

Des résultats 2015 marqués par une forte dynamique d'investissements en hôtels

Principaux faits marquants de la période : 299 M€ d'acquisitions réalisées.

En 2015, Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, a poursuivi ses investissements en hôtellerie avec 299 M€ d'acquisitions réalisées (soit 210 M€ en QP FdM), notamment en Allemagne, où elle a investi 214 M€ (173 M€ en QP FdM). Par ailleurs, 65 M€ de nouveaux développements ont été engagés.

1- 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 2 hôtels Motel One situés à Berlin et Francfort, 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.

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^{er} semestre 2018. Cet hôtel sera la première pierre d'un partenariat européen ambitieux.

En décembre, le récent partenariat avec Motel One a pris un nouveau tournant avec la signature d'un contrat de développement du premier Motel One français à Paris Porte Dorée pour 35 M€ en VEFA.

2- Réaffirmation de la stratégie partenariale menée avec AccorHotels

Foncière des Murs et AccorHotels ont réaffirmé leur stratégie partenariale à travers de nouvelles négociations. Tout d'abord, un protocole portant sur la cession à AccorHotels de 46 hôtels situés dans des localisations non stratégiques a été signé pour 361 M€. Parallèlement, l'ensemble des baux AccorHotels initialement à échéance 2017/2018 a été renouvelé pour une période de 12 ans fermes.

Le renouvellement de ce partenariat démontre une nouvelle fois la pertinence et la dynamique de notre modèle, qui allie solutions immobilières adaptées et innovantes, visibilité des cash-flows et renforcement constant de la qualité du patrimoine.

3- Poursuite des développements avec B&B en France et en Allemagne

Foncière des Murs a poursuivi 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 conforté 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 renforcé ses liens avec B&B en France à travers l'acquisition de 4 hôtels B&B à Arras, Bourges, Saint-Denis et Mulhouse.

Enfin, Foncière des Murs a accéléré son programme de développement de nouveaux hôtels en France et en Allemagne avec 6 ouvertures cette année : Lyon Caluire, Paris Porte de Choisy, Romainville, Erfurt, Osnabruck et Mülheim. Ces actifs sont assortis de baux à loyer triple net fixe indexé de 12 ans fermes (en France) et 20 ans fermes (en Allemagne).

6 autres actifs sont toujours en cours de développement (pour un montant total de 28,6 M€), notamment un hôtel de 130 chambres à Torcy, pour une ouverture prévue ce mois-ci, ainsi que 5 actifs en Allemagne. Ceux-ci seront situés dans les grandes métropoles allemandes pour un ensemble de 591 chambres avec des ouvertures s'étalant sur 2016 et 2017.

4- Nouvelle levée de fonds et premières acquisitions pour FdM Management

Foncière des Murs, au travers de sa filiale FdM Management détenue à 40,8%, a concrétisé ses premiers investissements :

- 9 actifs exploités par LHG sous enseigne Première Classe pour 49,7 M€ (20,3 M€ en part du groupe),
- un hôtel Pullman à Roissy, ouvert depuis le 15 octobre 2015. Dans la continuité du partenariat avec AccorHotels, cette transaction de 55,2 M€ (22,8 M€ part de groupe) démontre le potentiel de FdM Management à saisir des opportunités de grande qualité,
- le Park Inn de Louvain (Belgique) pour 15,5 M€ (6,3 M€ en part du groupe) qui initie la relation avec la chaîne hôtelière Carlson-Rezidor Hotel Group.

Ces trois opérations démontrent la capacité de Foncière des Murs, à travers sa filiale FdM Management à accompagner les groupes hôteliers dans leur développement.

