

FONCIÈRE DES RÉGIONS

Co-créateur d'histoires immobilières



Activité des 9 mois 2016 : perspectives revues en hausse

3 novembre 2016

Rythme élevé d'investissements sur nos trois métropoles européennes

- 1,4 Md€ d'investissements engagés, à 6,3% de rendement moyen et à 80% à Paris, Berlin et Milan
- 454 M€ de cessions engagées sur des activités non stratégiques et des localisations secondaires
- Amélioration de la qualité du patrimoine et du potentiel de croissance

Poursuite des succès locatifs sur le 3^e trimestre

- Une stratégie locative en Bureaux Italie qui porte ses fruits : 57 000 m² de nouveaux baux signés
- 45 000 m² de nouveaux baux en Bureaux France, pour l'essentiel sur les projets de développement
- Renouvellement de 24% des loyers Bureaux France avec une hausse de 1% sur les loyers en place

Croissance des loyers de 3,8% à fin septembre

- Hausse des loyers portée par les investissements en Résidentiel allemand et en Bureaux France
- Stabilité à périmètre constant
- Des flux longs et sécurisés : taux d'occupation de 96,4%, maturité ferme des baux de 7,3 ans

Perspectives 2016 revues à la hausse

- Pipeline de développement de 3 Md€ Part du Groupe dont 669 M€ engagés
- Objectif d'une hausse du Résultat Net Récurrent 2016 par action de l'ordre de 2% vs stable précédemment.

Rythme élevé d'investissements sur nos trois métropoles européennes

A fin septembre, ce sont 1,4 Md€ Part du Groupe d'investissements qui ont été sécurisés. Actif sur l'ensemble de ses marchés, Foncière des Régions tire profit une nouvelle fois de son savoir-faire reconnu et renforce la qualité et le potentiel de croissance de son patrimoine et de ses loyers. Près de 80% des investissements ont été concentrés à Paris, Berlin et Milan et le rendement moyen ressort à 6,3%.

En **Bureaux France** (286 M€ Part du Groupe), le groupe a notamment acquis le siège du Groupe Vinci (38 000 m² pour 129 M€ et 7,8% de rendement) à Rueil-Malmaison, un quartier d'affaires clé du Grand Paris, en particulier pour les grands groupes. La politique active de pipeline de développement s'est poursuivie avec la livraison de 6 projets sur l'année, pour 36 450 m² loués à 93%, représentant un coût de revient de 207 M€ (130 M€ PdG).

En **Bureaux Italie** (240 M€ Part du Groupe), trois nouvelles acquisitions sécurisées cette année, pour 58 M€ PdG et un rendement moyen de 6,7%, ont permis de poursuivre le renforcement du groupe dans les quartiers d'affaires reconnus de Milan. Un nouvel immeuble de bureaux de 10 500 m² a notamment été sécurisé au 3^e trimestre pour 24.5 M€ (13 M€ PdG) et un rendement moyen de 6,9%. Enfin, au cours de l'année, le groupe a doublé son pipeline de développement à 139 M€ PdG, essentiellement à Milan.

En **Résidentiel allemand**, ce sont 321 M€ Part du Groupe d'acquisitions qui ont été réalisées depuis le début d'année, à 72% à Berlin. Sur le 3^e trimestre, 140 M€ PdG d'actifs ont été sécurisés, pour un rendement brut de 4,7% et de 6,0% sur la base des loyers de marché (supérieurs de 30% aux loyers en place). La majeure partie des actifs est située dans le centre de Berlin, ainsi que dans les villes dynamiques de Hambourg, Düsseldorf et Cologne.

Enfin, en **Hôtellerie en Europe** (512 M€ Part du Groupe), Foncière des Régions a renforcé son exposition sur les marchés européens porteurs, en particulier en Allemagne, au travers de 295 M€ PdG d'investissements, situés à près de 80% dans un marché allemand en croissance. Foncière des Régions s'est aussi renforcé au capital de sa filiale hôtelière FDM et en détient 49,9%, à l'issue de l'OPE, contre 43,1% précédemment. Cela représente l'équivalent de 217 M€ d'actifs.

L'amélioration de la qualité du patrimoine et du potentiel de croissance se poursuit par ailleurs via 454 M€ PdG de nouvelles cessions engagées et 786 M€ de ventes réalisées. Depuis le début d'année, le groupe a réduit son exposition aux logements non core en France et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en hôtels Accor en France et est sorti de la Santé avec une marge de 25% sur la valeur d'expertise.

Activité locative : la bonne dynamique se perpétue sur le 3^e trimestre

Depuis le début d'année, plus de 100 000 m² de nouveaux baux ont été signés, dont plus de 57 000 m² en Bureaux Italie. Cela représente 25 M€ (18 M€ PdG) de nouveaux loyers pour le groupe, l'essentiel portant effet à la livraison des actifs en développement, courant 2017 et 2018.

La bonne performance locative du 1^{er} semestre s'est prolongée au cours du 3^e trimestre. En **Bureaux France**, Foncière des Régions a signé pour plus de 16 000 m² de nouveaux baux, en particulier sur les immeubles du pipeline de développement, comme Silex¹ à Lyon (+1 600 m²) et Calypso à Marseille (+1 400 m²).

A cela s'ajoutent 441 000 m² de baux renouvelés depuis le début d'année, représentant 24% des loyers annualisés en Bureaux France et faisant ressortir une hausse moyenne de 1,2% sur les loyers en place.

