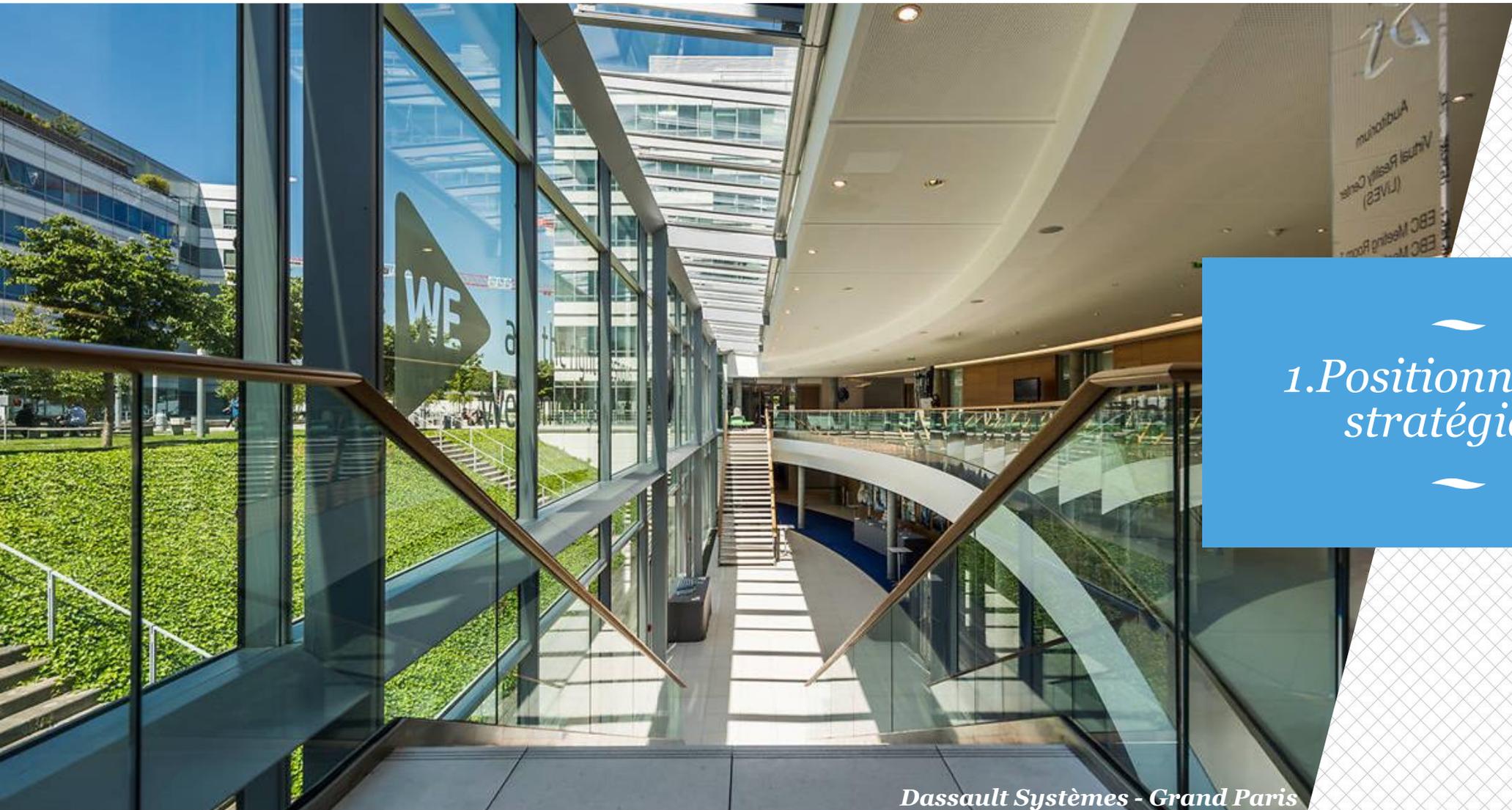




Délivrer, performer, croître
Résultats semestriels 2015
23 juillet 2015

SOMMAIRE

- > 1. *POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE*
- > 2. *ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE*
- > 3. *RÉSULTATS FINANCIERS*
- > 4. *PERSPECTIVES*
- > *ANNEXES*

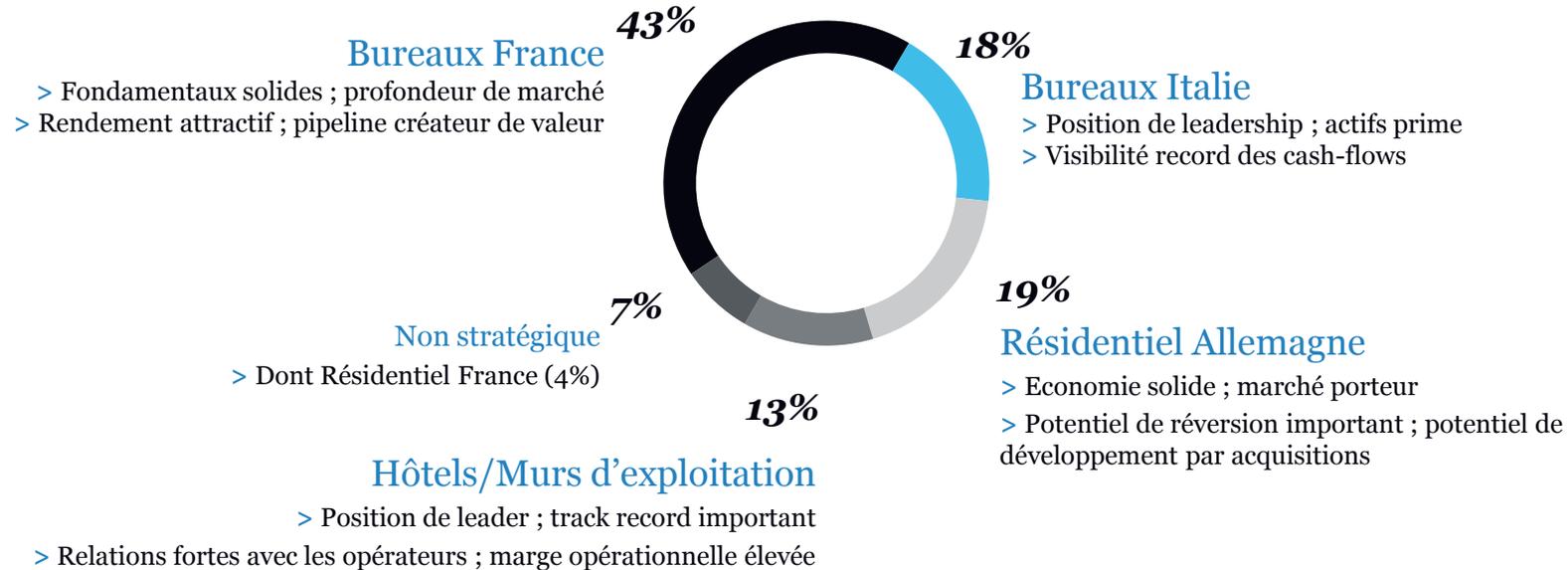


1. Positionnement
stratégique

Dassault Systèmes - Grand Paris

UN OPÉRATEUR LEADER SUR SES MARCHÉS

- Un patrimoine de 10,8 Md€ PdG (17,4 Md€ à 100%)
- 1 focus et 2 diversifications



Un opérateur intégré avec des équipes locales fortes

L'ADN DE FONCIÈRE DES RÉGIONS : QUALITÉ ET RENTABILITÉ

Baux longs
et sécurisés

- Durée moyenne ferme des baux de 6,8 ans
- Taux d'occupation de 96,8%
- Culture partenariale forte

Modèle
diversifié

- Exposition à des marchés porteurs
- Résilience
- Complémentarité

Compétences
locales fortes

- Bureaux : maîtrise de l'ensemble de la chaîne de valeur
- Résidentiel allemand : une présence depuis 10 ans avec 400 personnes sur place
- Hôtellerie : une expertise unique depuis 10 ans

Un modèle industriel générant une rentabilité élevée

Rendement total¹ du patrimoine de 7,3% en moyenne depuis 2010 vs 5,1% pour l'indice IPD Eurozone

1° SEMESTRE 2015 : POURSUITE D'UNE ROTATION D'ACTIFS DYNAMIQUE

1,5 Md€
(1,1 Md€ PdG)
d'investissements
engagés

- Investissements sur les marchés porteurs
 - > Rendement moyen de 6% pour les acquisitions et >7% pour les développements
 - > Bureaux France et Italie (231 M€) : 5 livraisons d'actifs au 1^{er} semestre
 - > Résidentiel allemand (284 M€) : acquisitions principalement à Berlin et Hambourg
 - > Hôtels en Europe (540 M€) : renforcement dans FDM ; acquisitions principalement en Allemagne

616 M€
(365 M€ PdG)
de cessions
signées

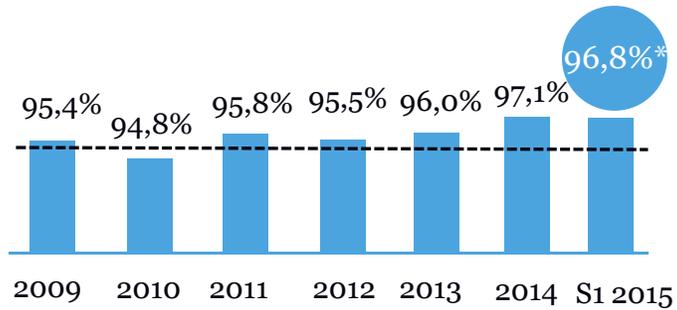
- Sortie progressive des activités non stratégiques (164 M€)
 - > Rendement moyen de 2,9% ; marge de 2,0%
- Activités core : cessions d'actifs matures ou avec un profil rendement/risque moins attractif (201 M€)
 - > Rendement moyen de 5,1% ; marge de 7,3%

95% d'actifs
stratégiques fin
2015

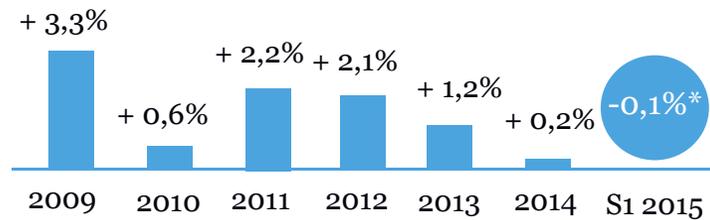
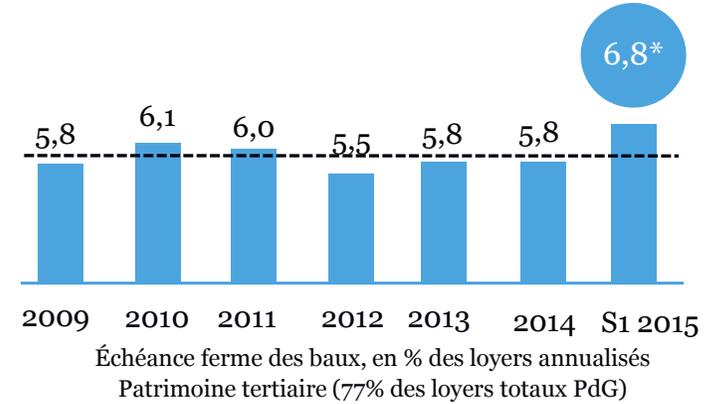
- Poursuivre l'amélioration de la qualité du patrimoine : un travail continu
- Préparer la croissance de demain

