

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

---

*Foncière des Régions et Beni Stabili, sa filiale à 52,4%, leader de l'immobilier de Bureaux à Milan, ont entamé des discussions relatives à un projet de fusion de leurs structures.*

Foncière des Régions a proposé à Beni Stabili un projet de fusion sur la base d'une parité de 8,5 actions Foncière des Régions pour 1 000 actions Beni Stabili (post détachement des dividendes 2017).

Sur cette base, Foncière des Régions a l'intention de poursuivre ses discussions avec Beni Stabili afin d'étudier ensemble les termes et conditions de cette éventuelle fusion.

Le projet reste notamment soumis à l'approbation du comité des administrateurs indépendants de Beni Stabili dans le cadre de la procédure d'approbation des transactions entre parties liées, puis à l'approbation des conseils d'administration suivie de celle des assemblées générales extraordinaires<sup>1</sup> des deux sociétés.

Selon l'avancement des discussions, entre Foncière des Régions et Beni Stabili, la fusion pourrait être réalisée d'ici la fin d'année 2018.

### **Nouvelle étape dans le développement de la stratégie en Italie décidée en 2015**

Cette fusion poursuit la transformation de Beni Stabili initiée il y a 2 ans et confirme la stratégie d'investissement de Foncière des Régions en Italie, orientée autour :

- du recentrage sur Milan : l'exposition à Milan s'est accrue de quinze points depuis 2015, à 64% du patrimoine<sup>2</sup> à fin 2017, quand celle à Telecom Italia a été réduite de moitié, à 23%<sup>2</sup>,
- de l'amélioration de la rentabilité : le taux d'occupation des bureaux (hors Telecom Italia) s'élève à 95,1% fin 2017 vs 87,5% fin 2015,
- de l'accélération du pipeline de développement : depuis fin 2015, le pipeline engagé a plus que doublé de taille, à 317 M€ fin 2017, et le pipeline total atteint 777 M€.

### **Renforcement dans les Bureaux prime à Milan, sur fonds de reprise du marché locatif**

Depuis l'année dernière, le marché locatif des bureaux à Milan montre une forte dynamique de reprise (demande placée en hausse de près de 20% entre 2015 et 2017, à 347 000 m<sup>2</sup>, loyers prime en progression de 10%). En parallèle, l'évolution des modes de travail ainsi que l'enjeu d'attractivité et de rétention des talents amènent les entreprises à revoir leurs besoins immobiliers et à orienter leurs choix vers les immeubles les plus qualitatifs en termes de localisation, de

---

<sup>1</sup> En cas mise en œuvre du projet de fusion, les actionnaires de Beni Stabili ne votant pas en faveur de la fusion pourront opter pour un droit de retrait en numéraire, conformément à la réglementation en vigueur en Italie

<sup>2</sup> En pourcentage de la valeur du patrimoine, part du groupe. Proforma de la cession additionnelle de 9% de SICAF Telecom Italia  
Sources : C&W, BNP Paribas Real Estate

performances et de services. Ainsi, plus de 2/3 de la demande placée se concentrent sur les immeubles neufs et restructurés en 2017.

Avec un patrimoine unique de 3,5 Md€<sup>3</sup> dont 2,1 Md€ de bureaux à Milan, Beni Stabili dispose des meilleurs atouts pour tirer parti de cette demande en croissance et en mutation.

### La simplification, facteur de croissance

Cette fusion 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€<sup>4</sup> PdG (21 Md€ à 100%),
- **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. Après le siège de Fastweb (19 000 m<sup>2</sup>) lancé en 2016, le siège d'Amundi (8 300 m<sup>2</sup>) livré en 2017 et le siège d'AON (9 500 m<sup>2</sup>) lancé en 2018, ce sont plus de 5 nouveaux projets de développements qui vont démarrer à Milan en 2018-2019, pour 55 000 m<sup>2</sup> et 275 M€ de coût de revient,
- **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. Ainsi Wellio, la nouvelle offre de co-working, 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.

Plus réactif et bénéficiant directement des ressources financières de Foncière des Régions, Beni Stabili pourrait accélérer sa dynamique de rotation du patrimoine et sa stratégie immobilière orientée sur la réalisation d'immeubles *prime* à Milan. Le groupe continuerait à participer activement à la régénération et au développement de nouvelles zones tertiaires à Milan, notamment à travers des projets comme Reinventing Cities.

### Impacts relatifs sur les résultats et renforcement du statut boursier

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€<sup>5</sup>, à plus de 7 Mds€<sup>5</sup>, et le flottant de plus de 500 M€<sup>5</sup>, à près de 4 Mds€<sup>5</sup>.

Foncière des Régions entend confier prochainement à un prestataire de service d'investissement un mandat portant sur l'acquisition d'actions Beni Stabili, dans la limite d'une détention de 60% de Beni Stabili par Foncière des Régions (soit un nombre maximum d'actions de 171 816 509), dans des conditions conformes à la réglementation applicable.

