

Paris, le 13 novembre 2008

**Foncière des Régions, chiffre d'affaires à fin septembre 2008
en progression de 40% à 498 M€ (+ 3,6% à périmètre constant)**

De bons indicateurs de gestion immobilière

Refinancement de CB 21 et réduction du risque de l'opération

Confirmation de l'objectif de croissance du cash flow 2008 et de réduction de l'endettement

Foncière à dominante bureaux, Foncière des Régions dispose d'un patrimoine part du groupe de 11 Mds€¹, issu majoritairement d'opérations d'externalisation, générant des cash flow très sécurisés, et adossé à une dette long terme elle-même sécurisée. Ce modèle confère à la société une bonne visibilité et des fondamentaux d'activité solides, dans un environnement économique devenu plus difficile, surtout depuis le 3^{ème} trimestre 2008.

Dans ce contexte, l'activité bureaux (2/3 du patrimoine part du groupe) a ainsi vu croître son chiffre d'affaires à périmètre constant de + 4,1%, reflétant un niveau d'indexation élevé en France, ainsi que des taux d'occupation très élevés, tant en France qu'en Italie (respectivement 99% et 98,2%²). Relevons que le 4^{ème} trimestre sera, en France, favorablement impacté par les derniers indices publiés (ICC +8.85%).

Par ailleurs, l'activité murs d'exploitation progresse à périmètre constant de 5,7% bénéficiant de l'impact positif de la contribution du secteur hôtelier (+ 6,4%) via son partenaire Accor. Le chiffre d'affaires de l'activité logistique se maintient (+ 1,3% à périmètre constant) malgré une légère détérioration du taux d'occupation. Enfin, le secteur résidentiel voit son chiffre d'affaires progresser de + 2,3% à périmètre constant.

Foncière des Régions confirme son double objectif de légère croissance du cash flow par action et de réduction de son endettement.

Chiffres d'affaires (en M€)	Consolidés			Part du groupe			
	9M 2007	9M 2008	Var (%)	9M 2007	9M 2008	Var (%)	Var (%) à périmètre constant
Bureaux France	207,6	218,3	+ 5,2	180,8	210,4	+ 18	+ 5,5
Bureaux Italie ³	89,1	159,7	+ 79	35,1	108,5	+ 209	+ 0,9
Murs d'exploitation	109,4	148,5	+ 36	26,0	43,2	+ 66	+ 5,7
Logistique	42,9	72,5	+ 69	35,6	43,4	+ 22	+ 1,3
Parking	14,3	14,4	ns	8,4	8,4	ns	ns
Résidentiel	145,1	159,6	+ 10	55,8	61,7	+ 11	+ 2,3
Autres	10,8	28,9	+ 168	13,8	22,5	+ 63	ns
TOTAL	619,3	801,8	+ 29	355,5	498,1	+ 40	+ 3,6

¹ A fin juin 2008

² Portefeuille long terme

³ Intégration de Beni Stabili sur 9 mois, contre 5 mois en 2007

Activité bureaux : loyers en progression de 4,1% à périmètre constant

Loyers (M€)	9M 2007	9M 2008	Var en %	Var en % à périmètre constant
Bureaux France	180,8	210,4	+ 18	+ 5,5
France Telecom	115,2	134,6	+ 16	+ 5,2
EDF	28,8	27,3	- 5,2	+ 5,1
Autres Bureaux	36,8	48,5	+ 31,8	+ 7,0
Bureaux Italie (100%)	158,5	159,7	+ 0,8%	+ 0,9¹

Bureaux France : bonne progression des loyers à périmètre constant (+ 5,5%)

Foncière des Régions continue de bénéficier de la sécurité que génère la structure de son portefeuille bureaux, issu pour une grande partie d'opérations d'externalisation avec des sociétés partenaires leaders sur des secteurs peu sensibles aux aléas économiques et dont les actifs sont géographiquement répartis sur les principales grandes villes françaises.

Cette spécificité permet à la société de bénéficier de taux d'occupation très élevés (près de 99% à fin septembre 2008) et d'absence d'impayés.

Au cours de la période, l'activité immobilière de nos équipes d'asset management a été soutenue avec notamment plusieurs locations intervenues depuis le début de l'année :

- 10 000 m² à Levallois, loués auprès de la société Hachette
- 4 100 m² loués à Puteaux auprès de Bourjois
- 2 400 m² à Paris 15^{ème} loués à une administration
- 1 200 m² à Fontenay-sous-Bois, loués auprès de BNP Paribas

Au global, sur les 9 premiers mois de l'année 2008, près de 25 000 m² ont été loués représentant en année pleine des loyers de plus de 8,6 M€

Bureaux Italie : un taux d'occupation solide (98,2%) et une bonne visibilité

Le patrimoine bureaux italien bénéficie lui aussi d'un taux d'occupation très élevé (98,2% sur le portefeuille long terme). La progression des loyers à périmètre constant, de l'ordre de 1%, est due pour moitié à l'activité d'asset management et à la location d'actifs vacants, le solde provenant de l'indexation.

En effet, durant le 3^{ème} trimestre 2008, 7 nouveaux baux ont été signés (représentant 3,6 M€ de loyers annualisés) et 5 négociations pour plus de 4 M€ de loyers annualisés sont en cours.