UNE STRATÉGIE CONFORTÉE PAR LA SOLIDITÉ DES INDICATEURS

Taux d'occupation historiquement élevé

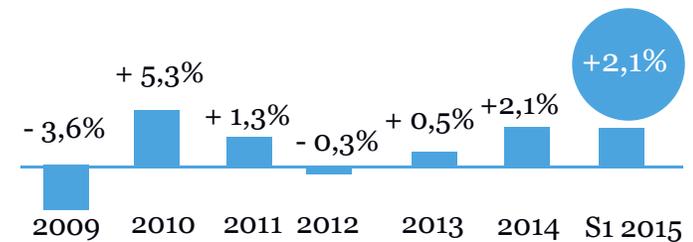


Durée ferme des baux record



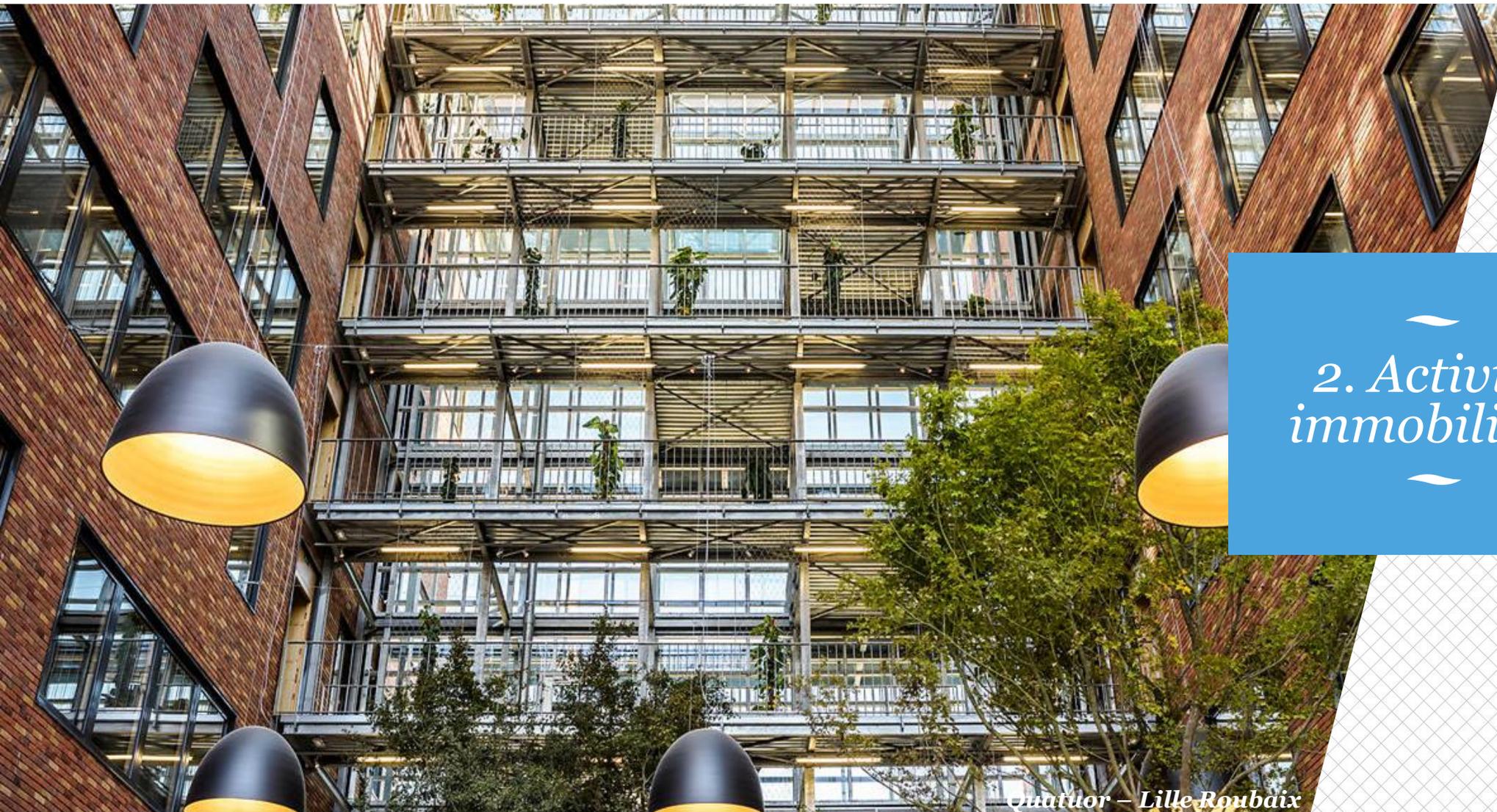
Loyers à périmètre constant

Var. à périmètre constant vs N-1



Croissance des valeurs

Var. à périmètre constant vs N-1



2. *Activité
immobilière*

Quatuor – Lille Roubaix



*Bureaux
France*

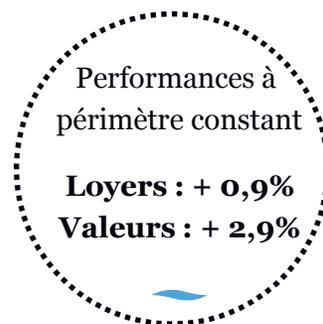
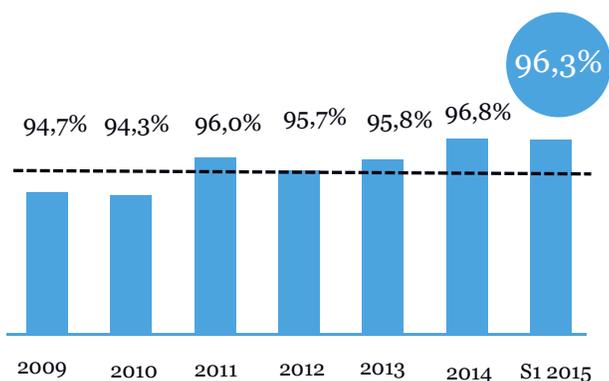
Steel – Paris

UN OPÉRATEUR MAJEUR AVEC UN POSITIONNEMENT SOLIDE

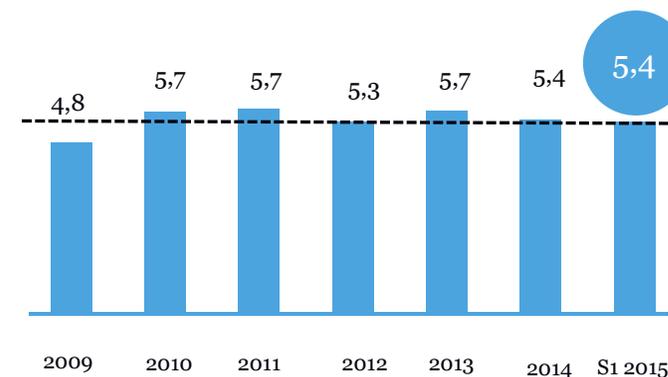
Patrimoine
5,3 Md€ (100%)
4,5 Md€ (GS)

- **Marché locatif au 1^{er} semestre : peu de signaux laissant entrevoir une reprise rapide**
 - > Île-de-France, un marché leader aux fondamentaux sains : 1^{er} marché d'Europe ; taux de vacance de 7,6%
 - > Fort retrait des transactions à fin juin : - 22% à 915 000 m² (moyenne décennale de 1,1 million de m²)
 - > Pas de reprise des loyers ; mesures d'accompagnement toujours élevées (environ 20%)
 - > Prime à la qualité : baisse de l'offre neuve de 9% sur un an
- **Foncière des Régions : un positionnement à l'origine de la performance des indicateurs du 1^{er} semestre**
 - > Grands comptes : 70% des loyers
 - > Loyers compétitifs (250-500€/m²) dans les localisations clés : 75% des transactions en Île-de-France concernent des loyers < 460€/m²
 - > Equilibre géographique sur les meilleurs marchés : Paris (33%) ; 1^{ère} Couronne (44%) ; Grandes Métropoles Régionales (13%)

Taux d'occupation historiquement élevé



Baux durablement longs (maturité ferme en années)



Bonne tenue des indicateurs

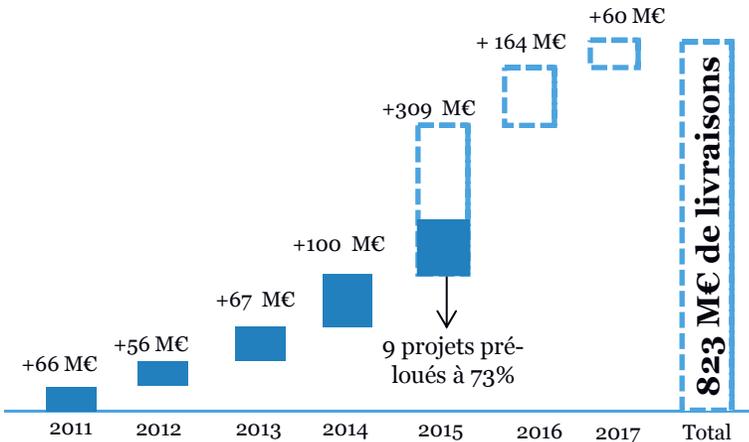
POUR SUIVRE LES INVESTISSEMENTS SUR LE PIPELINE

Patrimoine
5,3 Md€ (100%)
4,5 Md€ (GS)

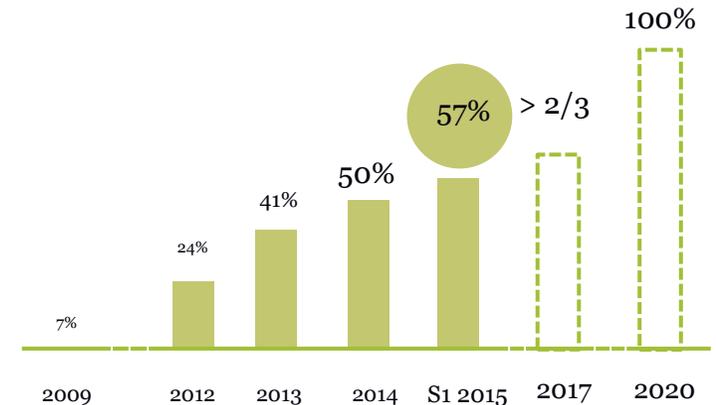
- 5 livraisons qui confortent la stratégie partenariale et la qualité du patrimoine
- > 118 M€ de coût de revient ; louées à 87% pour 9 ans fermes en moyenne



823 M€ de livraisons depuis 2011



Qui participe à l'amélioration de la qualité (% de Bureaux France verts)



Conforter la qualité du patrimoine
Créer de la valeur via une rotation d'actifs dynamique

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT : UN SAVOIR-FAIRE INDUSTRIEL ÉPROUVÉ

PROJETS
LANCÉS DEPUIS
2011

**29 pour
823 M€***

DURÉE
MOYENNE FERME
DES BAUX SIGNÉS

9,7 ans

RENDEMENT
SUR COÛT DE
REVIENT

7,5%

CRÉATION DE
VALEUR RÉALISÉE

> 20%

Un pipeline porté en interne par une
équipe dédiée et reconnue



Boulogne (Grand Paris) - 8 684 m² (2011)
Multi-locataires / 6 ans



Floria (Fontenay – Grand Paris) – 9 200 m² (2012)
Société Générale / 6 ans



Patio (Lyon) – 12 800 m² (2013)
Multi-locataires / 6 ans



New Velizy (Grand Paris) – 45 600 m² (2014)
Thales / 9 ans



Astrolabe (Marseille) – 14 000 m² (S1 2015)
Multi-locataires / 6,5 ans



EDF (Avignon) – 4 100 m² (S1 2015)
Groupe EDF / 9 ans

UN PIPELINE RENOUVELÉ : 1,2 Md€ DE PROJETS

REPOSITIONNEMENT
D'ACTIFS EN
PATRIMOINE

ACQUISITION
EN VUE D'UN
REDÉVELOPPEMENT

RÉSERVES
FONCIÈRES

*Extensions
Nouveaux
développements*



Silex 2 (Lyon) – 30 700 m²



Issy-Grenelle (Issy-les-Moulineaux – Grand Paris) – 11 038 m²



Canopée (Vélizy-Meudon – Grand Paris) – 46 900 m²



«RÉINVENTER PARIS» : LE SAVOIR-FAIRE DE FONCIÈRE DES RÉGIONS RÉCOMPENSÉ

•• « Réinventer Paris » : concours de projets urbains innovants

- > Organisé par la Mairie de Paris sur 23 sites
- > Juillet 2015 : 75 dossiers retenus sur 372 déposés (décision finale début 2016)

