

FONCIÈRE DES RÉGIONS



Activité à fin septembre 2017 : une solide dynamique européenne

26 octobre 2017

Activité locative : 9 mois dynamiques

- Près de 90 000 m² sécurisés en Bureaux France et Italie
- Déjà 98% de taux d'occupation sur les 13 développements livrés cette année
- Les 13 400 m² de l'immeuble Art&Co situé à Paris-Gare de Lyon entièrement pré-loués

Accélération de la hausse des loyers

- Loyers de 693 M€ (442 M€ PdG) à fin septembre, en progression de 2,0% à périmètre constant
- Résidentiel Allemagne : accélération de la croissance à 4,5% à périmètre constant
- Hôtels en Europe : hausse des loyers variables de 4,8% à périmètre constant

Rotation du patrimoine synonyme de qualité et de croissance

- 1,5 Md€ d'investissements réalisés, à 80% en Résidentiel allemand et en Hôtels en Europe
- Résidentiel à Berlin : capacité à saisir de meilleures opportunités à nouveau démontrée
- Extension du partenariat avec NH Hotels à Berlin, Hambourg et Amsterdam
- 949 M€ de cessions d'actifs matures et non core avec une marge de 8% sur les valeurs d'expertise

Renforcement des perspectives de développement en hôtellerie et nouvelles étapes dans la simplification

- Rapprochement des structures d'investissement en hôtellerie Foncière des Murs et FDM Management
- Hôtels en Europe : montée en gamme et accroissement des capacités de développement
- Vers un retrait de la cote de Foncière Développement Logements d'ici janvier 2018

Renforcement sur les grandes métropoles européennes

Foncière des Régions détient un patrimoine de 21 Md€ (13 Md€ PdG) centré sur les grandes métropoles européennes, en particulier Paris, Berlin et Milan. Avec le souci d'être toujours plus proche de ses clients, Foncière des Régions déploie une stratégie partenariale de long terme avec les territoires et les utilisateurs (Suez Environnement, Thales, Dassault Systèmes, Orange, EDF, Vinci, Eiffage, AccorHotels, Telecom Italia...). Investisseur et développeur agissant tout au long de la chaîne de valeur immobilière, le groupe s'appuie notamment sur un pipeline de développement européen de 4,1 Md€ sur l'ensemble de ses marchés pour poursuivre sa croissance.

1,5 Md€ d'investissements réalisés sur les localisations stratégiques

Avec 1,5 Md€ (834 M€ PdG) d'investissements réalisés depuis le début d'année, dont 80% en Résidentiel allemand et en Hôtels dans les grandes métropoles européennes, Foncière des Régions renforce son ancrage dans ses localisations stratégiques.

En Résidentiel allemand, le groupe continue à saisir des opportunités d'acquisitions dans des conditions attractives. Sur le 3^e trimestre, 149 M€ (97 M€ PdG) de nouveaux investissements ont été réalisés, amenant à 525 M€ (338 M€ PdG), les acquisitions cumulées depuis le début d'année. Essentiellement situés à Berlin (84%), ces logements ont été acquis sur la base d'un rendement moyen de 4,4% après relocation des 9% vacants, pour un prix moyen de 1 960€/m² et un fort potentiel de croissance (+35% de réversion locative en moyenne). Ces investissements alimentent le pipeline de développement avec 16 000 m² de surfaces additionnelles potentielles.

Foncière des Régions franchit une nouvelle étape dans le partenariat avec NH Hotels, en signant l'acquisition d'options d'achat de 4 hôtels à Berlin, Hambourg, Amsterdam et Amersfoort totalisant 630 chambres. Les options seront exercées courant 2018 pour un investissement total de 111 M€ (47 M€ PdG ; soit 177 000€/chambre) et un rendement locatif de 5,7% (dont 5,1% sur la base du loyer minimum garanti). Ces hôtels 4* situés en centre-ville bénéficient d'une forte rentabilité (marge d'Ebitdar supérieure à 50% en moyenne) et consolident notre présence dans les grandes métropoles européennes. Avec 11 hôtels NH en Europe, Foncière des Régions deviendra le 1^{er} bailleur de NH, 2^e opérateur en Espagne et aux Pays-Bas et 6^e en France.

