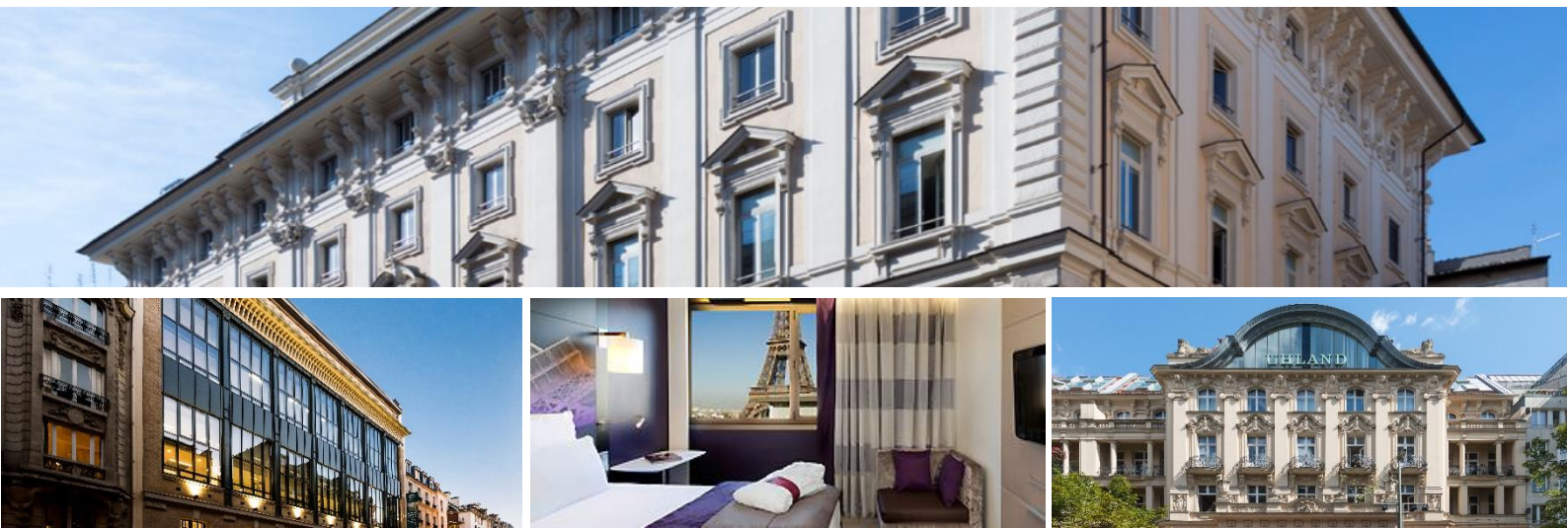


# FONCIERE DES REGIONS



*Co-créateur d'histoires immobilières*



## Chiffre d'affaires 9 mois 2015 : Accélération de la stratégie

5 novembre 2015

### Patrimoine immobilier : renforcement du profil de qualité et de croissance

- Forte rotation qualitative depuis le début d'année : 1,3 Md€ PdG d'investissements et 620 M€ PdG de cessions signés
- Bureaux France : 4 nouvelles livraisons (65 800 m<sup>2</sup>) au 3<sup>e</sup> trimestre créatrices de valeur
- Bureaux Italie : 2 nouvelles acquisitions en juillet dans le centre de Milan
- Résidentiel allemand : nouvel investissement en octobre dans le centre de Berlin

### Des performances locatives renforçant les cash-flows sur la durée

- Activité locative dynamique depuis le début d'année sécurisant 17% des loyers annualisés
- Succès du renouvellement du partenariat avec AccorHotels
- Maturité moyenne ferme des baux de 7 ans ; taux d'occupation de 96%

### Croissance des loyers de 5,4%

- Hausse portée par les investissements en Résidentiel allemand et en Hôtellerie
- Stabilité à périmètre constant (+ 0,2%)

### Guidance 2015 confirmée

- Légère croissance du Résultat Net Récurrent 2015 par action
- Poursuite de la dynamique de rotation qualitative du patrimoine

## Patrimoine immobilier : renforcement du profil de qualité et de croissance

---

Ces derniers mois ont été marqués par la forte dynamique de rotation d'actifs, qui permet de poursuivre l'amélioration de la qualité du patrimoine et de construire la croissance de demain. Depuis le début d'année, **ce sont 1,9 Md€<sup>1</sup> d'investissements (1,3 Md€ PdG) qui ont ainsi été engagés pour un rendement moyen de 5,9%** :