•• Foncière des Régions : finaliste pour son projet Les Arches Maillot

- > Programme Ternes-Villiers (Paris 17^e) : 4 candidats ; localisation stratégique (Porte Maillot entre Paris QCA et la Défense)
- > Les Arches Maillot : immeuble-pont innovant

21 500 m² au dessus du périphérique

Innovations techniques, énergétiques et de conception

Espace social urbain : bureaux, hôtel, commerces, services, jardin/terrasse

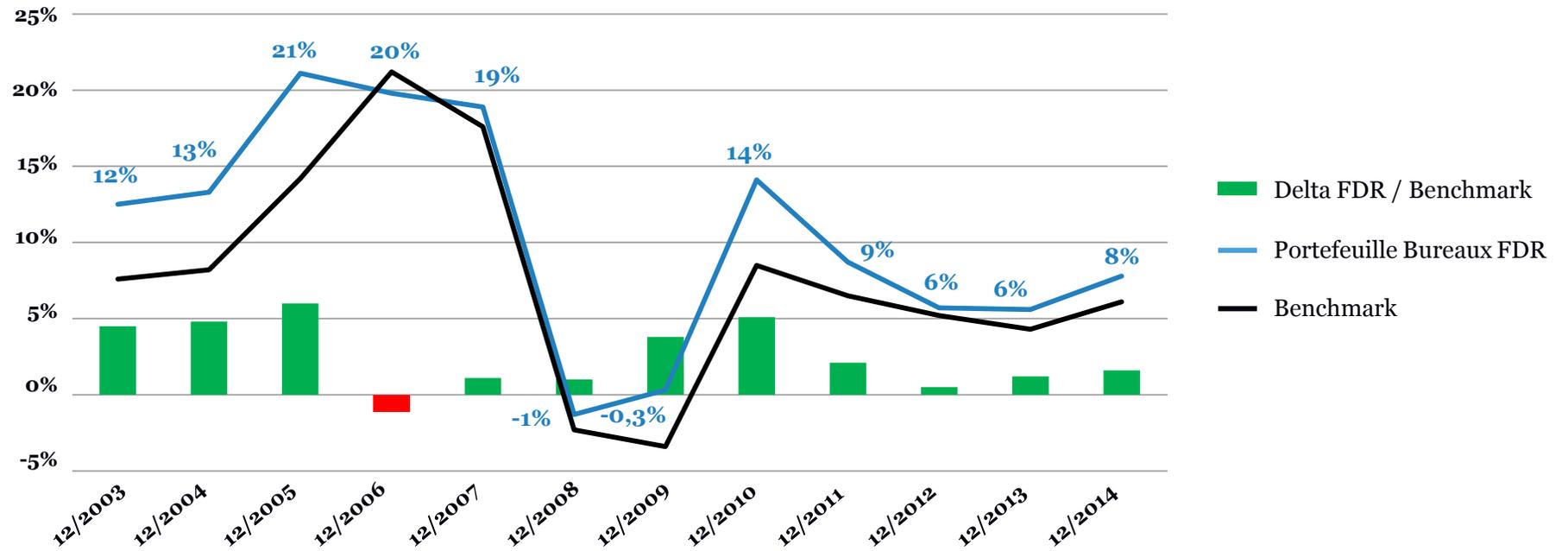


Rassembler tous les atouts de Foncière des
Régions dans un projet unique

UNE STRATÉGIE QUI PORTE SES FRUITS

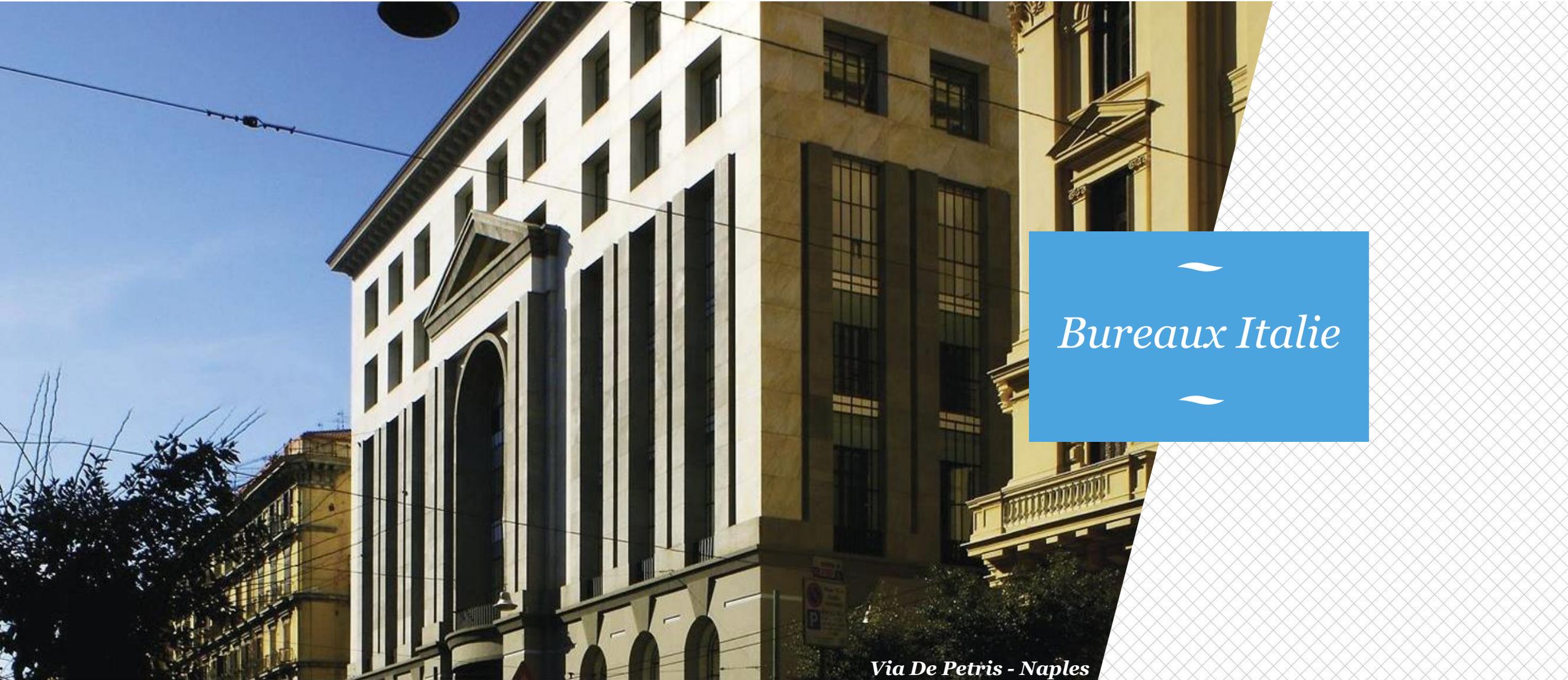
Patrimoine
5,3 Md€ (100%)
4,5 Md€ (GS)

Rendement global Bureaux France Foncière des Régions vs Benchmark IPD



Une surperformance qui conforte un positionnement fondé sur :

- > les accords stratégiques avec nos partenaires
 - > la diversification géographique
 - > la stratégie de rotation d'actifs



Bureaux Italie

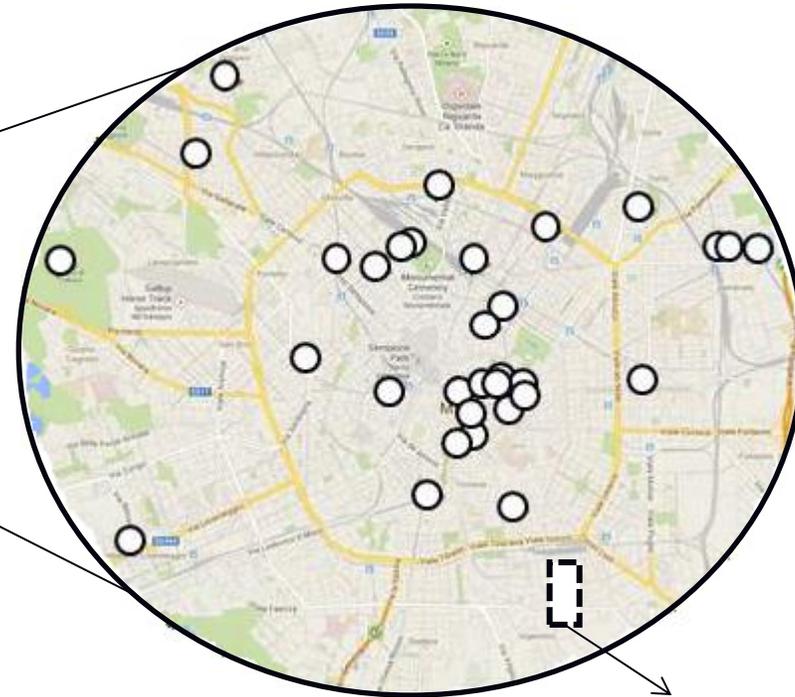
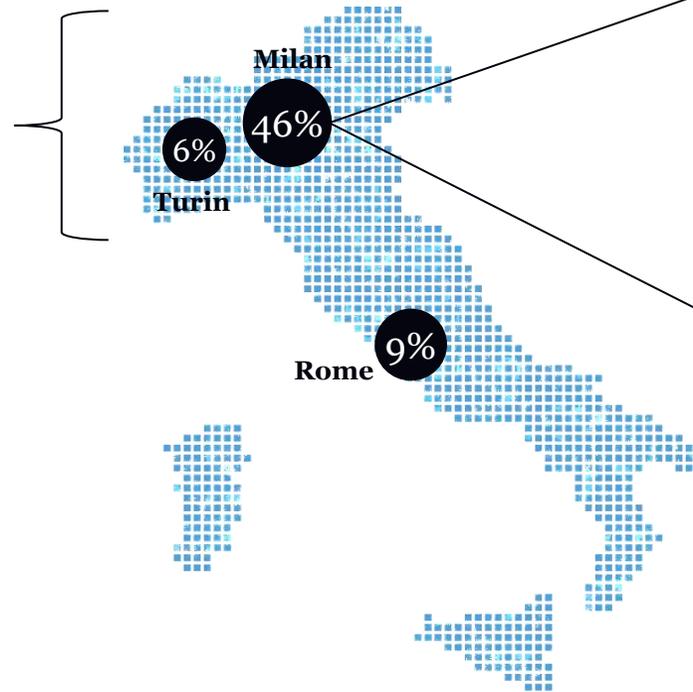
Via De Petris - Naples

UN OPÉRATEUR LEADER SUR SON MARCHÉ



- 1ère foncière italienne avec 4,0 Md€ d'actifs (1,9 Md€ PdG)
- > 1,7 Md€ d'actifs Telecom Italia : flux sécurisés
- > 2,3 Md€ d'actifs à 73% dans Milan
- > Milan : 42 actifs pour 1,9 Md€ (0,9 Md€ PdG)

Nord de l'Italie
77% du patrimoine¹



Un opérateur clé pour tirer parti de l'amélioration conjoncturelle en cours

UN 1^o SEMESTRE 2015 TRANSFORMANT

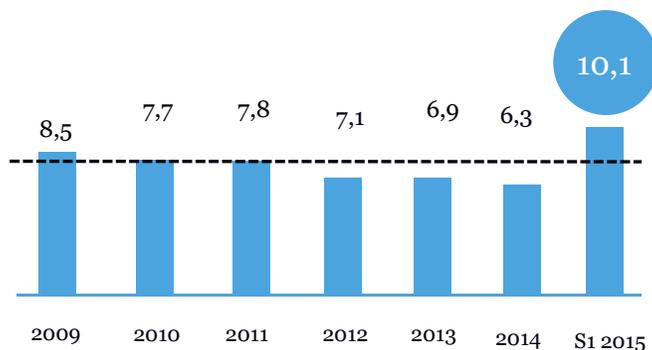
Patrimoine
4,0 Md€ (100%)
1,9 Md€ (GS)

