



1^{er} trimestre 2017 : accélération de la croissance des loyers

26 avril 2017

Croissance des loyers sur chacun de nos marchés

- Loyers Part du Groupe de 145,4 M€, en hausse de 4,0%, et de 1,7% à périmètre constant
- Bureaux France : +0,8% à périmètre constant
- Bureaux Italie : +3,7% à périmètre constant sur le patrimoine hors Telecom Italia
- Résidentiel Allemagne : +4,7% à périmètre constant à Berlin
- Hôtels en Europe : hausse des loyers variables de +3,4% à périmètre constant

1,0 Md€ d'investissements réalisés

- Bureaux : poursuite des investissements sur les immeubles en développement
- Résidentiel Allemagne : 279 M€ d'acquisitions principalement dans le centre de Berlin
- Hôtels en Europe : acquisition majeure en Espagne de 559 M€, principalement à Barcelone et Madrid
- Succès de l'augmentation de capital de 400 M€ pour le financement des nouveaux investissements

4,0 Md€ de pipeline de développement pour construire notre croissance future

- 1,1 Md€ de projets engagés, à livrer d'ici 2019 ; 2,8 Md€ de projets maîtrisés
- Une année record de livraisons : 13 immeubles pour 596 M€, 92 700 m² de bureaux et 673 chambres d'hôtels

Renforcement sur les grandes métropoles européennes

Au cours du 1^{er} trimestre 2017, Foncière des Régions a renforcé son ancrage dans les grandes villes européennes. Le groupe a réalisé pour 1 Md€ d'investissements (543 M€ Part du Groupe), dont 933 M€ d'acquisitions (508 M€ part du Groupe) situées à 80% à Berlin, Milan, Barcelone et Madrid, pour un rendement moyen immédiat de 5,1% et potentiel de 6,2%.

Bureaux France : poursuite des investissements sur les projets de développement

En adéquation avec un marché locatif privilégiant les immeubles neufs et forte d'un track record très solide, Foncière des Régions a poursuivi ses investissements sur ses projets de développement. Le groupe a notamment livré en janvier l'immeuble Silex¹ de 10 700 m² situé face à la gare Lyon Part-Dieu. Cette nouvelle référence d'actif prime dans le QCA lyonnais est d'ores et déjà louée à près de 90%, principalement à BNP Paribas et à Nextdoor.

En avril, l'immeuble Thaïs (5 600 m²), à Levallois-Perret, a également été livré. La société MCI a pris à bail 1 980 m² dans cet ancien actif Orange, situé au pied du métro Louise Michel, et des discussions avancées sont en cours pour la location du solde de l'immeuble.

Bureaux Italie : 56 M€ d'investissements (29 M€ Part du Groupe) à Milan

Foncière des Régions a réalisé l'acquisition de l'immeuble Principe Amedeo (signée en 2015), de 7 000 m² en plein cœur du QCA milanais et destiné à être redéveloppé à horizon 2018. Les travaux sur les actifs en développement se sont poursuivis, en particulier Via Cernaia (8 300 m²) et Via Colonna (3 500 m²), deux immeubles milanais qui seront livrés en 2017.

Résidentiel Allemagne : 279 M€ d'acquisitions (180 M€ Part du Groupe), à 80% à Berlin

Le groupe a poursuivi son développement à Berlin avec 279 M€ d'acquisitions de logements, principalement dans les quartiers centraux de la métropole. Ces investissements font ressortir un prix moyen de 1 710€/m² (2 120€/m² à Berlin), pour un rendement de 4,4% (4,1% à Berlin) post relocation de la vacance de 13%. Avec un potentiel de réversion locatif moyen de 40%, ces actifs viendront alimenter la croissance organique future du groupe.

Hôtels : 613 M€ d'acquisitions (306 M€ Part du Groupe), principalement à Barcelone et Madrid

En hôtels, Foncière des Régions a réalisé une avancée majeure dans son développement européen avec l'acquisition de 17 hôtels et 3 335 chambres, localisés à 80% à Barcelone et Madrid, pour 559 M€. Ce portefeuille d'actifs de centre-ville principalement 4-5* permet au groupe d'atteindre la taille critique sur un marché espagnol en plein essor (Revpar en croissance de 10% depuis le début d'année).

Succès de l'augmentation de capital de 400 M€

En janvier, Foncière des Régions a réalisé avec succès une augmentation de capital de 400 M€, plusieurs fois sursouscrite. Cette opération, associée à un programme actif de cessions d'immeubles non core, permet de financer le développement du groupe, en particulier les acquisitions d'hôtels en Espagne et de résidentiel à Berlin, ainsi que le pipeline de développement européen (1,1 Md€ engagés et 705 M€ Part du Groupe). A ce titre, 2017 sera une année record avec la livraison de 13 immeubles, soit 92 700 m² de bureaux et 673 chambres d'hôtels, pour un coût de revient de 596 M€ (430 M€ Part du Groupe).

Loyers à fin mars : accélération de la croissance à périmètre constant

Les revenus locatifs du trimestre, qui s'élèvent à 145,4 M€, en hausse de 4,0%, ont bénéficié de la forte dynamique d'investissement de l'année 2016, en particulier en Hôtels (croissance des loyers de +15%), en Italie (+7,1%) et en Résidentiel Allemagne (+6,6%).

A périmètre constant, les revenus locatifs progressent de 1,7%, contre +0,2% sur l'ensemble de l'année 2016. Cette performance solide traduit la bonne tenue des marchés locatifs sur l'ensemble des métiers du groupe et parachève les choix d'investissements des dernières années.

Ainsi, en Bureaux France, la progression de 0,8% à périmètre constant résulte des locations de l'année écoulée et de la hausse de 0,8% des loyers lors des renégociations de baux en 2016. La croissance locative en Résidentiel Allemagne, de 3,7% à périmètre constant, bénéficie en particulier du gain de +4,7% à périmètre constant à Berlin. En Italie (+1,8% à périmètre constant), les loyers sont en hausse de 3,7% sur le portefeuille hors Telecom Italia suite à la forte amélioration du taux d'occupation depuis début 2016. Enfin, en Hôtels (+1,4%), les loyers variables, liés aux chiffres d'affaires des hôtels AccorHotels, se sont accrus de 3,4% à périmètre constant sur le 1^{er} trimestre.

Foncière des Régions confirme son objectif d'une croissance des loyers à périmètre constant sur l'ensemble de l'année 2017 entre +1,5% et +2,0%.

T1 2017, M€	Loyers à 100%	Loyers Part du Groupe	Variation	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation	Durée résiduelle ferme des baux
Bureaux - France	67,6	61,3	-0,7%	+0,8%	95,0%	5,4 ans
Bureaux - Italie	50,9	26,6	+7,1%	+1,8%	95,6%	8,8 ans
Résidentiel allemand	55,3	34,2	+6,6%	+3,7%	98,4%	n.a.
Hôtels / Murs d'exploitation	48,8	21,5	+15,0%	+1,4%	100,0%	10,7 ans
Autre (Résidentiel France)	3,0	1,8	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	225,5	145,4	+4,0%	+1,7%	96,6%	7,2 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 :

Résultats du 1^{er} semestre 2017 : 20 juillet 2017

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



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 19 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 et 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) et sur les réseaux sociaux