- ◆ **en Bureaux France**, Foncière des Régions a livré depuis juin 2015 quatre nouveaux projets représentant 65 800 m<sup>2</sup> dans Paris ou des zones tertiaires reconnues du Grand Paris, telles que Vélizy-Villacoublay et Saint-Denis. L'ensemble des 9 livraisons prévues cette année (pour 104 810 m<sup>2</sup>) ont été effectuées et représentent un rendement moyen de 7% sur 309 M€ d'investissements PdG et une création de valeur moyenne de plus de 20% ;
- ◆ **en Bureaux Italie**, Foncière des Régions a signé en juillet l'acquisition de deux immeubles dans le centre de Milan. Venant améliorer la qualité du patrimoine, ces actifs seront sources de création de valeur à travers un potentiel de redéveloppement à horizon 3-5 ans, pour un investissement total de 105,6 M€ (51 M€ PdG). Le groupe a également démarré la construction du 1<sup>er</sup> immeuble de 11 650 m<sup>2</sup> de bureaux dans la zone de Symbiosis, à Milan ;
- ◆ **en Résidentiel allemand**, le groupe a investi en octobre dans un portefeuille de logements prime dans le centre de Berlin estimé à 348 M€ (221 M€ PdG), avec le lancement d'une OPA sur la société immobilière Berlin IV. Cette opération viendra accroître le potentiel de croissance organique en Allemagne (écart de 43% avec les loyers de marché et une marge sur vente estimée à 50%) et le recentrage du portefeuille sur des villes dynamiques comme Berlin. Depuis le début d'année, Foncière des Régions a engagé 867 M€ (543 M€ PdG) d'acquisitions, à Berlin et Hambourg, contre 500 M€ initialement prévu ;
- ◆ **en Hôtels**, les livraisons en Allemagne et en France avec les partenaires B&B et AccorHotels se sont poursuivies. Depuis le début d'année, 763 M€ (532 M€ PdG) d'investissements ont été engagés, dont l'équivalent de 432 M€ via le renforcement au capital de la filiale Foncière des Murs, contrôlée à 43,0%.

Forte de la cession de 281 M€ (122 M€ PdG) d'actifs prévue à AccorHotels, **Foncière des Régions a engagé pour 1,1 Md€ (620 M€ PdG) de ventes depuis le début d'année, avec un rendement moyen de 4,8%**. Ces cessions, qui concernent des activités non stratégiques (Résidentiel France) ou des actifs non core, viennent renforcer la qualité du patrimoine immobilier.

## Une base locative solide et renforcée

---

Depuis le début d'année 2015, Foncière des Régions a poursuivi une activité locative dynamique permettant de **sécuriser 97 M€ PdG et 17 % des loyers** du groupe pour une durée moyenne ferme de 12 années.

**En Bureaux**, Foncière des Régions a notamment loué pour 9 ans fermes l'immeuble Steel (3 700 m<sup>2</sup>), livré en juillet et situé à Paris-Trocadéro. A Milan, 6 176 m<sup>2</sup> dans les Tours Garibaldi ont été reloués pour 5 années fermes en moyenne, et aux loyers en place.

Après l'allongement des baux Telecom Italia pour 15 ans fermes au 1<sup>er</sup> semestre, **Foncière des Régions a renouvelé avec succès son partenariat avec AccorHotels**. Les baux de 80 hôtels ont été prolongés pour 12 ans fermes, aux conditions en place, et les 43 hôtels restants seront cédés à HotelInvest, filiale d'AccorHotels d'ici mi-2016. Ces derniers, moins performants, sont situés pour moitié dans des agglomérations de moins de 300 000 habitants.

---

<sup>1</sup> Sous réserve du succès de l'OPA en cours sur Berlin IV, en Résidentiel allemand (348 M€ et 221 M€ PdG)

## Loyers à fin septembre 2015 : 415 M€ en hausse de 5,4%

L'activité des 9 premiers mois de l'année reflète un environnement marqué par une inflation quasi-nulle et donc une indexation particulièrement faible. Les loyers ont en revanche bénéficié du renforcement dans le Résidentiel en Allemagne et les Hôtels en Europe. **Les loyers s'établissent ainsi à 415,2 M€ PdG à fin septembre 2015, en hausse de 5,4%.**

**A périmètre constant, les revenus locatifs restent stables, à + 0,2%**, tirés par la bonne performance en Résidentiel allemand (+ 2,1%, dont + 3,2% à Berlin, Dresde et Leipzig) et par la bonne tenue en Bureaux France (+ 0,7%). La réduction de 2,6% à périmètre constant en Italie provient de la renégociation des baux Telecom Italia dont la durée ferme a été allongée à 15 ans. Hors cet effet, les loyers en Italie sont stables (- 0,3%).