•• Flux locatifs sécurisés et nouvelles opportunités en perspective

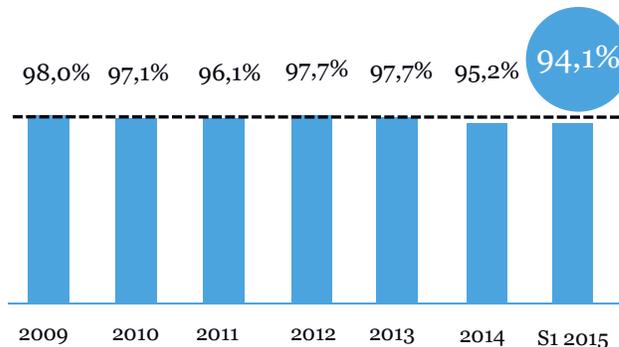
- > Renouvellement des baux Telecom Italia : maturité moyenne ferme du patrimoine en Italie de 10 ans (+ 4 ans)
- > Cessions sécurisées : 234 M€ (113 M€ PdG) à 54% d'actifs Telecom Italia
- > Loyers à périmètre constant :
 - 4,3% et 0% hors impacts de la renégociation Telecom Italia et de la libération en 2014 de Corso Ferrucci à Turin
- > Bonne résistance des valeurs à périmètre constant : + 0,3%

L'allongement des baux Telecom Italia vient plus que compenser la baisse des loyers

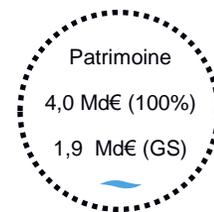
Maturité des baux à un niveau record (moyenne ferme en années)



Maintien d'un taux d'occupation élevé¹



SUCCÈS DE LA STRATÉGIE PARTENARIALE : TELECOM ITALIA



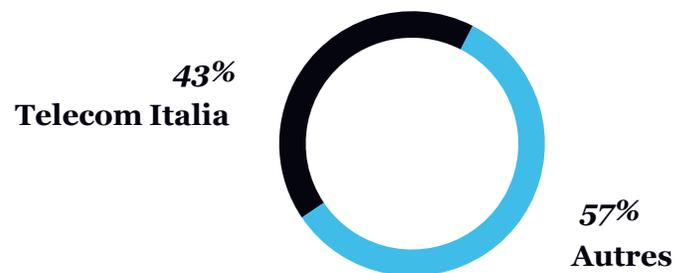
2000-2002	Depuis 2009	2014	2015
Externalisations <ul style="list-style-type: none"> > 1,6 Md€ d'actifs > Baux de 21 ans > 9% rendement Titrisation	Ventes unitaires <ul style="list-style-type: none"> > 72 actifs > env. 300 M€ > 5,75% de rendement 	Refinancement du portefeuille <ul style="list-style-type: none"> > 500 M€ d'emprunts bancaires > Coût de la dette de 2,5% vs 8,7% pour la titrisation 	Renégociation des baux <ul style="list-style-type: none"> > Rallongement des baux de 6 ans à 15 ans contre une réduction des loyers de 6,9% > Cessions de 2 actifs pour 126 M€ > Programme de capex de 38 M€ aux cotés de Telecom Italia



Portefeuille Telecom Italia à fin juin 2015

159 actifs ; 1,7 Md€¹
Rendement : 6,4%
Maturité : 15,4 années fermes

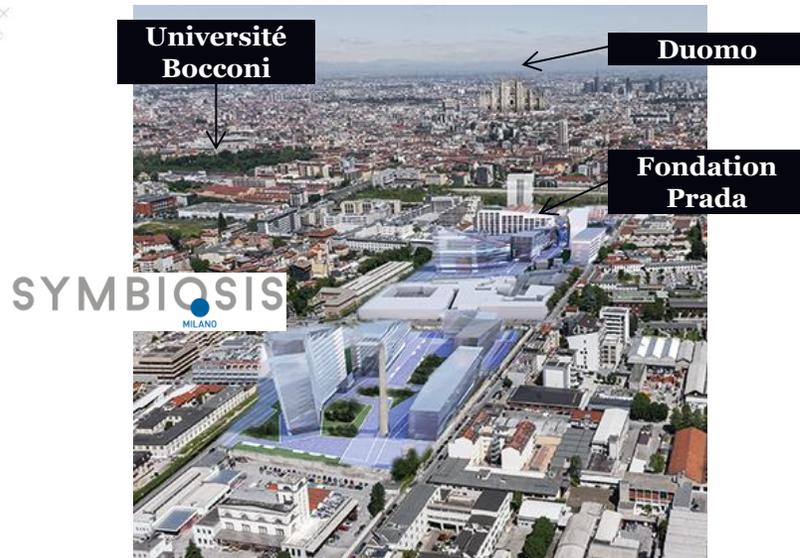
Patrimoine Bureaux Italie



STRATÉGIE : ACCÉLÉRER LA ROTATION QUALITATIVE DU PATRIMOINE

Patrimoine
4,0 Md€ (100%)
1,9 Md€ (GS)

- Accélérer les cessions
 - > Réduction de l'exposition à Telecom Italia
 - > Cessions d'actifs non core
- Poursuivre les investissements à Milan
 - > 230 M€ d'investissements à Milan depuis 2011
 - > Nouveaux développements : Symbiosis à Milan → lancement d'un 1^{er} immeuble de 11 650 m² pour 55 M€ et un rendement > 7%
 - > Redéveloppements d'actifs Telecom Italia à moyen terme
- Rester ouvert aux opportunités d'acquisitions





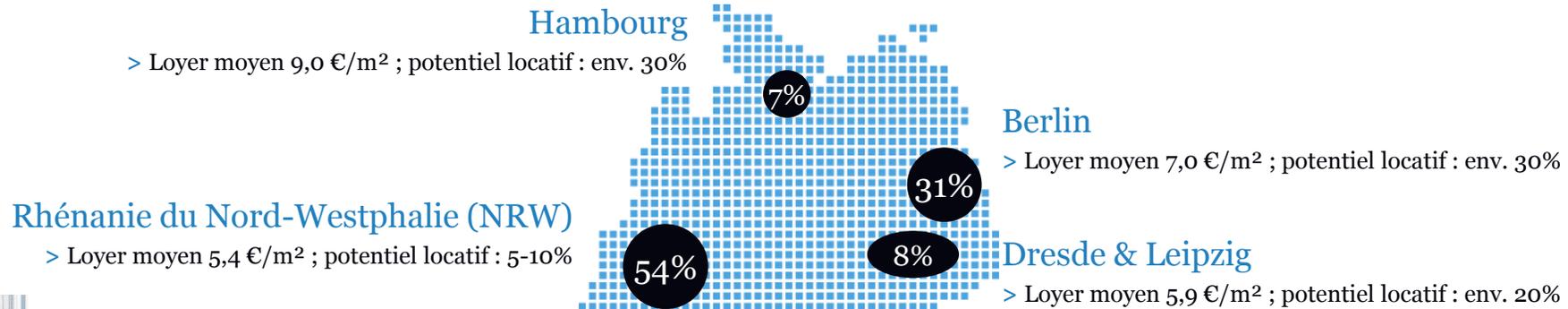
*Résidentiel
allemand*

Résidentiel - Berlin

RÉSIDENTIEL EN ALLEMAGNE : QUALITÉ ET CROISSANCE

Patrimoine
3,3 Md€ (100%)
2,0 Md€ (GS)

- Une plateforme de 3,3 Md€ (2,0 Md€ PdG) concentrée sur des marchés porteurs
 - > 44 500 unités ; rendement moyen de 6,3%

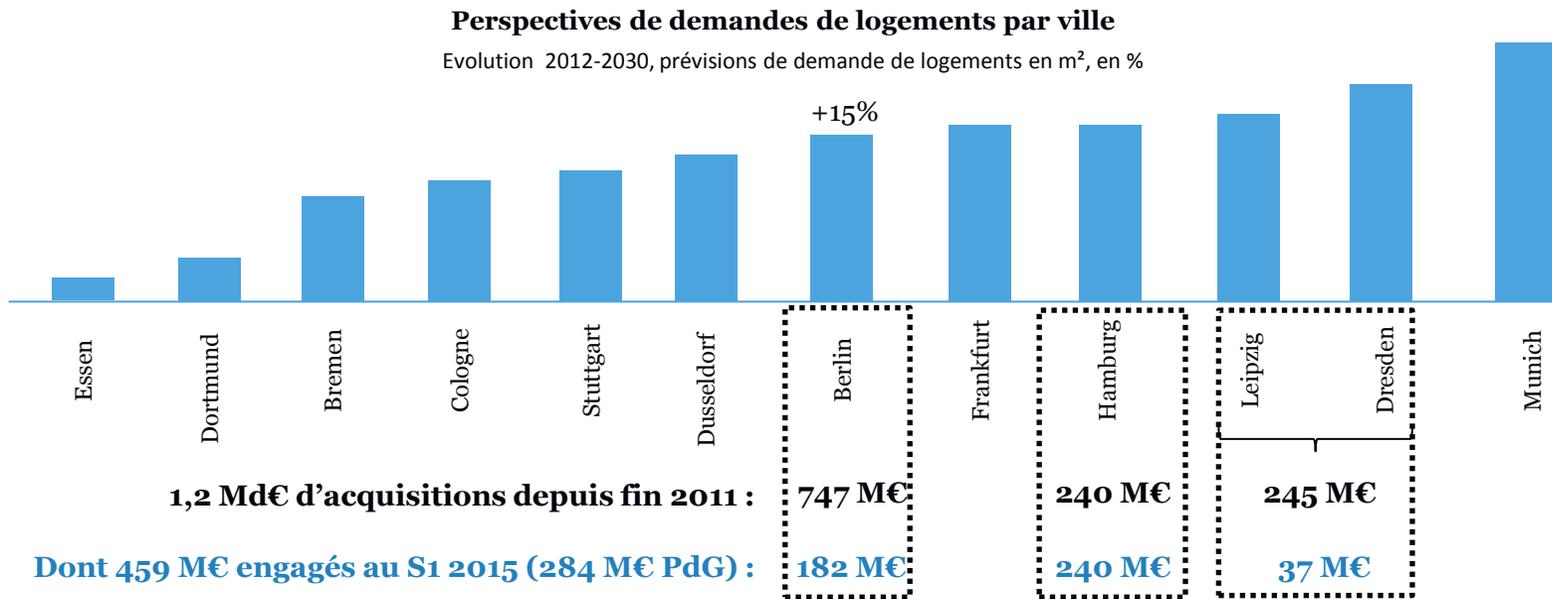


10 ans de track record favorable

UN 1^o SEMESTRE 2015 DYNAMIQUE

Patrimoine
3,3 Md€ (100%)
2,0 Md€ (GS)

- Rythme élevé d'acquisitions dans des villes à potentiel



- Performances solides au 1^{er} semestre et forte croissance à Berlin
 - > Loyers à périmètre constant : + 1,7% dont + 2,4% à Berlin ; taux d'occupation de 98,2%
 - > Valeurs à périmètre constant : + 2,8% dont + 7,1% à Berlin

NRW : RENDEMENT ÉLEVÉ ET SÉCURISÉ

PATRIMOINE

1,8 Md€
(1,1 Md€ PdG)

NOMBRE
D'UNITÉS

29 143

RENDEMENT

6,8%

VALEUR AU M²

870 €

Se concentrer sur les actifs core :

- > 750 M€ de cessions depuis 2011* ; marge moyenne de 4%
- > Actifs NRW non core : 14% du patrimoine vs 37% fin 2011



