



Activité à fin mars 2018 : nouvelles avancées stratégiques, nouvelle accélération de la croissance locative

26 avril 2018

Poursuite de la dynamique d'investissement dans les grandes métropoles européennes

- Accélération des développements à Milan : lancement de The Sign, 26 500 m² de bureaux préloués à 35%
- Croissance du pipeline de développement à Paris : rotation d'actifs dans Paris QCA
- Nouveau renforcement en Résidentiel allemand, avec 195 M€ d'acquisitions à Berlin, Dresde et Hambourg

Bonne performance locative à fin mars, sur l'ensemble de nos activités

- Tendances positives sur nos différents marchés
- Revenus Part du Groupe : 139 M€, en hausse de 3,0% à périmètre constant
- Bureaux : accélération en France et en Italie avec +2,5% et +1,5% à périmètre constant
- Résidentiel allemand : forte croissance de 5,1% à périmètre constant, dont 6,2% à Berlin
- Hôtels en Europe : +3,0% à périmètre constant, portée par la hausse des loyers variables de 5,0%

Projet de fusion avec Beni Stabili : une étape majeure dans le développement européen et la simplification du groupe

- Renforcement dans les grandes métropoles européennes : +1,7 Md€ d'actifs situés principalement à Milan
- Accroissement du pipeline de développement : intégration complète de 690 M€ de projets à Milan
- Enrichissement de la culture client : implantation de Wellio à Milan, ouverture d'un hôtel Meininger
- Impacts relatifs de l'ordre de +1% sur l'EPRA Earnings et l'ANR par action, et renforcement du statut boursier

Un patrimoine de 21 Md€ centré sur les grandes métropoles européennes

Foncière des Régions détient un patrimoine de 21 Md€ (13 Md€ Part du Groupe) centré sur les grandes métropoles européennes, en particulier Paris, Berlin et Milan (62% du patrimoine). Avec le souci d'être toujours plus proche de ses clients, Foncière des Régions déploie une stratégie partenariale forte et de long terme avec les territoires et les utilisateurs (Suez, Thales, Dassault Systèmes, Orange, EDF, Vinci, Eiffage, AccorHotels, Telecom Italia...). Investisseur et développeur agissant en amont et en aval de la chaîne de valeur immobilière, le groupe s'appuie notamment sur un pipeline de développement européen de 5,1 Md€ pour poursuivre sa croissance.

Poursuite de la dynamique d'investissement dans les grandes métropoles européennes

Accélération des développements à Milan

Le 1^{er} trimestre 2018 a été marqué par une accélération du pipeline de développement en Italie, avec le lancement de The Sign, représentant 26 500 m² de bureaux situés via Schievano, dans le Sud-Ouest de Milan. Ce projet représente un investissement total de 105 M€ avec un rendement attractif supérieur à 7%.

Témoignant de la qualité des relations partenariales de Foncière des Régions, le 1^{er} bâtiment de ce projet, représentant 9 500 m² de bureaux, est d'ores-et-déjà prêté pour 12 ans fermes à un client de longue date, AON. Leader mondial du courtage, AON avait déjà installé son siège français dans un immeuble développé par Foncière des Régions à Paris et réitère aujourd'hui sa confiance dans le savoir-faire du groupe en installant son nouveau siège italien dans The Sign à Milan.

Croissance du pipeline de développement à Paris : rotation d'actifs dans Paris QCA

Foncière des Régions a réalisé au premier trimestre un échange d'actifs avec un investisseur institutionnel, lui permettant de consolider sa présence dans le marché du QCA parisien, cristalliser la création de valeur sur des actifs matures et renforcer ses sources de croissance future.

Le groupe a cédé ses deux implantations parisiennes des 10 et 30 avenue Kléber, Paris 16^e, de 4 800 m², pour 104 M€ (21 600 €/m²) et 3,3% de rendement. Foncière des Régions restera locataire avec un bail de 3 ans, renouvelable.

Dans le même temps, le groupe a acheté au même investisseur un immeuble de 8 500 m² situé rue Jean Goujon à Paris 8^e, pour 134 M€ (15 800 €/m²). Fin 2018, à l'issue du bail avec le locataire actuel, un programme de redéveloppement complet de l'immeuble sera engagé par Foncière des Régions afin d'y déployer l'ensemble de ses expertises immobilières. Le groupe envisage d'y regrouper ses équipes parisiennes à l'issue de la restructuration.

Nouveau renforcement stratégique en Résidentiel allemand

Foncière des Régions a poursuivi sa stratégie d'investissement en Résidentiel allemand avec 195 M€ d'acquisitions, principalement à Berlin, Dresde et Hambourg. Ces investissements ont été réalisés à un prix moyen de 2 330 €/m² pour un rendement de 4,3% à deux ans post relocation des surfaces vacantes (~8% de vacance). Le potentiel de réversion locatif élevé de ces actifs, supérieur à 30%, renforce les perspectives de croissance organique du groupe.