En **Bureaux Italie**, Foncière des Régions a renforcé son plan d'amélioration du taux d'occupation hors immeubles Telecom Italia (de 91,0%). Lancé fin 2015, ce plan vise à réaliser 37 M€ PdG de capex et à générer 10 M€ PdG de loyers additionnels. D'ores et déjà 44% des loyers ont été sécurisés. Sur le trimestre, le groupe a pré-loué 6 700 m² dans l'immeuble Corso Ferrucci à Turin (45 600 m²) et a signé avec le groupe hôtelier Meininger, la location de Monte Titano (6 000 m²) à Milan, immeuble de bureaux qui sera transformé en hôtel.

Hausse des loyers de 3,8% à fin septembre

Les revenus locatifs à fin septembre s'établissent à 674 M€ à 100% et 431 M€ Part du Groupe, en croissance de 3,8% sur un an. Cette bonne dynamique tient :

- > aux livraisons d'actifs en 2015 et aux acquisitions 2016 en Bureaux France (croissance des loyers de 4,4%),
- > au rythme élevé d'acquisitions en 2015 et 2016 en Résidentiel allemand (+15%),
- > au renforcement en Hôtels en Europe (+2,9%).

La baisse de 4,3% des loyers en Italie provient des cessions réalisées en 2015.

A périmètre constant, les loyers restent stables dans un contexte d'absence d'inflation. La contre-performance en Hôtels en raison des attentats (-3,7%, dont -9,3% sur les loyers variables AccorHotels) a été compensée par la bonne performance en Résidentiel allemand (+3,1%, dont +5,0% à Berlin). En Italie (-0,2% à périmètre constant), la croissance de 2,1% sur le portefeuille hors Telecom Italia traduit les 1^{ers} effets positifs du plan d'amélioration du taux d'occupation.

Le taux d'occupation du groupe reste élevé, à 96,4%, pour une durée moyenne ferme des baux de 7,3 années.

Perspectives 2016 revues à la hausse

Avec une activité d'investissements soutenue et la poursuite des succès locatifs, les neufs premiers mois de l'année confortent notre positionnement sur chacune de nos classes d'actifs et consolident les bases d'une croissance pérenne. Foncière des Régions peut notamment s'appuyer sur un pipeline de développement de 3,0 Md€ Part du Groupe, dont 669 M€ seront livrés d'ici 2018.

Fort de ces succès qui se reflètent dans des indicateurs opérationnels solides, le groupe se donne comme objectif une croissance de son **Résultat Net Récurrent par action 2016 de l'ordre de 2% contre une stabilité précédemment.**

Paris, le 3 novembre 2016

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 annuels 2016 : 16 février 2017

Contacts

Relations Presse

Géraldine Lemoine

Tel.: + 33 (0)1 58 97 51 00

geraldine.lemoine@fdr.fr

Laetitia Baudon

Tél : + 33 (0)1 44 50 58 79

laetitia.baudon@shan.fr

Relations Investisseurs

Paul Arkwright

Tel.: + 33 (0)1 58 97 51 85

paul.arkwright@fdr.fr

Relations actionnaires



Annexes

Loyers à fin septembre 2016 à 100% et Part du Groupe

9 mois 2016 - M€	Loyers (100%)	Loyers (Part du Groupe)	Variation	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation	Durée résiduelle ferme des baux (années)
Bureaux - France	206,9	188,0	+4,4%	-0,5%	95,2%	5,7
Bureaux - Italie	149,0	75,8	-4,3%	-0,2%	95,2%	9,2
<i>dt portefeuille Telecom Italia</i>	74,2	37,7	-7,2%	-2,5%	100,0%	14,1
<i>dt portefeuille hors Telecom Italia</i>	74,8	38,1	+2,6%	+2,1%	91,0%	4,9
Residentiel allemand	159,3	98,4	+15,0%	+3,1%	98,2%	n.a.
Hôtels / Murs d'exploitation	146,4	61,8	+2,9%	-3,7%	100,0%	10,4
Autre (Résidentiel France)	11,9	7,3	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	673,5	431,2	+3,8%	+0,0%	96,4%	7,3

Investissements sécurisés à fin septembre 2016

9 mois 2016 - M€	Investissements droits inclus <i>(Part du Groupe)</i>	dt capex <i>(Part du Groupe)</i>	dt acquisitions <i>(Part du Groupe)</i>	Rendement brut sur acquisitions <i>(Part du Groupe)</i>
	1+2	1	2	
Bureaux - France	286	128	159	7,7%
Bureaux - Italie	93	35	58	6,7% ¹
Renforcement dans Beni Stabili	147	0	147	6,5%
Résidentiel allemand	321	0	321	4,8%
Hôtels en bail	102	32	70	6,1%
Hôtels en murs et fonds	193	0	193	7,7% ²
Renforcement dans FDM	217	0	217	5,9%
Total	1 359	195	1 164	6,3% ¹

¹ Rendement potentiel, rendement immédiat de 5,6% pour l'Italie et 6,2% au total; ² Rendement d'EBITDA

Cessions sécurisées à fin septembre 2016

9 mois 2016 - M€	Nouveaux accords <i>(Part du Groupe)</i>	Marge vs. valeurs 2015	Rendement brut	Cessions effectives <i>(Part du Groupe)</i>	Rendement Brut
Bureaux France	51	1,9%	7,9%	117	5,6%
Bureaux Italie	25	1,4%	4,0%	29	7,2%
Résidentiel allemand	127	10,8%	7,1%	194	7,4%
Hôtels	4	0,0%	6,4%	129	6,2%
Non stratégique ¹	247	17,8%	3,3%	316	5,1%
Total cessions	454	12,9%	4,9%	786	6,0%

¹ Y compris Santé

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€ (12 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, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Oekom, Ethibel et Gaïa. Foncière des Régions est notée BBB / Stable par Standard and Poor's.

www.foncieredesregions.fr

Suivez-nous sur Twitter [@fonciereregions](https://twitter.com/fonciereregions)