Acquisition de 5 500 unités (2005)
275 M€ ; rendement : 6,2%



Acquisition de 40 000 unités (2006)
2 125 M€ ; rendement : 6,6%



Cession de 7 010 unités (2013)
361 M€ ; marge : 2,9% ; rendement : 7,3%



Cession de 3 210 unités (2014)
160 M€ ; marge : 5,4% ; rendement : 7,1%

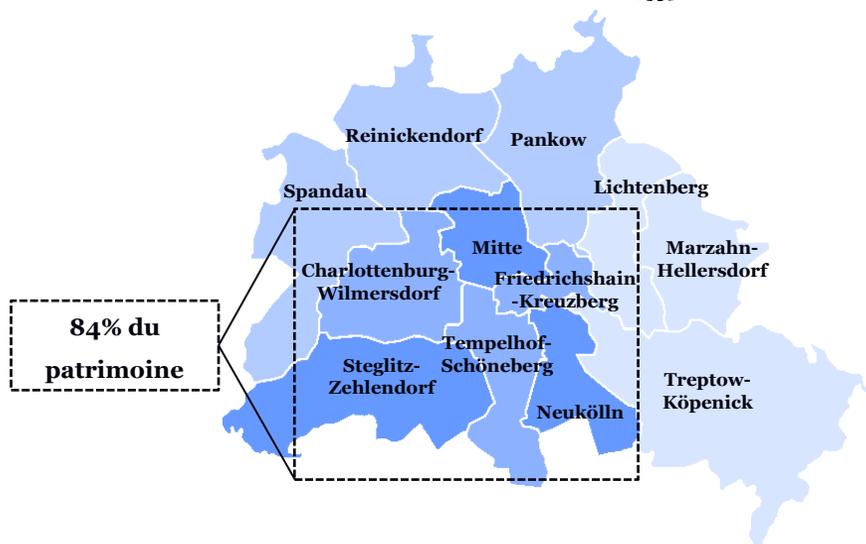
BERLIN : UN PATRIMOINE PRIME

PATRIMOINE
979 M€
 (598 M€ PdG)

NOMBRE
 D'UNITÉS
9 012

RENDEMENT
5,4%

VALEUR AU M²
1 490 €



135 M€ ; 1 748 unités (2011)
 Part dans les meilleures localisations : 54%
 Loyers : 6,1€/m² ; réversion : + 20%
 Rendement : 6,7%



76 M€ ; 1 013 unités (2012)
 Part dans les meilleures localisations : 100%
 Loyers : 6,1€/m² ; réversion : + 30%
 Rendement : 6,5%



181 M€ ; 1 925 unités (2013)
 Part dans les meilleures localisations : 82%
 Loyers : 6,4€/m² ; réversion : + 30%
 Rendement : 5,9%



182 M€ ; 875 unités (2015)
 Part dans les meilleures localisations : 100%
 Loyers : 9,0€/m² ; réversion : + 30%
 Rendement : 4,9%

DRESDE & LEIPZIG : RENTABILITÉ ET CROISSANCE

PATRIMOINE

260 M€
(159 M€ PdG)

NOMBRE
D'UNITÉS

4 311

RENDEMENT

6,4%

VALEUR AU M²

1 050 €



Dresde ; 46 M€ ; 748 unités (2013)
Rendement : 7,1% ; réversion : + 21%



Dresde & Leipzig ; 19 M€ ; 378 unités (2014)
Rendement : 6,5% ; vacance : 12% ;
réversion : + 16%



Dresde : 111 M€ ; 1 971 unités (2014)
Rendement : 6,3% ; réversion : + 20%



Dresde & Leipzig ; 37 M€ ; 935 unités (2015)
Rendement : 7,0% ; réversion : + 15-20%

HAMBOURG : UN NOUVEAU MARCHÉ À FORT POTENTIEL

PATRIMOINE

233 M€
(146 M€ PdG)

NOMBRE
D'UNITÉS

2 088

RENDEMENT

5,4%

VALEUR AU M²

1 860€



Acquisition dans des localisations prime (rating Immoscout24)
Réversion : + 30%

STRATÉGIE : CROISSANCE ORGANIQUE ET DÉVELOPPEMENT

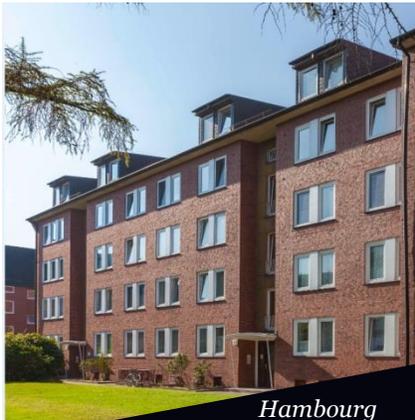


•• Tirer parti d'une stratégie différentiante

- > Concentrer les investissements sur les actifs prime, en centre-ville
- > Combiner potentiel de réversion (+ 25-30%) avec potentiel de vente à la découpe à moyen terme
- > S'appuyer sur une équipe locale reconnue pour sourcer des opérations off-market

•• Poursuivre la rotation qualitative du patrimoine

- > Déjà 459 M€ d'acquisitions réalisées sur l'objectif de 500 M€ en 2015
- > Cessions d'actifs non core en NRW : 150 M€ en 2015 (92 M€ PdG)



Poursuite du renforcement dans les villes dynamiques



*Hôtels en
Europe*

Sofitel - Lyon

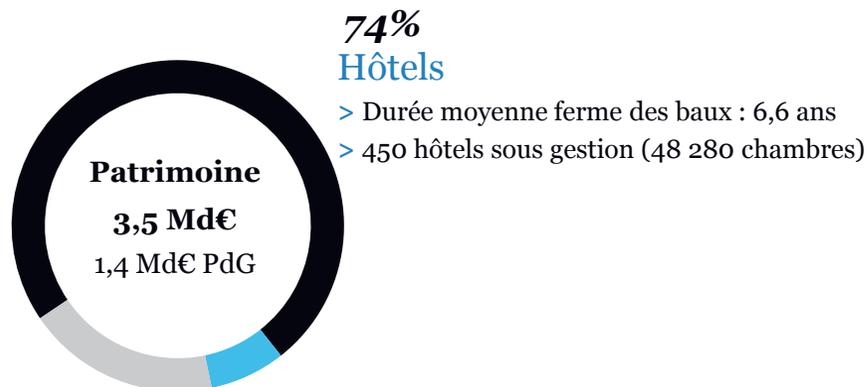
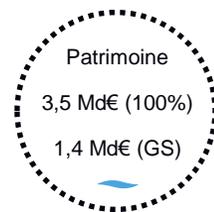
LEADER DE L'IMMOBILIER HÔTELIER

••• Une classe d'actifs adaptée à l'ADN de Foncière des Régions

- > Exposition via Foncière des Murs, filiale consolidée par Foncière des Régions (associé commandité)
- > La stratégie partenariale adaptée à l'hôtellerie :

Visibilité longue (maturité ferme des baux de 7,1 années) ; rentabilité élevée (marge opérationnelle de 94%)

- > Patrimoine de 3,5 Md€ (1,4 Md€ PdG) dont 2,6 Md€ en Hôtels (1,0 Md€ PdG)



Motel One, Allemagne

19%
Commerces d'exploitation

- > Durée moyenne ferme des baux : 8,9 ans

7%
Santé

- > Durée moyenne ferme des baux : 7,1 ans



Accor, Boulogne - Paris

HÔTELLERIE EN EUROPE : CROISSANCE ET MUTATIONS

Patrimoine
3,5 Md€ (100%)
1,4 Md€ (GS)

•• Europe : 1^{er} marché mondial

- > 30% de l'offre
- > 1^{ère} destination touristique : 50% des arrivées de touristes
- > France, 1^{er} marché européen : fondamentaux solides ; pas de suroffre (+ 0,9% par an depuis 2000)

•• Chaînes d'hôtels économiques : surperformance et potentiel

- > Meilleure résilience et surperformance

France : taux de pénétration de 44% vs 35% en 2005

Allemagne : taux de pénétration de 9% vs 4% en 2005

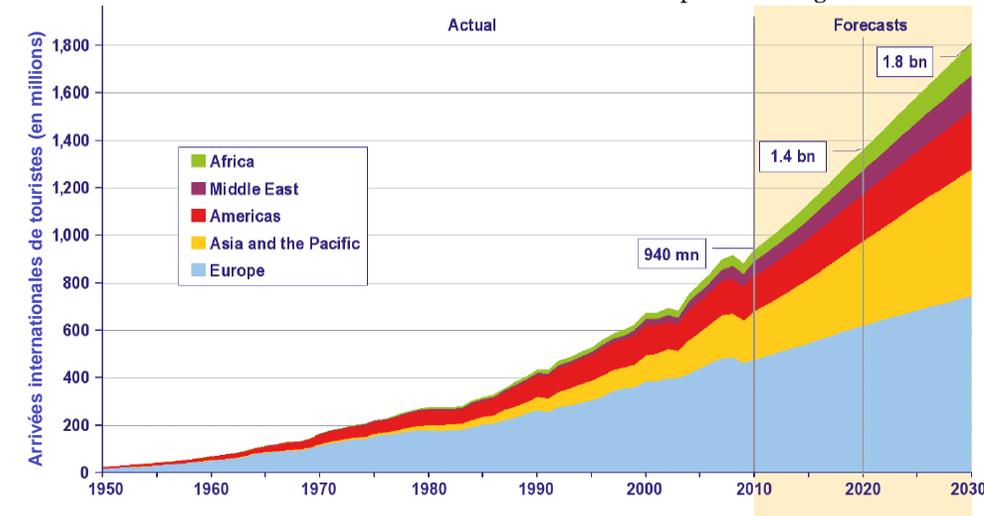
•• Un marché en pleine transformation

- > Leadership des grandes chaînes historiques
- > Concurrence de nouveaux acteurs aux concepts innovants
- > Perte de marché des hôtels indépendants

•• Un marché liquide et très concurrentiel

- > 15 Md€ d'investissements en Europe en 2014 (+ 23% sur un an)
- > Diversité des acteurs : institutionnels, fonds, privés, français, étrangers, etc.

Croissance de la demande de touristes en Europe selon l'origine



UN ACTEUR UNIQUE DÉDIÉ AUX OPÉRATEURS HÔTELIERS

Patrimoine
3,5 Md€ (100%)
1,4 Md€ (GS)

Focus
Economique
Milieu de
Gamme

Convictions
géographiques

Un
opérateur
immobilier
intégré

Des
structures de
baux
adaptées

1^{er}
partenaire
des opérateurs
hôteliers

Résilience

Surperformance

30 grandes métropoles
européennes
(centres économiques,
touristique)

**Externalisations /
Acquisitions**

Rendement : 6%-7%

**Développements /
Reconversions**

Rendement : 6,5%-8%

**Investissements
en murs et fonds
(FDM Management)**

Rendement sur Ebitda : 8%-10%

**Baux variables selon le
chiffre d'affaires**

Baux fixes indexés

**Contrats de management
Franchises**

ACCOR HOTELS
Feel Welcome



NH
HOTELS



Pierre & Vacances **MOTEL ONE**

Club Med



Etre l'allié naturel des opérateurs grâce à notre track record,
nos équipes et notre positionnement d'investisseur long terme intégré

UN 1^o SEMESTRE 2015 PERFORMANT

Patrimoine
3,5 Md€ (100%)
1,4 Md€ (GS)

•• Accélération de l'exposition en Hôtels

- > Acquisition de 14,7% du capital de FDM par Foncière des Régions (à 43,1%) : 432 M€ d'équivalent d'actifs
- > 174 M€ (68 M€ PdG) d'acquisitions en bail ; rendement de 6,4%
- > 115 M€ (39 M€ PdG) de développements en cours à 68% en Allemagne ; rendement > 7%

•• Contrats de management : de nouveaux moyens pour accélérer le développement et gagner en flexibilité

- > Via FDM Management : filiale à 40,8% de Foncière des Murs
- > 104 M€ (18 M€ PdG) d'investissements engagés

•• Performances opérationnelles solides

- > Résistance des loyers à périmètre constant (+ 0,5%) en l'absence d'indexation (+ 0,8% sur les loyers variables hôtels Accor) ; taux d'occupation de 100%
- > Valeurs à périmètre constant : + 1,8% dont + 2,2% en Hôtels



INVESTISSEMENTS 2015 : REFLETS DE NOTRE CAPACITÉ À NOUS POSITIONNER SUR DES PRODUITS INNOVANTS



Acquisition de 22 B&B ; 128 M€ (51 M€ PdG)
 Principales villes d'Allemagne
 Rendement : 6,4% ; 18 ans fermes