Lancement de Wellio, la nouvelle marque d'espaces flexibles de Foncière des Régions

Partenaire de la transformation des entreprises, Foncière des Régions élargit son offre avec le lancement en mars dernier de sa marque d'espaces flexibles : Wellio (wellio.fr).

L'essor des espaces de coworking témoigne de la nécessité pour les espaces de travail de s'adapter aux nouveaux besoins des entreprises. Fort de sa connaissance fine des grands comptes et de son expertise sur toute la chaîne de valeur immobilière, Foncière des Régions propose une solution unique adaptée aux nouvelles attentes des entreprises.

Ouvert aux grands groupes mais aussi aux PME, start-up, entrepreneurs et indépendants, Wellio permet à ces différents profils de se rencontrer autour d'une ambition commune : travailler autrement, dans un environnement stimulant.



Le premier site parisien, The Line à Paris 8^e, a été inauguré en mars 2018 et sera suivi en juin par Art&Co, situé en face de la Gare de Lyon. D'ici à 2022, le réseau Wellio proposera à ses clients quelques 70 000 m² d'espaces de coworking en Europe.

Une bonne performance locative à fin mars, sur l'ensemble de nos activités

Tendances positives sur les marchés du groupe

Foncière des Régions continue à bénéficier de la bonne orientation de ses marchés en Europe¹ :

- > En Bureaux, le dynamisme de l'année 2017 se poursuit, tant à Paris qu'à Milan. La demande placée progresse à Paris (+13% par rapport au 1^{er} trimestre 2017) et se maintient à un niveau élevé à Milan (+50% par rapport à la moyenne sur 10 ans). L'appétit pour les actifs neufs ou restructurés ne faiblit pas et tire les loyers *prime* à la hausse (+2% à Paris et +6% à Milan par rapport à fin 2017).
- > En Résidentiel allemand, le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste et le dynamisme du marché est intact. Les loyers continuent à croître à Berlin (9,8 €/m² fin 2017, +9% par rapport à 2016), ainsi que le prix des logements (3 700 €/m² fin 2017, +13% rapport à 2016).
- > Le marché hôtelier européen est en plein essor. Le RevPar a progressé de 4,4% en moyenne en Europe sur le 1^{er} trimestre 2018, tiré notamment par la performance du marché français (+6,3% YTD).

Hausse des revenus de 3% à périmètre constant

Les revenus à fin mars progressent de 3,0% à périmètre constant sur les activités stratégiques, en accélération par rapport à 2017 (+2,1%) sur l'ensemble de nos classes d'actifs :

- > En Bureaux France, les loyers s'inscrivent en hausse de 2,5%, après +1,0% en 2017, tirés par l'amélioration du taux d'occupation (+2,5 pts par rapport à fin mars 2017). La croissance atteint 2,9% à Paris et 6,2% dans les Grandes Métropoles Régionales.
- > En Italie, les loyers de bureaux progressent de 1,5%, en particulier à Milan, avec une croissance de 2,2% sur les bureaux hors Telecom Italia. Le groupe bénéficie d'un taux d'occupation de 95,3% sur les bureaux hors Telecom Italia contre 91,5% il y a un an.

¹ Sources : C&W, Berlin Hyp, STR

- > La croissance organique des loyers en Résidentiel allemand s'accélère, à +5,1% à fin mars 2018, contre +4,2% en 2017. Le groupe bénéficie de sa politique d'investissement centrée sur Berlin, qui affiche une performance de +6,2% à périmètre constant. 53% de la croissance locative tient à l'indexation des loyers (effet bénéfique de la mise à jour de l'indice de référence, le Mietspiegel, en mai 2017) et 43% provient de la progression des loyers lors de la relocation.
- > La bonne performance locative se ressent également en Hôtels, à +3,0% à périmètre constant, dont +5,0% sur les revenus indexés aux chiffres d'affaires des hôteliers (AccorHotels) et +3,6% sur l'Espagne, où le groupe a investi fin 2016.