5- 55 M€ de cessions réalisées sur l'année et 369,5 M€ de promesses restant à concrétiser

Au cours de l'année 2015, 6 hôtels et 2 maisons de retraite ont été cédés pour un montant de 55 M€, en ligne avec les valeurs d'expertises 2014. De nouveaux accords de cessions ont également été signés sur 48 actifs, portant le montant total sous promesse à 369,5 M€. Ces promesses concernent 45 hôtels AccorHotels ainsi que deux jardineries et une maison de retraite et viennent améliorer la qualité du portefeuille.

Croissance des valeurs de 3,1% à périmètre constant

A fin 2015, la valeur du patrimoine immobilier part du groupe atteint 3 209 M€, contre 2 965 M€ au 31 décembre 2014. A périmètre constant, elle progresse de 3,1% sur l'année et présente un rendement moyen hors droit de 5,9%.

L'ANR EPRA est en hausse de 2,3% à 1 965,3 M€ (soit 26,2 €/action). L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 1 765,5 M€ (soit 23,8 €/action), contre 1 678,5 M€ (soit 22,7 €/action) fin 2014, suite à la variation positive des valeurs d'expertise ainsi que de la valorisation des instruments financiers.

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€, pour une durée de 8 ans et un coupon de 2,2%.

Par ailleurs, de nombreux financements ont été renégociés afin de profiter de l'environnement favorable pour abaisser les conditions et rallonger la maturité.

Au 31 décembre 2015, la maturité moyenne de la dette est de 6,7 ans, soit une hausse de 0,9 année par rapport à fin 2014. La LTV s'établit à 33,3% à fin 2015 (soit 40,7% avant la prise en compte des promesses en cours) pour un taux de la dette de 3,32% (vs 3,86% fin 2014) et un ICR de 3,87 (vs 3,21).

Hausse des loyers de 3,8% (3,5% en part du groupe)

(M€)	Loyers 2014	Loyers 2014 en PdG	Loyers 2015	Loyers 2015 en PdG	Var. (%)	Var. (%) en PdG	Var. (%) à périmètre constant
Hôtellerie	142,8	125,8	151,5	133,3	6,1%	6,0%	-1,0%
Santé	16,5	16,5	15,2	15,2	-8,3%	-8,3%	0,5%
Commerces d'exploitation	36,7	36,7	36,9	36,9	0,5%	0,5%	0,2%
Total	196,1	179,0	203,6	185,4	3,8%	3,5%	-0,6%

Les loyers s'établissent à 185,4 M€ en part du groupe, en hausse de +3,5% par rapport à 2014. Cette évolution s'explique par l'impact des acquisitions et des travaux (+9,9 M€), des cessions intervenues en 2015 (-2,5 M€), ainsi que par la diminution à périmètre constant de -1,1 M€ (-0,6%) liée aux loyers variables pénalisés par la baisse du chiffre d'affaires d'AccorHotels en 2015. La diversification géographique du patrimoine a néanmoins permis d'atténuer l'effet des attentats sur les performances.

A fin décembre 2015, la durée résiduelle ferme des baux atteint un niveau record à 10,7 années (vs 6,8 ans fin 2014), tandis que le taux d'occupation demeure de 100% sur le portefeuille.

Un résultat net récurrent de 133,0 M€, en hausse de 10,8%

Le résultat net récurrent de 133 M€ en 2015 contre 120 M€ en 2014, est en hausse de 10,8%, liée principalement aux nouvelles acquisitions et à la réduction des frais financiers. Par action, le résultat net récurrent atteint 1,79 € en 2015, contre 1,84 € en 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 204,3 M€, contre 97,7 M€ en 2014, conséquence notamment de la variation positive du résultat financier et de l'augmentation des valeurs d'expertise.

Dividende

Un dividende de 1,55 € par action sera proposé à l'assemblée générale du 8 avril 2016 au titre de l'année 2015.

Perspectives 2016

Pionnier depuis 2005 sur le secteur hôtelier, Foncière des Murs entend profiter de son savoir-faire et de sa proximité avec les enseignes pour poursuivre son développement pan-européen.

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 18 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 (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