Acquisition de 2 Motel One ; 34 M€ (15 M€ PdG)
 Berlin-Mitte ; Francfort-Aéroport
 Rendement : 6,1% ; 20 ans fermes



Développement de 12 B&B ; 74 M€ (32 M€ PdG)
 France ; Allemagne
 Rendement > 7% ; 12 à 20 ans fermes



Conversion en Hôtel Meininger ; 30 M€ (13 M€ PdG)
 Munich – parc Olympique
 12 400 m² de bureaux transformés
 20 ans fermes à partir de 2018

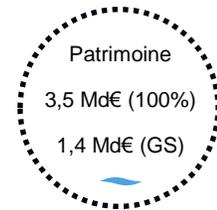


Développement pour Accor ; 56 M€ (10 M€ PdG)
 Aéroport Paris – Charles-de-Gaulle
 Contrat de Management

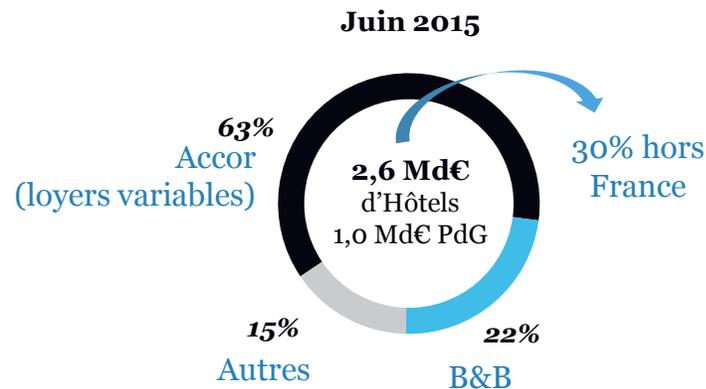
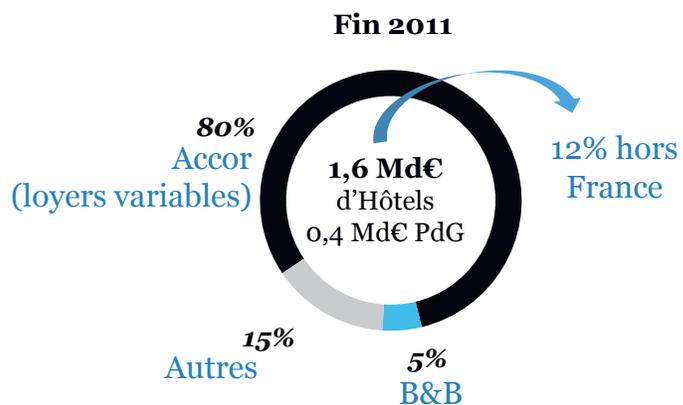


**Conversion en Hôtels Louvre Hotels Group
 48 M€ (8 M€ PdG)**
 Allemagne ; Hôtels existants
 Contrat de Management

STRATÉGIE : POURSUIVRE LE RENFORCEMENT EN HÔTELS



•• Patrimoine hôtelier : une transformation en marche



•• Poursuivre les investissements en Hôtels

- > Diversification des partenaires
- > Diversification géographique
- > Diversification des modes d'investissement



Conforter notre place de leader en Europe

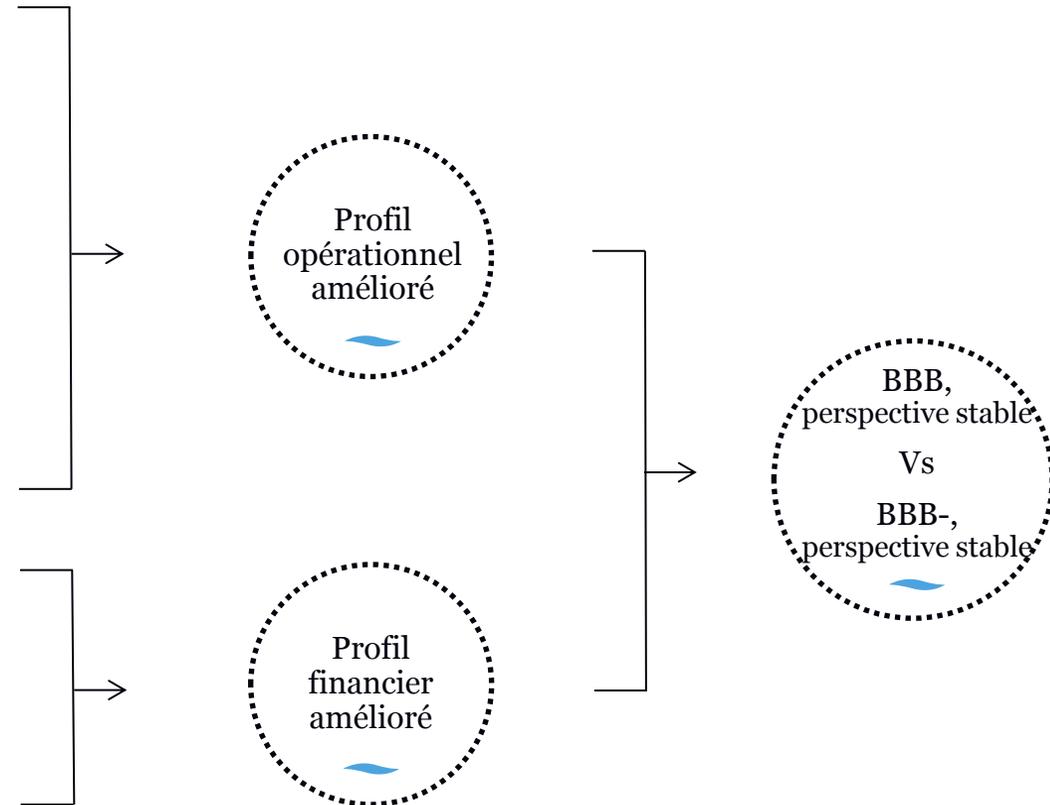


3. Résultats
financiers

Respiro – Nanterre (Grand Paris)

PASSIF : AMÉLIORATION DU RATING S&P À BBB VS BBB-

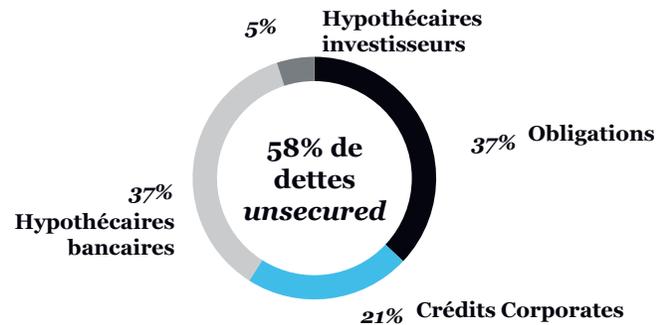
- 1** Un patrimoine mieux positionné
 - + 1,0 Md€ PdG de Résidentiel en Allemagne
 - 0,6 Md€ de cessions en Logistique
 - Succès du pipeline de développement en Bureaux France
- 2** Renforcement de la qualité des cash-flows
 - Taux d'occupation historique : 96,8%
 - Accord majeur avec Telecom Italia : durée ferme des baux record (6,8 années)
 - Accroissement de l'exposition en Hôtellerie
- 3** Renforcement de la solidité du bilan
 - Succès de l'augmentation de capital de début 2015 (255 M€)
 - 60% de dettes unsecured (vs 23% fin 2011)
 - ICR de 3,0



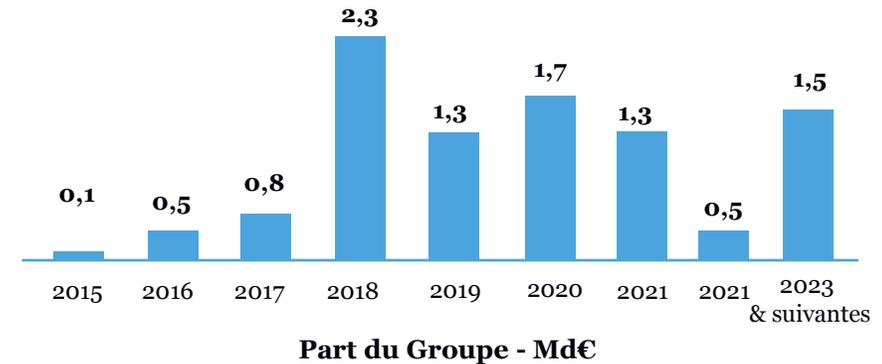
PASSIF : AMÉLIORATION DU PROFIL

- 2,2 Md€ (1,4 Md€ PdG) de financements et refinancements au 1^{er} semestre ...
- > Maturité moyenne des financements : 8,3 ans
- > Maintien d'une politique de financement diversifiée dans un environnement financier volatil

Forte diversification des financements



Un échéancier de la dette maîtrisé Maturité moyenne de 4,9 ans



•• ... qui permettent d'améliorer le profil de dette

- > Amélioration de la maturité de la dette : 4,9 ans vs 4,1 ans fin 2014
- > Amélioration du coût de la dette : 2,9% vs 3,3% fin 2014
- > ICR : 3,0 vs 2,8 fin 2014
- > LTV (47,5%) : effet concentration des investissements sur le 1^{er} semestre et distribution du dividende

Poursuite de la réduction du coût de la dette
et de l'allongement de la maturité

LOYERS EN HAUSSE DE 2,8% SUR UN AN

Evolution des loyers à périmètre constant		Loyers ¹ (M€)	Var.	Var. à périmètre constant	Taux d'occupation	Durée résiduelle ferme des baux	
Performance positive	⇒	Bureaux - France	116,5	- 4,1%	+ 0,9%	96,3 %	5,4 années
Stable hors effets Telecom Italia et libération 2014 à Turin	⇒	Bureaux - Italie	53,4	- 9,5%	- 4,3 %	94,1 % ²	10,1 années
		Bureaux	169,9	- 5,9%	- 0,8%	95,7%	6,7 années
Berlin : +2,4%	⇒	Résidentiel Allemagne	55,3	+ 12,0%	+ 1,7%	98,2 %	na
Hôtels Accor : + 0,8%	⇒	Hôtels / Murs d'exploitation	38,9	+ 56,7%	+ 0,5%	100 %	7,1 années
		Autres	7,2	n/a	n/a	n/a	n/a
		Total	271,2	+ 2,8%	- 0,1%	96,8%	6,8 années

↓

Indexation : + 0,4%
Taux d'occupation : - 0,5%
Renouvellements : 0,0%

RÉSULTAT NET RÉCURRENT EN HAUSSE DE 3,7%

M€	S1 2014	S1 2015	%
Loyers	263,7	271,2	+ 2,8%
<i>dont loyers nets</i>	243,7	249,8	
Coûts de fonctionnement nets	-25,5	-28,9	
Résultat des autres activités	10,5	13,1	
Résultat opérationnel courant	228,7	234,0	+ 2,3%
Coût de l'endettement financier net	-83,9	-78,2	- 6,8%
Résultat net récurrent des sociétés MEE	7,0	6,4	
Résultat des sociétés non consolidées	0,0	0,2	
Résultat net avant impôts	151,9	162,3	+ 6,8%
Impôts récurrents	-1,8	-0,5	
Résultat net récurrent des activités abandonnées	13,4	7,7	
Résultat net récurrent EPRA	163,6	169,6	+ 3,7%
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	49,3	158,1	
Variation de juste valeur des instruments financiers	- 139,4	-35,4	
Marges sur ventes	-3,3	-0,3	
Autres	-23,3	-2,8	
Impôts non récurrents	-2,8	-11,6	
Profits ou pertes sur activités abandonnées	7,7	-2,7	
Résultat net	51,7	274,8	