En Bureaux France, fort du succès de l'opération Silex¹ (10 700 m² entièrement loués l'année de sa livraison, en 2017) à Lyon Part-Dieu, deuxième quartier d'affaires de France, **Foncière des Régions lance le redéveloppement et l'extension de l'immeuble voisin, Silex²**. Ce programme de 30 900 m² (dont 15 600 m² d'extension) et 166 M€ d'investissements, livré en 2020, sera un projet phare du renouveau du quartier de La Part-Dieu et une nouvelle vitrine des savoir-faire de Foncière des Régions. Dans le même temps, le groupe annonce le partage des immeubles Silex¹ et Silex² avec les Assurances du Crédit Mutuel (à 51% / 49%), sur la base d'un rendement locatif moyen de 4,7%. Foncière des Régions se donne ainsi les moyens de poursuivre son développement, tout en gérant activement ses risques unitaires en s'appuyant sur des partenaires financiers long-terme de premier plan.

Politique dynamique de cessions d'actifs matures ou non core

Depuis le début d'année, Foncière des Régions a sécurisé pour 949 M€ (601 M€ PdG) de cessions d'actifs matures ou non core, avec une marge moyenne de 8,4%, permettant d'améliorer la qualité et le potentiel de croissance du patrimoine.

En Bureaux France, le groupe a signé la vente à un utilisateur des immeubles Hermione et Floréal (23 800 m² de bureaux) à Marseille. Livrés cette année, ces deux actifs viennent clore le programme de développement Euromed Center, qui se compose principalement de 4 immeubles de bureaux (47 400 m²) et d'un hôtel 4* de 210 chambres, et constitue une nouvelle référence prime de bureaux à Marseille. Cette vente permet de cristalliser une création de valeur de 36% sur le coût de revient.

L'immeuble Victor Hugo à Issy-les-Moulineaux, de 5 600 m², a également été cédé pour 38 M€, soit 17% au dessus de sa dernière valeur d'expertise.

En Résidentiel en Allemagne, poursuivant son recentrage sur Berlin, Foncière des Régions a signé la vente de 262 M€ (156 M€ PdG) d'actifs, essentiellement en Rhénanie-du-Nord Westphalie, avec une marge moyenne de 19% sur les dernières valeurs d'expertise.

La sortie des activités non stratégiques s'est poursuivie avec la cession de 224 M€ (139 M€ PdG) d'actifs, essentiellement en résidentiel et en commerces en France.

Loyers à fin septembre : une dynamique favorable sur l'ensemble de nos marchés

Un taux d'occupation durablement élevé à 97%, succès du positionnement de Foncière des Régions

Dans un marché locatif porteur, Foncière des Régions récolte les fruits de son positionnement centré sur les localisations stratégiques et adapté à une demande en mutation, notamment grâce à une politique active de développements. Le taux d'occupation, durablement élevé, s'élève dorénavant à 97% (vs 96,7% fin 2016), en progression sur l'ensemble des produits.

En Bureaux France, plus de 60 600 m² de bureaux ont été sécurisés dont près de 50 000 m² sur les développements, pour une durée moyenne ferme de 8 ans. Le taux d'occupation progresse ainsi de 0,3 point vs fin 2016, à 95,9%.

En Bureaux Italie, le taux d'occupation sur le portefeuille hors actifs Telecom Italia s'est à nouveau amélioré, à 93,1% vs 91,6% fin 2016. L'impact favorable sur la performance locative se fait sentir, avec un gain à périmètre constant de 0,9% à fin septembre (vs +0,2% en 2016) dont +1,5% sur le portefeuille hors Telecom Italia. Le groupe a signé 27 400 m² de nouveaux baux et en a renouvelé 83 900 m². Intesa Sanpaolo a prolongé pour 9 ans fermes, aux mêmes conditions, son bail dans l'immeuble Via Montebello, à Milan (18 400 m²), sur la base d'un loyer bureaux de 500 €/m².