<sup>3</sup> A fin 2017, part du groupe. Patrimoine total pro forma de la cession de 9% de la SICAF Telecom Italia.

<sup>4</sup> Estimé à mi-2018 y compris transactions sécurisées au S1 2018

<sup>5</sup> 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

## **Un projet de fusion favorable pour les actionnaires de Beni Stabili**

Avec la mise en œuvre de la fusion, les actionnaires de Beni Stabili bénéficieraient d'une exposition diversifiée aux principaux marchés immobiliers européens. La parité envisagée se traduirait par ailleurs par une prime de près de +8% sur la parité implicite des cours de bourse moyens pondérés des volumes sur 3 mois<sup>6</sup>, au 19/04/2018.

La liquidité boursière serait également largement améliorée (flottant multiplié par près de 6x<sup>5</sup>) et le rendement accru, avec un dividende supérieur de 16%<sup>7</sup> au dividende actuel de Beni Stabili. Foncière des Régions mettrait en place par ailleurs une double cotation à Paris et à Milan.

Foncière des Régions tiendra le marché informé de l'évolution de ses discussions avec Beni Stabili et de l'avancement de ce projet de fusion.

## **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 d'ici à l'été et déploiera sa nouvelle marque dans les différents pays où elle est présente.

**Une conférence-call dédiée aux analystes et investisseurs  
aura lieu le 20 avril à 14h30 (heure de Paris)**

---

<sup>6</sup> Sur la base des cours de bourse du 19/04/2018 (soit un Cours Moyen Pondéré des Volumes de 88,19€ pour FDR et 0,693€ pour Beni Stabili). Calcul post détachement des dividendes 2017 de 4,50€ pour FDR et 0,033€ pour Beni Stabili.

<sup>7</sup> Sur la base de dividendes 2017 FDR de 4,50€ et Beni Stabili de 0,033€

## Annexe 1 : répartition géographique du patrimoine PdG avant et après transaction<sup>1</sup>

---



<sup>1</sup> Estimé à mi-2018, y compris opérations sécurisées au S1 2018

## Annexe 2 : calendrier envisagé

---

Approbation des termes et conditions de la fusion	Fin mai 2018
Résultats semestriels Beni Stabili	18 juillet 2018
Résultats semestriels Foncière des Régions	19 juillet 2018
Assemblées Générales Extraordinaires	Septembre 2018
Capital Markets Day à Milan	18 octobre 2018
Réalisation de la fusion	Fin 2018

### Contacts

#### **Relations Presse**

Géraldine Lemoine  
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00  
[geraldine.lemoine@fdr.fr](mailto:geraldine.lemoine@fdr.fr)

Laetitia Baudon  
Tél : + 33 (0)1 44 50 58 79  
[laetitia.baudon@shan.fr](mailto:laetitia.baudon@shan.fr)

#### **Relations Investisseurs**

Paul Arkwright  
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85  
[paul.arkwright@fdr.fr](mailto:paul.arkwright@fdr.fr)

## 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](http://www.foncieredesregions.fr)

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



*Le présent communiqué ne constitue pas et ne doit pas être regardé comme une offre ni une sollicitation d'offre pour l'achat, la vente ou l'échange de titres Foncière des Régions et Beni Stabili. Il ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'offre d'achat, de vente ou d'échange de titres dans un pays dans lequel une telle offre, sollicitation, vente ou échange est illégal ou soumis à un enregistrement en vertu du droit applicable dans ledit pays.*

*Ce communiqué ne constitue pas une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis. Les valeurs mobilières ne peuvent être ni offertes ni vendues aux Etats-Unis sans enregistrement ou exemption d'enregistrement conformément au U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié.*

*Foncière des Régions est conseillé par Morgan Stanley & Co. International plc pour cette opération. Morgan Stanley agit exclusivement en tant que conseil de Foncière des Régions pour les besoins de l'opération faisant l'objet de ce communiqué de presse et ne représente aucune autre partie dans ce cadre. Il ne reconnaîtra aucune autre personne comme l'un de ses clients et ne sera responsable à ce titre vis à vis d'aucune autre personne.*

*En application du règlement d'exécution (UE) 2016/1055 de la Commission du 29 juin 2016 établissant des normes techniques d'exécution relatives aux modalités techniques de publication et de report des informations privilégiées conformément au règlement (UE) n°596/2014 du Parlement européen et du Conseil, le présent communiqué de presse est susceptible de contenir des informations privilégiées et a été communiqué au diffuseur agréé de Foncière des Régions le 20 avril 2018 à 9h45.*

*Foncière des Régions a demandé la reprise de la cotation de ses titres sur le compartiment A d'Euronext Paris à la suite de la publication de ce communiqué.*