RÉSULTAT NET RÉCURRENT PAR ACTION EN HAUSSE DE 1,7%

	S1 2014 ¹	S1 2015	Var. vs S1 2014 ¹
RNR EPRA (M€)	163,6	169,6	+ 3,7%
RNR EPRA / action (€)	2,57	2,62	+ 1,7%
Nombre d'action moyen dilué	62 699 082	64 771 181	+ 3,3 %

⇒ Renforcement en Hôtels

⇒ Renforcement en Résidentiel allemand

⇒ Baisse du coût moyen de la dette

⇒ Stabilité des loyers à périmètre constant

↘ Impact des cessions 2014

↘ Impact de la dilution de l'augmentation de capital 2015

PATRIMOINE : HAUSSE DES VALEURS DE 2,1% À PÉRIMÈTRE CONSTANT

M€	Valeur S1 2015 Part totale	Valeur S1 2015 PdG	Var. à pc 6 mois	Rdt HD S1 2015 PdG	
Bureaux France	5 301	4 550	+ 2,9%	6,4%	⇒ Hausse des valeurs à Paris et sur les développements
Bureaux Italie	4 018	1 941	+ 0,3%	5,8% ¹	⇒ Valeur du patrimoine Telecom Italia : + 0,4%
Bureaux	9 319	6 490	+ 2,1%	6,2%	
Résidentiel Allemagne	3 269	1 973	+ 2,8%	6,3%	⇒ Valeurs Berlin: + 7,1%
Hôtels / Murs d'exploitation	3 494	1 376	+ 1,8%	6,0%	⇒ Valeurs des Hôtels : + 2,2%
Autres	1 297	920	Na	na	
Total	17 379	10 759	+ 2,1%	6,0%	

RÉALISATION DE 50% DU PROGRAMME DE CESSIONS

- 45% d'actifs non stratégiques au dessus des valeurs d'expertise dont 143 M€ en Résidentiel France
- 55% d'actifs non core :
 - > Bureaux France : cessions d'actifs vacants avec une forte plus-value
 - > Bureaux Italie : cessions de 126 M€ (61 M€ PdG) d'actifs Telecom Italia à leur valeur d'expertise

(M€, S1 2015)	Cessions et accords 100%	Cessions et accords PdG	Marge vs valeurs 2014	Rendement
Bureaux France	66	66	+ 16%	2,6%
Bureaux Italie	234	113	+ 1,1%	6,7%
Résidentiel Allemagne	17	11	+ 27%	5,3%
Hôtels & Murs d'exploitation	28	12	+ 0,2%	3,9%
Non stratégique	271	164	+ 2,0%	2,9%
Total cessions d'actifs	616	365	+4,9%	4,1%

Amélioration de la qualité



4. *Perspectives*

Calypso - Marseille

PERSPECTIVES 2015 CONFORTÉES

DANS LA BONNE
DYNAMIQUE DU 1^{ER}
SEMESTRE

- **Un portefeuille immobilier toujours plus solide**
 - > 95% d'activités stratégiques fin 2015
 - > 205 M€ PdG de livraisons en Bureaux et en Hôtels ; lancement de nouveaux projets
 - > Poursuite des acquisitions en Résidentiel allemand et en Hôtellerie
 - > Cessions : objectif de 700 M€ PdG en 2015
- **De grands comptes pour de grandes histoires**
 - > Des nouvelles négociations en cours avec nos partenaires

DES RÉSERVES
POUR LA
CROISSANCE
FUTURE

- **Bureaux : s'appuyer sur les développements**
 - > Sources de rentabilité élevée et de création de valeur
- **Diversifications : deux importants supports à la croissance**
 - > Résidentiel en Allemagne : capter la croissance organique
 - > Hôtels en Europe : bénéficier des facteurs structurels et conjoncturels favorables
- **Passif : encore des possibilités de baisse du coût de la dette**