Succès du pipeline de développement

Sur l'ensemble de l'année, 13 actifs (10 de bureaux et 3 hôtels) seront livrés, représentant environ 100 000 m² de bureaux et 683 chambres d'hôtels, plébiscités par les locataires. Le taux d'occupation moyen de ces immeubles atteint d'ores et déjà 98%, sur la base de baux signés à des conditions locatives en ligne ou au dessus des attentes. Les développements alimentent la croissance des loyers comme des valeurs, avec une création de valeur moyenne attendue au-delà de 30% (+50% réalisé sur les livraisons du 1^{er} semestre).

Foncière des Régions livrera notamment d'ici la fin d'année l'immeuble Art&Co (13 400 m²), en face de la gare de Lyon à Paris. Dorénavant totalement pré-loué, il constituera l'une des premières implantations de la nouvelle activité de bureaux flexibles et de coworking du groupe (sur 5 000 m²).

En Italie, Foncière des Régions a déjà pré-loué l'intégralité de l'immeuble via Cernaia (8 300 m²) à Milan pour 9,5 ans fermes, à Amundi, afin d'y établir son siège local.

Accélération de la croissance organique des loyers

Les revenus locatifs à fin septembre, de 693 M€ et 442 M€ en PdG, gagnent 2,4% sur un an, grâce à la forte dynamique d'investissement de 2016 et début 2017, en particulier en Hôtels (croissance des loyers de +13,6%) et en Résidentiel allemand (+8,2%).

A périmètre constant, les revenus locatifs gagnent 2,0%, contre +0,2% sur l'ensemble de l'année 2016, et bénéficient d'une dynamique favorable sur l'ensemble des produits.

La croissance organique des loyers en Résidentiel allemand s'accélère, à 4,5% à fin septembre, contre +3,6% en 2016. Le groupe bénéficie de sa politique d'investissement centrée sur les localisations prime

de Berlin en particulier, avec une forte réversion locative (+35% en moyenne). A Berlin, les revenus locatifs sont en progression de 5,7% (+110 points de base vs 2016). En Rhénanie-du-Nord Westphalie, l'amélioration de la qualité du patrimoine se traduit par une croissance locative de +3,4% à périmètre constant, contre +2,8% en 2016.

La bonne performance locative se ressent également en Hôtels, à +2,1% à périmètre constant, dont +4,8% sur les revenus indexés aux chiffres d'affaires des hôteliers (AccorHotels).

9M 2017, M€	Loyers à 100%	Loyers Part du Groupe	Variation	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation	Durée résiduelle ferme des baux
Bureaux - France	204,1	185,2	-1,5%	+1,0%	95,9%	5,1 ans
Bureaux - Italie	152,4	74,3	-1,9%	+0,9%	95,5%	7,4 ans
Residentiel allemand	171,9	106,5	+8,2%	+4,5%	98,3%	n.a.
Hôtels / Murs d'exploitation	155,6	70,2	+13,6%	+2,1%	100,0%	10,6 ans
Autre (Résidentiel France)	8,8	5,4	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	692,8	441,6	+2,4%	+2,0%	97,0%	6,7 ans

Rapprochement des structures d'investissement en hôtellerie Foncière des Murs et FDM Management : montée en gamme et accroissement des capacités de développement

Le groupe a annoncé, le 19 octobre dernier, envisager de rapprocher ses deux structures d'investissements via une fusion-absorption par Foncière des Murs (hôtels en bail, détenu à 50% par Foncière des Régions) de FDM Management (hôtels en murs et fonds, détenu à 40,7% par Foncière des Murs), réalisée sur la base des ANR Triple Net à fin juin. A l'issue de cette opération, qui devrait être finalisée début 2018 (sous réserve de l'obtention de certaines autorisations préalables), Foncière des Régions, unique associé commandité de Foncière des Murs, détiendra 42% du capital de sa filiale et en gardera le contrôle.

