

FONCIERE DES REGIONS



Co-createur d'histoires immobilières



1^{er} trimestre 2016 : en avance sur les objectifs 2016

3 mai 2016

Renforcement sur nos localisations stratégiques

- 517 M€ d'acquisitions sécurisées depuis le début d'année
- Bureaux France : acquisition d'un ensemble de bureaux à Rueil-Malmaison pour 129 M€
- Résidentiel allemand : 241 M€ d'investissements dans le centre de Berlin
- Hôtels en Europe : accroissement de l'exposition européenne

Italie : une étape clé dans l'accélération de la stratégie

- Plan d'amélioration du taux d'occupation : 28% des nouveaux loyers déjà sécurisés
- Développement de Symbiosis à Milan : prélocation de 16 000 m² à Fastweb (option sur 3 000 m² supplémentaires)
- Nomination d'Alexei Dal Pastro comme General Manager de Beni Stabili

Croissance des loyers de 5,5%

- Loyers Part du Groupe de 139,9 M€, en hausse de 5,5% (-0,4% à périmètre constant)
- Taux d'occupation élevé à 96,6% (vs 96,3% fin 2015)
- Forte dynamique en Résidentiel allemand (+20% de loyers et +2,6% à périmètre constant) portée par l'accroissement de l'exposition à Berlin

Renforcement sur nos localisations stratégiques

Le 1^{er} trimestre 2016 a été marqué par des avancées majeures dans la volonté de Foncière des Régions d'accroître **son ancrage dans ses localisations stratégiques**, à travers 517 M€ (367 M€ Part du Groupe) d'acquisitions sécurisées pour un rendement moyen de 6,3%.

Bureaux France : 140 M€ d'acquisitions

Foncière des Régions a signé l'acquisition du siège du Groupe Vinci (de 36 000 m²) à Rueil-Malmaison, un des quartiers d'affaires les plus dynamiques du Grand Paris en particulier pour les implantations des grands groupes (750 000 m² de bureaux, plus de 180 entreprises). L'investissement (129 M€ Droits Inclus) s'accompagne d'un rendement élevé (7,8%) pendant 4 ans, avant d'offrir un potentiel de création de valeur grâce à un redéveloppement complet du site.

Résidentiel allemand : 241 M€ d'acquisitions (168 M€ Part du Groupe)

Le groupe a poursuivi son développement à Berlin avec 241 M€ (168 M€ PdG) d'acquisitions essentiellement de logements dans les quartiers centraux de la métropole. Le rendement moyen ressort à 4,9% pour un potentiel de réversion locative de l'ordre de 40%.

Hôtels en Europe : 136 M€ d'acquisitions (59 M€ Part du Groupe)

Foncière des Régions a accru son exposition à cette classe d'actif, tout en poursuivant son développement européen. Le groupe a ainsi augmenté sa participation au capital de Foncière des Murs (à 47,5% vs 43,1% fin 2015) et lancera en mai une OPE sur le solde du capital aux mêmes conditions (soit 1 nouvelle action Foncière des Régions pour 3 actions Foncière des Murs).

Dans le même temps, le rythme d'investissements auprès de ses partenaires hôteliers a été soutenu, avec l'acquisition de 5 hôtels NH en Allemagne pour 124,8 M€ (54 M€ PdG, avec prises d'effet en 2017 et 2018), et de 4 hôtels B&B en Espagne pour 11,2 M€ (5 M€ PdG). Enfin, fort de son statut de leader européen sur cette classe d'actifs, Foncière des Régions a lancé, à parité avec la Caisse des Dépôts, la Foncière Développement Tourisme, véhicule dédié à l'investissement dans les hébergements touristiques en France (hôtels en stations touristiques, résidences, centres de vacances).

Une étape clé dans l'accélération de la stratégie en Italie

Le 1^{er} trimestre marque une phase de retournement dans un climat conjoncturel qui s'améliore, et constitue une étape majeure dans l'atteinte des objectifs de l'année :

