixe indexé de 12 ans fermes (en France) et 20 ans fermes (en Allemagne). Le groupe développe notamment un hôtel de 182 chambres à Paris - Porte de Choisy (pour 8,2 M€ en part du groupe), pour une ouverture en juillet 2015.

En mars 2015, trois hôtels en France ont été acquis par l'OPCI B2 Hotel Invest (détenu à 50,2% par Foncière des Murs), pour un montant de 10,5 M€ (5,3 M€ en part du groupe).

### 33 M€ de cessions réalisées sur le semestre

En parallèle, depuis début 2015, un hôtel et une maison de retraite ont été cédés pour un montant de 8,4 M€, en ligne avec les valeurs d'expertises 2014. De nouveaux accords de cessions ont également été signés sur 7 actifs, pour un montant total de 24,4 M€.

### Nouvelle levée de fonds pour FDM Management

Foncière des Murs, au travers de sa filiale FdM Management détenue à 40,8%, a finalisé une levée de fonds de 172 M€ en juin 2015, à l'occasion de l'entrée au capital de trois nouveaux actionnaires : Caisse des Dépôts (11,6% du capital), Crédit Agricole Assurances (11,6%) et Sogécap (11,6%). Le reste du tour de table est constitué d'ACM Vie SA (11,6%) et de BNP Paribas Cardif (11,6%).

Cette structure a été créée fin 2014 afin de poursuivre la stratégie de développement dans l'hôtellerie par l'acquisition ou le développement des hôtels en Murs et Fonds. Foncière des Murs élargit ainsi les modes d'intervention du groupe afin de poursuivre les partenariats immobiliers avec les grands opérateurs hôteliers en Europe.

### **Une gestion dynamique du passif**

Foncière des Murs a, par le biais d'un placement privé, émis en mai 2015 une dette obligataire d'un montant de 200 M€, souscrite par des institutionnels français, pour une durée de 8 ans et un coût de 2,218%.

Au 30 juin 2015, la maturité moyenne de la dette est stable, à 5,8 ans. La LTV s'établit à 40,0% contre 34,7% fin 2014 pour un taux de la dette de 3,51% (vs 3,86%) et un ICR de 3,73 (vs 3,21).

### **Hausse des loyers de 3%**

(M€)	Loyers S1 2014	Loyers S1 2014 en PdG	Loyers S1 2015	Loyers S1 2015 en PdG	Var. (%)	Var. (%) en PdG	Var. (%) à périmètre constant
Hôtellerie	69,0	60,6	72,9	64,0	5,6%	5,7%	0,5%
Santé	8,7	8,7	7,6	7,6	-12,2%	-12,2%	0,6%
Commerces d'exploitation	18,3	18,3	18,4	18,4	0,8%	0,8%	0,6%
<b>Total</b>	<b>96,0</b>	<b>87,6</b>	<b>98,9</b>	<b>90,1</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,9%</b>	<b>0,5%</b>

Les loyers s'établissent à 90,1 M€ en part du groupe à fin juin 2015, en hausse de +2,9% par rapport à fin juin 2014. Cette évolution s'explique par l'impact des acquisitions et la livraison du B&B Porte des Lilas en 2014 (+4,1 M€), les cessions intervenues en 2014 et 2015 (-2,1 M€), ainsi que par l'évolution à périmètre constant (+0,5%), portée notamment par la croissance de 0,8% du chiffre d'affaires Accor.

A fin juin 2015, la durée résiduelle ferme des baux reste très élevée à 7,1 années (vs 6,8 ans fin 2014), tandis que le taux d'occupation demeure de 100% sur le portefeuille.

### **Un résultat net récurrent EPRA de 63,4 M€, en hausse de 9,5%**

Le résultat net récurrent EPRA de 63,4 M€, contre 57,9 M€ au 30 juin 2014, est en hausse de 9,5%, liée principalement aux nouvelles acquisitions et à la réduction des frais financiers. Par action, le résultat net récurrent EPRA atteint 0,86 € à fin juin 2015, contre 0,90 € à fin juin 2014, en raison de l'impact dilutif de l'augmentation de capital réalisée fin 2014.

Le résultat net part du groupe ressort quant à lui, à 128,3 M€, contre 24,1 M€ à fin juin 2014, conséquence notamment de la variation positive de la juste valeur des instruments financiers et de l'augmentation des valeurs d'expertise.

## Croissance des valeurs de 1,8% à périmètre constant

A fin juin 2015, la valeur du patrimoine immobilier part du groupe atteint 3 191 M€, contre 2 965 M€ au 31 décembre 2014. A périmètre constant, elle progresse de 1,8% sur 6 mois et présente un rendement moyen de 6,0%.

L'ANR EPRA est en baisse de 2,3% à 1 876,8 M€ (soit 25,3 €/action), sous l'effet de la distribution de dividendes intervenue en juin. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 1 701,7 M€ (soit 23 €/action), contre 1 678,5 M€ (soit 22,7 €/action) fin 2014, suite à la variation positive de la valorisation des instruments financiers.

## Perspectives 2015

La société entend continuer à être leader sur les marchés hôteliers, via la poursuite du développement de ses partenariats.

## Contacts

### Relations presse

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

### Relations investisseurs

Paul Arkwright  
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85  
[paul.arkwright@fdr.fr](mailto: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](http://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](http://www.foncieredesregions.fr)