Le groupe bénéficiera d'une exposition à l'hôtellerie renforcée et améliorée. Avec un patrimoine post opération de plus de 44 200 chambres (55 000 sous gestion) et 4,3 Md€ (1,8 Md€ Part du Groupe, soit 14% du patrimoine¹), Foncière des Régions assoit son statut de leader de l'investissement hôtelier en Europe et renforce ses perspectives de croissance, via :

- > la montée en gamme du patrimoine, qui sera composé à 68% d'hôtels haut et milieu de gamme ;
- > l'accroissement de l'exposition à l'Allemagne (34% du patrimoine vs 25%), en particulier Berlin (15% vs 8%). Première économie européenne, l'Allemagne est la 7^e destination touristique mondiale (33 millions de visiteurs) et offre des perspectives de croissance solides, notamment à Berlin (hausse des RevPar de 6,1% sur un an, à fin juin et de 3,2% attendus en 2018) ;
- > l'affirmation du statut de partenaire privilégié des opérateurs et des gestionnaires hôteliers en Europe, avec un interlocuteur unique, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière hôtelière. Foncière des Régions accompagne 18 opérateurs et 28 marques dans leur stratégie de développement en Europe parmi lesquels AccorHotels, B&B, Carlson-Rezidor, Starwood-Marriott, InterContinental, NH, Motel One, Meininger, etc. ;
- > le renforcement des sources de création de valeur et des capacités de développement accrues. Le groupe augmente son exposition à l'emprise foncière sur Alexanderplatz à Berlin, propriété de FDM Management, où il compte développer à terme plus de 70 000 m² de logements, bureaux, hôtels et commerces.

Cette opération de simplification permettra à Foncière des Régions de poursuivre son développement en immobilier hôtelier et d'accompagner l'expansion des partenaires opérateurs hôteliers.

¹ Hors Commerces d'exploitation pour 0,2 Md€ PdG

Vers un retrait de la cote de Foncière Développement Logements

Fin octobre, Foncière des Régions a signé un accord avec Cardif, Crédit Agricole Assurances et Generali Vie en vue de l'apport de leur participation de 38,6% dans Foncière Développement Logements. Les apports, réalisés d'ici fin novembre, seront rémunérés à hauteur d'environ 30% en numéraire (à 4,65€ par action FDL) et 70% en échange de titres Foncière des Régions (à raison de 1 action FdR pour 20 actions FDL), faisant ainsi ressortir une valorisation globale de l'action FDL à 4,21€, en décote de 9,5%² sur l'ANR à fin juin 2017.

A la suite de la réalisation des apports, Foncière des Régions détiendra 99,8% du capital de FDL et lancera une Offre Publique de Retrait courant novembre 2017, qui sera suivie d'un Retrait Obligatoire. Le prix de l'OPR-RO visant les titres non détenus par Foncière des Régions post apports (environ 100 000 actions) sera fixé à 8,06€, soit le cours moyen pondéré des volumes des 3 derniers mois. Le conseil d'administration de FDL a mandaté le cabinet Valphi comme expert indépendant chargé d'apprécier les conditions financières de l'OPR-RO.

Foncière Développement Logements détient 129 actifs, quasi-exclusivement de logements, pour une valorisation de 371 M€ à fin juin 2017, situés à 82% en Île-de-France (48% Paris et Neuilly-sur-Seine), à Lyon et Marseille. Cette opération de simplification permettra de renforcer les fonds propres de Foncière des Régions (d'environ 74 M€²).

² Valorisation sur la base de l'ANR Triple Net de Foncière des Régions à fin juin, de 80,5€ par action

Une conférence-call dédiée aux analystes et investisseurs

aura lieu aujourd'hui à 18h30 (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 2017 : 15 février 2018

Contacts :

Relations Presse

Géraldine Lemoine
Tél : + 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
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 21 Md€ (13 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 ESG FTSE4 Good, DJSI World et Europe, 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