Maintien de l'objectif de RNR par action 2015
en légère croissance



Bureaux Vélizy



Bureaux Milan



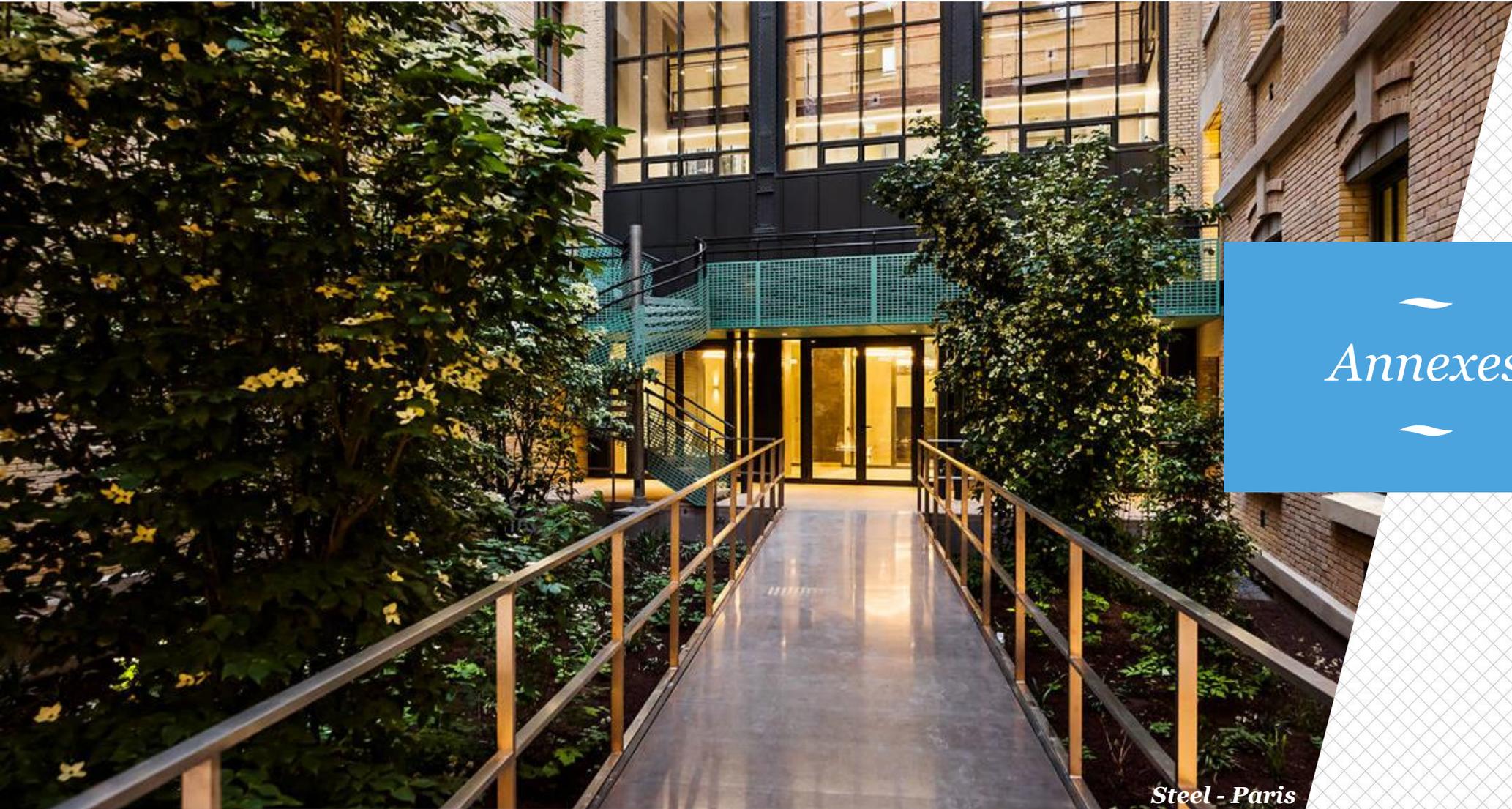
Résidentiel Berlin



Hôtel Paris

AGENDA FINANCIER

•• T3 2015 : 5 novembre 2015




Annexes


Steel - Paris

PIPELINE ENGAGÉ

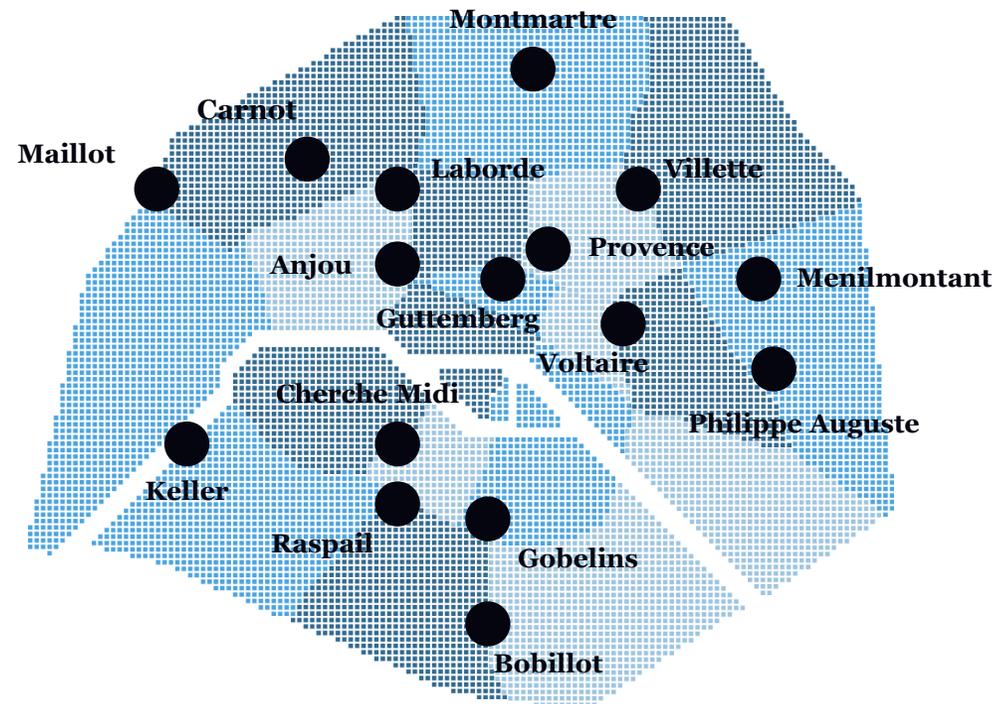
26 PROJETS POUR 463 M€ PdG

Rendement
> 7%Création
de valeur
> 10%Loyers
> 32 M€Pré-loué à
60%

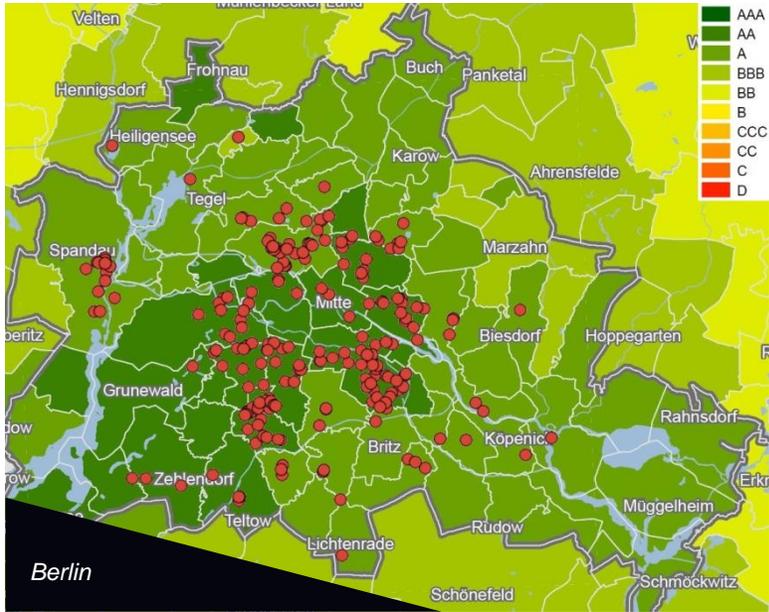
Projets (% détention)	Typologie	Localisations	Projet	Surface ¹ (m ²)	Livraison	Loyers cibles (€/m ² /an)	Pré-location (%)	Prix de revient ² (M€)	Rendement cible	Etat d'avancement (%)
Bureaux				128 550			53%	400,0	> 7%	63%
Steel	Bureaux - France	Paris	Restructuration	3 700	2015	600	0%	36,1	6,0%	100%
Askia - Cœur d'Orly (QP FdR : 25%)	Bureaux - France	Orly - Grand Paris	Construction	18 500	2015	250	50%	15,4	> 7%	100%
Green Corner	Bureaux - France	Saint-Denis - Grand Paris	Construction	20 400	2015	285	70%	86,9	> 7%	85%
Campus Eiffage (QP FdR : 50%)	Bureaux - France	Vélizy - Grand Paris	Construction	23 000	2015	270	100%	53	> 7%	85%
Sous-total 2015				65 600			63%	191,4	> 7%	89%
Euromed Center - Calypso (QP FdR : 50%)	Bureaux - France	Marseille	Construction	9 600	2016	250	0%	14,9	> 7%	65%
Dassault Systèmes Extension (QP FdR : 50%)	Bureaux - France	Vélizy - Grand Paris	Construction	13 100	2016	305	100%	38,5	6,0%	35%
Schlumberger Montpellier Pompignane	Bureaux - France	Montpellier	Reconstruction	3 150	2016	155	100%	8,1	> 7%	40%
Silex I	Bureaux - France	Lyon	Restructuration	10 600	2016	280	0%	47,2	6,0%	35%
Clinique Saint-Mandé	Bureaux - France	Saint-Mandé - Grand Paris	Reconstruction	5 500	2016	N/A	100%	25,2	6,0%	40%
Bose	Bureaux - France	St Germain en Laye - Grand Paris	Construction	5 100	2016	225	100%	20,3	> 7%	65%
Sous-total 2016				47 050			60%	154,2	> 7%	43%
Thaïs	Bureaux - France	Levallois - Grand Paris	Restructuration	5 500	2017	N/A	0%	40	6,0%	20%
Euromed Center : Bureaux Hermione (QP FdR 50%)	Bureaux - France	Marseille	Construction	10 400	2017	250	0%	14,4	> 7%	45%
Sous-total 2017				15 900			0%	54,4	> 7%	27%
Hôtels							100%	63,1	> 7%	50%
B&B Porte de Choisy	Hôtels et murs	Paris	Construction	N/A	2015	N/A	100%	3,5	6,3%	91%
B&B Lyon Caluire	Hôtels et murs	Lyon	Construction	N/A	2015	N/A	100%	2,2	6,7%	72%
B&B Romainville	Hôtels et murs	Romainville - Grand Paris	Construction	N/A	2015	N/A	100%	1,7	> 7%	84%
B&B Mülheim	Hôtels et murs	Allemagne	Construction	N/A	2015	N/A	100%	1,9	> 7%	98%
B&B Erfurt	Hôtels et murs	Allemagne	Construction	N/A	2015	N/A	100%	1,4	> 7%	54%
B&B Osnabrück	Hôtels et murs	Allemagne	Construction	N/A	2015	N/A	100%	3,2	> 7%	34%
Sous-total 2015				N/A		N/A	100%	14,6	> 7%	78%
Euromed Center - Hôtel (QP FdR : 50%)	Bureaux - France	Marseille	Construction	N/A	2016	N/A	100%	18,6	> 7%	75%
B&B Torey	Hôtels et murs	Torey - Grand Paris	Construction	N/A	2016	N/A	100%	2,6	> 7%	59%
B&B Duisburg	Hôtels et murs	Allemagne	Construction	N/A	2016	N/A	100%	2,4	> 7%	35%
B&B Berlin	Hôtels et murs	Allemagne	Construction	N/A	2016	N/A	100%	2,1	> 7%	35%
B&B Konstanz	Hôtels et murs	Allemagne	Construction	N/A	2016	N/A	100%	2,5	> 7%	30%
B&B Potsdam	Hôtels et murs	Allemagne	Construction	N/A	2016	N/A	100%	4,8	> 7%	27%
B&B Hamburg	Hôtels et murs	Allemagne	Construction	N/A	2016	N/A	100%	3,5	> 7%	11%
Sous-total 2016				N/A		N/A	100%	36,5	> 7%	53%
Meininger Munich	Hôtels et murs	Allemagne	Construction	N/A	2018	N/A	100%	12,7	6,8%	0%
Total				N/A		N/A	60%	463	> 7%	61%

PORTEFEUILLE ORANGE DANS PARIS : QUALITÉ ; POTENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR

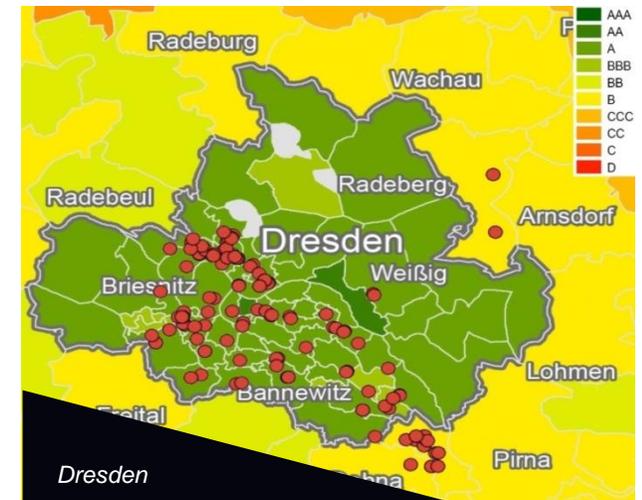
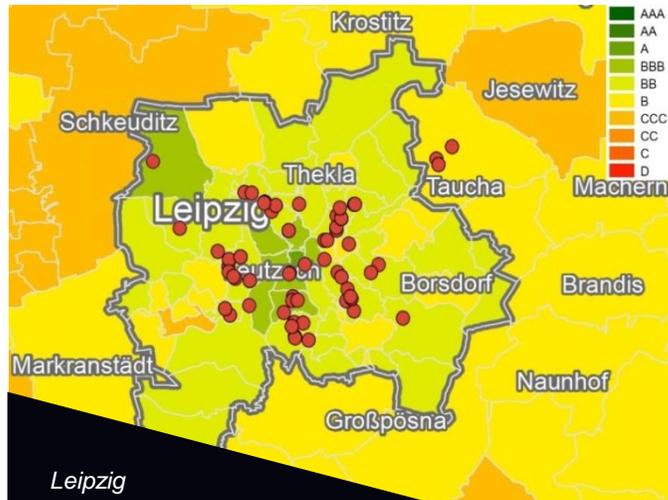
- 17 actifs dont 9 des 10 principaux immeubles Orange ; 780 M€ de valeur ; 58% du portefeuille Orange



RESIDENTIEL ALLEMAND : LOCALISATIONS PRIME DANS DES VILLES À POTENTIEL (RED SPOTS)



Rating ImmoScout24



RÉSIDENTIEL ALLEMAND : ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION SUR LES LOYERS

Avant

Loyers de relocations

- > Le nouveau loyer est fixé librement

Loyers en cours

- > Augmentation du loyer dans la limite de 15% à 20% (selon les villes) sans excéder le Mietspiegel (moyenne de marché)
- > Hausse possible tous les 3 ans
- > En cas de travaux de modernisation : le loyer peut être augmenté de 11% du montant des travaux¹ et sans dépasser le Mietspiegel

•• Impacts limités pour Foncière des Régions

- > Mise en place à Berlin, NRW en Hambourg depuis juin-juillet 2015
- > Limiter l'impact en utilisant les 3 références comparables comme loyer de référence

A partir
de 2015

Loyers de relocations

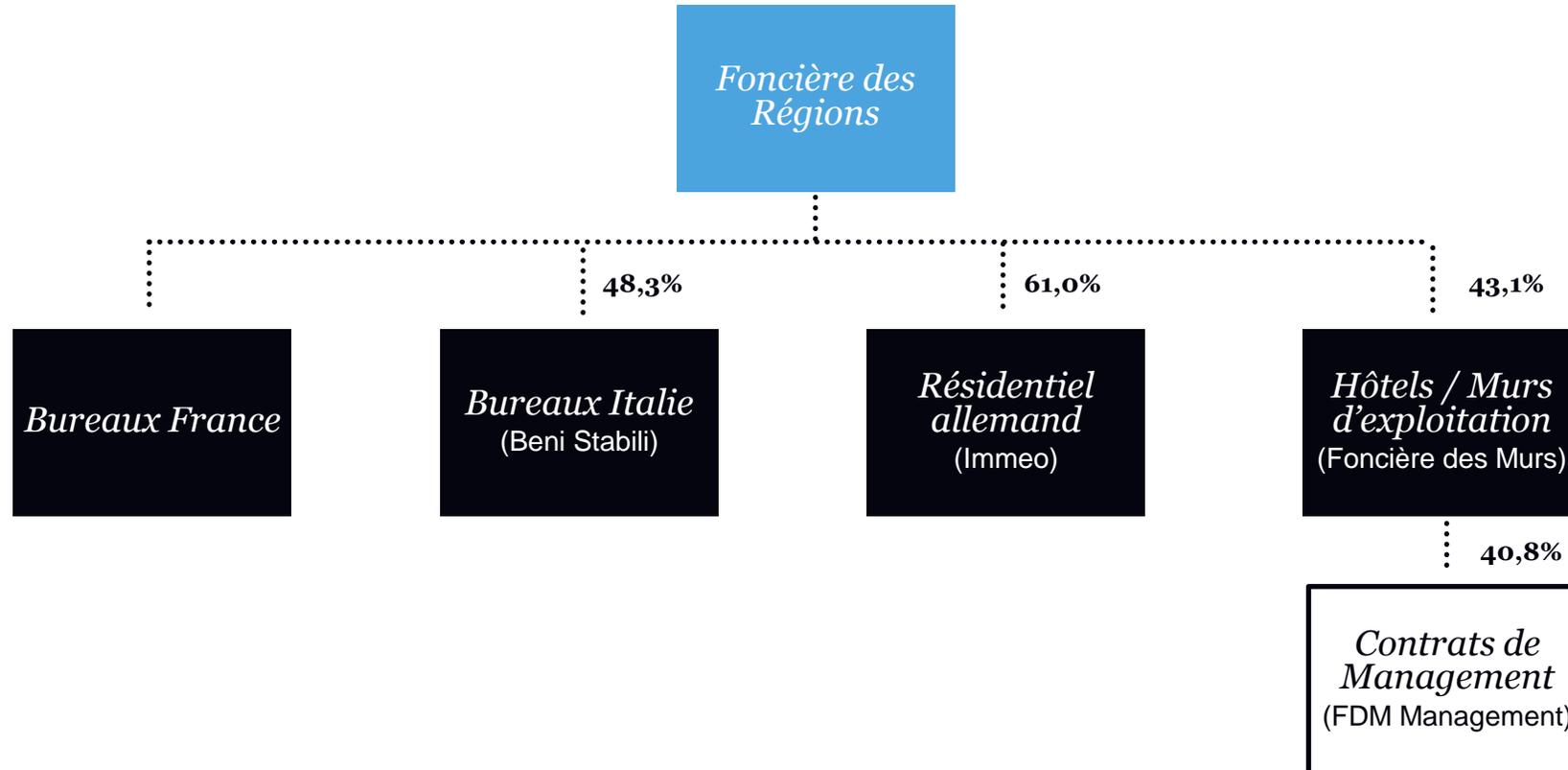
- > Le nouveau loyer ne peut pas dépasser de plus de 10% un loyer de référence (Mietspiegel, 3 références comparables, expert)
- > En cas de travaux de modernisations : possibilité d'augmenter le loyer de 11% des travaux¹

Loyers en cours

- > Pas de changement

ORGANIGRAMME

- Un développement par partenariats financiers, au service de la stratégie immobilière



*Filiales
consolidées*

*Filiale mise
en
équivalence*



Contact
Paul Arkwright
Tel : + 33 (0) 1 58 97 51 85
Mob: + 33 (0) 6 77 33 93 58
paul.arkwright@fdr.fr

Paris
30 avenue Kléber
75116 Paris
Tel : + 33 (0) 1 58 97 50 00