- **Foncière des Régions a sécurisé 28% de son plan d'amélioration du taux d'occupation en Italie**, qui consiste à récupérer 14 M€ de loyers et 16 M€ de cash-flow (7 M€ et 8 M€ PdG) sur les actifs vacants, en contrepartie d'un programme de capex de 60 M€ (30 M€ PdG). Le groupe a signé pour 14 679 m² de nouveaux baux, représentant 4,2 M€ de loyers, dont 6 530 m² sur l'immeuble de Via Messina, à Milan (1,2 M€ de loyers). Le taux d'occupation du portefeuille hors Telecom Italia s'améliore ainsi de 3 points, à 89%.
- **Sur son pipeline de développement**, le groupe a pré-commercialisé auprès de Fastweb 16 000 m² de bureaux (et 3 000 m² supplémentaires en option) dans le 1^{er} immeuble (représentant 19 000 m²) de Symbiosis. Cette transaction valide la qualité de cette zone tertiaire du sud de Milan, idéalement située en face de la nouvelle fondation Prada et au carrefour du centre historique, de l'aéroport Milan-Linate et de l'université Bocconi.
- Enfin, Foncière des Régions annonce la **nomination d'Alexei Dal Pastro en tant que General Manager de sa filiale italienne Beni Stabili**. Fort de plus de 15 ans d'expériences dans l'immobilier, Alexei Dal Pastro occupait jusqu'à présent le poste de Directeur des fonds et de l'asset management, membre du comité de direction de Prelios SGR, un des leaders de la

gestion de fonds immobiliers en Italie avec environ 4 Mds€ d'actifs sous gestion dont la moitié en bureaux.

Loyers à fin mars 2016 : 139,9 M€ en hausse de 5,5%

Les loyers ont bénéficié de la forte dynamique de livraisons d'actifs en Bureaux France en 2015 (105 000 m²) et du renforcement en Résidentiel en Allemagne, et **s'établissent ainsi à 139,9 M€ Part du Groupe à fin mars 2016, en hausse de 5,5%**.

A périmètre constant, les revenus locatifs sont en légère baisse, à -0,4%. La bonne performance en Résidentiel allemand (+2,6%, dont +4,7% à Berlin) ainsi que les premiers effets de la hausse de 3 points du taux d'occupation sur le patrimoine italien hors Telecom Italia (+1,3% à périmètre constant) ont été compensés par l'effet de la renégociation avec Telecom Italia en 2015 (allongement des baux de 9 ans à 15 ans fermes en contrepartie d'une baisse de loyers de 6,9%). En Hôtellerie, l'activité a été pénalisée par l'impact des attentats de novembre 2015 sur les loyers variables AccorHotels (-1,5% et +0,5% hors loyers AccorHotels). La dynamique a commencé à s'améliorer à partir de mars et la seconde partie de l'année devrait tirer profit d'une meilleure conjoncture économique, ainsi que de la tenue de l'Euro 2016 en France.

T1 2016 - Part du Groupe	Loyers (M€)	Variation	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation	Durée résiduelle ferme des baux
Bureaux - France	61,7	+8,1%	-0,2%	95,9%	5,6 ans
Bureaux - Italie	24,8	-7,6%	-3,1%	94,3%	9,7 ans
<i>dt Bureaux Telecom Italia</i>	12,5	-11,9%	-6,9%	100,0%	14,6 ans
<i>dt Bureaux hors Telecom Italia</i>	12,3	-2,8%	+1,3%	89,0%	5,1 ans
Bureaux	86,5	+3,1%	-1,1%	95,5%	6,7 ans
Residentiel allemand	32,1	+19,7%	+2,6%	97,8%	Na
Hôtels / Murs d'exploitation	18,7	+3,1%	-1,5%	100,0%	10,5 ans
Autre (Résidentiel France)	2,6	-31,4%	Na	Na	Na
Total	139,9	+5,5%	-0,4%	96,6%	7,3 ans

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 :

Capital Markets Day 2016 : 14 juin 2016

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

Lovers du 1^{er} trimestre 2016 à 100% et Part du Groupe

(M€)	100%			Part du groupe				En % des loyers
	T1 2015	T1 2016	Var. (%)	T1 2015	T1 2016	Var. (%)	Var. (%) à pc	
Bureaux France	60,3	68,0	12,9%	57,0	61,7	8,1%	-0,2%	44%
Bureaux Italie	55,6	49,6	-10,9%	26,9	24,8	-7,6%	-3,1%	18%
Total Bureaux	115,9	117,6	1,5%	83,9	86,5	3,1%	-1,1%	62%
Hôtels et Murs	46,5	48,1	3,5%	18,1	18,7	3,1%	-1,5%	13%
Résidentiel Allemagne	44,5	52,1	17,0%	26,8	32,1	19,7%	2,6%	23%
Total Activités stratégiques	206,9	217,8	5,3%	128,9	137,3	6,5%	-0,4%	98%
Autre	6,1	4,2	-31,4%	3,7	2,6	-31,4%	n/a	2%
Total loyers	213,0	222,0	4,2%	132,6	139,9	5,5%	-0,4%	100%

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 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 (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

Suivez-nous sur Twitter @fonciereregions