| T1 2018, M€ | Loyers à 100% | Loyers Part du Groupe | Variation | Variation à périmètre constant | Taux d'occupation | Durée résiduelle ferme des baux (années) |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------|--------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| Bureaux - France | 68 | 61 | -0,2% | +2,5% | 97,5% | 4,8 |
| Bureaux - Italie | 48 | 20 | -17,0% | +1,5% | 96,9% | 7,1 |
| <i>dont Bureaux hors Telecom Italia</i> | 23 | 12 | +7,9% | +1,8% | 95,3% | 4,2 |
| <i>dont Bureaux Telecom Italia</i> | 25 | 8 | -39,9% | +1,1% | 100,0% | 12,7 |
| Résidentiel allemand | 60 | 38 | +10,6% | +5,1% | 97,9% | n.a. |
| Hôtels en Europe | - | - | - | - | - | - |
| <i>Hotels en bail</i> | 45 | 16 | -4,1% | +3,0% | 100% | 10,9 |
| <i>Hotels en murs & fonds (EBITDA)</i> | 9 | 4 | +77,8% | +2,4% | n.a. | n.a. |
| Activités stratégiques | 230 | 139 | -0,9% | +3,0% | 97,8% | 6,2 |
| Non stratégique (Résidentiel France, Commerce France & Italie) | 14 | 7 | -17,7% | -2,3% | 94,8% | 5,6 |
| Total | 243 | 146 | -2,0% | +2,8% | 97,7% | 6,2 |

Projet de fusion avec Beni Stabili : une étape majeure dans le développement européen et la simplification du groupe

Le 20 avril dernier ([lien vers le communiqué de presse dédié](#)), Foncière des Régions et Beni Stabili, sa filiale à 52,4%, leader de l'immobilier de Bureaux à Milan, ont annoncé avoir entamé des discussions relatives à un projet de fusion de leurs structures. La parité proposée par Foncière des Régions s'élève à 8,5 actions Foncière des Régions pour 1 000 actions Beni Stabili (post détachement des dividendes 2017). Selon l'avancement des discussions, la fusion pourrait être réalisée d'ici la fin d'année 2018.

Cette fusion poursuit la transformation de Beni Stabili, initiée il y a deux ans, et confirme la stratégie d'investissement de Foncière des Régions en Italie. Elle constituerait une étape majeure dans la simplification de l'organisation du groupe et permettrait d'accentuer les liens entre ses différents métiers. Foncière des Régions consoliderait ainsi son statut d'opérateur immobilier européen intégré et leader sur ses marchés, en se renforçant sur ses trois axes stratégiques :

- > **Focus sur les grandes métropoles européennes** : avec 1,7 Md€ PdG d'actifs supplémentaires, principalement à Milan, Foncière des Régions afficherait un patrimoine de près de 15 Md€² PdG (21 Md€ à 100%). Le groupe se renforcerait dans les bureaux *prime* à Milan, dans un contexte de reprise du marché locatif, en particulier sur les immeubles neufs.
- > **Développeur immobilier** : capitalisant sur les succès de ses développements et sur un pipeline à fin 2017 de 690 M€ à Milan, le groupe entend intensifier cette dynamique. Ainsi, 5 nouveaux projets de développement vont démarrer à Milan en 2018-2019, pour 55 000 m² et 275 M€ de coût de revient.

² Estimé à mi-2018 y compris transactions sécurisées au S1 2018

- > **Culture clients** : à l'heure où les synergies entre les produits et les métiers de Foncière des Régions (bureaux, hôtels, logements) sont de plus en plus fortes, l'opération viendrait favoriser le rapprochement des équipes et l'intégration des savoir-faire, au service du client. Wellio, la nouvelle offre de coworking, s'implantera à Milan d'ici 2019, et l'Italie s'affiche comme l'un des axes de croissance de l'activité hôtelière, avec notamment l'ouverture prochaine d'un hôtel Meininger à Milan.

Compte tenu des termes envisagés et des synergies déjà estimées, pour environ 5 M€, le projet de fusion aurait un impact légèrement positif, de l'ordre de +1%, sur l'Epra Earnings et l'ANR par action du groupe. La solidité de la structure financière de Foncière des Régions serait également conservée.

Cette fusion viendrait accroître la capitalisation boursière de Foncière des Régions, d'environ 700 M€³, à plus de 7 Md€³, et le flottant de plus de 500 M€³, à près de 4 Md€³.

Une nouvelle étape pour Foncière des Régions

Au-delà de la simplification, cette opération marquerait une nouvelle étape dans le développement de Foncière des Régions en Europe. Afin d'incarner pleinement sa dimension européenne et de réunir ses équipes sous une bannière commune, Foncière des Régions changera de nom et déploiera sa nouvelle marque dans les différents pays où elle est présente.

Le dévoilement de la nouvelle identité européenne aura lieu le 29 mai 2018.

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 semestriels 2018 : 19 juillet 2018](#)

[Capital Markets Day à Milan : 18 octobre 2018](#)

³ Sur la base (i) des cours de bourse du 19/04/2018 (FDR : 88,30€, Beni Stabili : 0,730€), (ii) d'acquisitions sur le marché de titres BS par FDR avant la réalisation de la fusion pour atteindre une participation dans BS de 60% et (iii) d'une fusion sur 100% du capital

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

Laetitia Baudon

Tél : + 33 (0)1 44 50 58 79
laetitia.baudon@shan.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