Le taux d'occupation moyen de l'ensemble du patrimoine s'établit à un **niveau élevé de 96%** (en tenant compte de la location de Steel, qui prendra effet début 2016). Grâce aux accords locatifs, Foncière des Régions pérennise encore davantage la visibilité de ses flux locatifs, avec **une durée moyenne ferme des baux de 7,2 ans, en hausse de 1,4 an vs fin 2014.**

9 mois 2015 - Part du Groupe	Loyers (M€)	Variation	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation	Durée ferme des baux
Bureaux - France	180,1	0,9%	0,7%	95,5% <sup>1</sup>	5,4 ans
Bureaux - Italie	79,2	-9,6%	-2,6%	92,6%	9,8 ans
<b>Bureaux</b>	<b>259,2</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>94,7%</b>	<b>6,6 ans</b>
Résidentiel allemand	85,5	11,7%	2,1%	97,5%	N/A
Hôtels / Murs d'exploitation	60,1	58,7%	0,4%	100,0%	9,7 ans <sup>2</sup>
Autre (Résidentiel France)	10,4	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Total</b>	<b>415,2</b>	<b>5,4%</b>	<b>0,2%</b>	<b>96,0%<sup>1</sup></b>	<b>7,2 ans<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Y compris location de Steel ; <sup>2</sup> post renouvellement AccorHotels

## Accélération de la stratégie de création de valeur en Italie

Dans un contexte plus positif en Italie, **Foncière des Régions a décidé d'accélérer sa stratégie de création de valeur.** Cette nouvelle ambition, qui vise à faire de la plateforme locale un acteur clé de la reprise du marché immobilier italien, se traduira par :

- ◆ un focus des investissements sur les bureaux à Milan,
- ◆ la poursuite des développements d'immeubles neufs, créateurs de valeur et répondant à un manque d'offre neuve,
- ◆ la réduction progressive de l'exposition à Telecom Italia,
- ◆ la cession progressive des actifs non core.

Le 21 octobre 2015, les Conseils d'administration de Foncière des Régions et de Beni Stabili, filiale italienne à 48,5 % de Foncière des Régions, ont décidé de nommer Christophe Kullmann Directeur Général de Beni Stabili, afin d'impulser cette nouvelle dynamique pour l'activité italienne du groupe. Il assume ses fonctions en plus de ses mandats existants.

## Perspectives 2015 confirmées

---

Le renforcement des liens avec nos partenaires et la forte dynamique de rotation qualitative du patrimoine consolident les bases d'une croissance pérenne. Confortée par des indicateurs opérationnels solides et des perspectives dynamiques, **Foncière des Régions confirme l'objectif d'un Résultat Net Récurrent par action 2015 en légère croissance.**

### 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](http://www.foncieredesregions.fr/finance)

### 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)

### Relations actionnaires



## Annexe

### Loyers des 9 premiers mois 2015 à 100% et Part du Groupe

(M€)	100 %			Part du groupe				
	9M 2014	9M 2015	Var. (%)	9M 2014	9M 2015	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers
Bureaux France	187,9	194,7	3,6 %	178,5	180,1	0,9 %	0,7 %	43 %
Bureaux Italie	172,2	163,3	-5,2 %	87,6	79,2	-9,6 %	-2,6 %	19 %
<b>Total Bureaux</b>	<b>360,0</b>	<b>358,0</b>	<b>-0,6 %</b>	<b>266,1</b>	<b>259,2</b>	<b>-2,6 %</b>	<b>-0,4 %</b>	<b>62 %</b>
Hôtels et Murs	146,5	152,7	4,2 %	37,8	60,1	58,7 %	0,4 %	14 %
Résidentiel Allemagne	126,6	140,8	11,2 %	76,6	85,5	11,7 %	2,1 %	21 %
<b>Total Activités stratégiques</b>	<b>633,1</b>	<b>651,4</b>	<b>2,9 %</b>	<b>380,5</b>	<b>404,8</b>	<b>6,4 %</b>	<b>0,2 %</b>	<b>97 %</b>
Autre	22,2	17,0	-23,5 %	13,6	10,4	-23,4 %	na	3 %
Résidentiel France	22,2	17,0	-23,5 %	13,6	10,4	na	na	3 %
<b>Total Loyers hors logistique</b>	<b>655,4</b>	<b>668,4</b>	<b>2,0 %</b>	<b>394,1</b>	<b>415,2</b>	<b>5,4 %</b>	<b>0,2 %</b>	

Les loyers ne tiennent pas compte des revenus de l'activité logistique (13,4 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 17 Md€ (11 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 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](http://www.foncieredesregions.fr)