Restructuration de la Tour CB 21 : pas de projet en blanc et principale opération de refinancement immobilier depuis septembre 2008

Face au nouvel environnement financier, et compte tenu de l'intérêt locatif très concret pour cet immeuble "prime" dont le positionnement est unique à La Défense tant par sa desserte que par sa visibilité, Foncière des Régions a pris la décision de ne lancer le projet de restructuration qu'une fois un accord obtenu avec le futur locataire retenu.

En effet, nos équipes ont aujourd'hui des discussions avancées avec plusieurs locataires potentiels dont les exigences diffèrent, tant en termes de surfaces, que de dates de livraison. Les discussions pourraient se finaliser au cours du 1^{er} semestre 2009 et permettre la conduite d'un projet adapté, de grande qualité et à un coût compétitif.

¹ Portefeuille long terme

Cette démarche est aujourd'hui, pour l'ensemble des partenaires de cette opération (investisseurs, banques, collectivités publiques, entreprises de construction et même pour notre futur locataire lui-même) la plus sécurisante.

Dans ce contexte, Foncière des Régions a décidé de renouveler le financement en place de 340 M€ à hauteur de 240 M€, le solde étant financé par un apport de fonds propres de 100 M€. Le projet est, en termes de financement, fortement dé-risqué, puisque le risque de crédit avant travaux représente dorénavant moins de 2 500 € par m² SHON.

Les conditions de ce refinancement d'une durée de 12 mois se situent à un spread de crédit supérieur d'environ 100 bp aux conditions initiales, reflétant le coût de refinancement plus élevé des banques. **Au final, le cout marginal supplémentaire du refinancement augmente le prix de revient final de l'opération de moins de 1%.**

Cette opération de financement immobilier, qui est une des plus importantes depuis septembre 2008, atteste de la confiance renouvelée de nos partenaires financiers (Calyon, HSBC et Natixis), tant dans Foncière des Régions, que dans le projet qui devrait héberger le siège social d'une grande entreprise et à terme plus de 6 500 employés.

Financement : pas d'échéance significative avant 2012

Foncière des Régions a depuis le début de l'année remboursé ou refinancé la totalité de ses échéances 2008 (près de 800 M€) de dettes et rappelle, qu'en dehors de l'immeuble CB21, sa dette a les caractéristiques suivantes :

- aucune échéance de dette significative n'est prévue avant 2012. (40 M€ en 2009, 230 M€ en 2010)
- la dette est couverte à 99%, dont plus de 74% à taux fixe.

Création d'une société de gestion OPCI

Considérant ce nouveau véhicule d'investissement qu'est l'OPCI comme un outil intéressant pour constituer des partenariats avec des investisseurs institutionnels, Foncière des Régions a décidé de se doter d'une société de gestion d'OPCI dont l'agrément auprès de l'Autorité des Marchés Financiers devrait être obtenu avant la fin de l'année 2008.

Perspectives : confirmation de l'objectif de croissance du cash flow par action 2008 et de réduction de l'endettement

En raison de la nature de ses activités, Foncière des Régions reste confiant dans la réalisation de ses objectifs 2008 relatifs à une légère croissance du cash flow par action et à la réduction de son endettement, compte tenu notamment :

- d'une indexation favorable des loyers
- des fruits de la mise en œuvre de la stratégie de Foncière des Régions en Italie
- du travail d'optimisation réalisé sur le patrimoine existant
- de la contribution nouvelle de certains actifs à haut rendement issus de l'activité de projets de développement (Dassault Système Campus à Vélizy)

- et enfin de la bonne réalisation du programme de cessions 2008 (objectif de 1,2 à 1,3 Md€ à fin 2008¹) qui se poursuivra en 2009

Calendrier financier :

25 février 2008 : publication des résultats annuels 2008

A propos de Foncière des Régions

Foncière des Régions est une société foncière cotée dont le patrimoine (17,8 Mds€ en consolidé et 11 Mds€ en part du groupe à fin juin 2008) est composé pour près de 70% de bureaux en France et en Italie (au travers de Beni Stabili), loués à de grands groupes industriels et de services.

Foncière des Régions est aussi actionnaire de référence et opérateur dans des sociétés immobilières cotées dédiées à des classes d'actifs spécialisées : murs d'exploitation via Foncière des Murs, logistique et locaux d'activité via Foncière Europe Logistique, résidentiel via Foncière Développement Logements présente en France et en Allemagne.

Foncière des Régions est dirigée par Christophe Kullmann.

Foncière des Régions est cotée sur Euronext Paris compartiment A d'Euronext (FR0000064578 - FDR) et admise au SRD.

Le titre Foncière des Régions rentre dans la composition des indices SBF 120, Euronext IEIF« SIIC France », Mid 100 de l'Eurolist d'Euronext ainsi que dans l'indice EPRA (www.epra.com).

Contacts :

Relations investisseurs

Philippe Le Trung
Tél : + 33 (0)1 58 97 52 04
philippe.letrung@fdr.fr

Sébastien Bonneton
Tél : + 33 (0)1 58 97 52 44
sebastien.bonneton@fdr.fr

Relations presse

Philippe Boyer
Tél : + 33 (0)1 58 97 52 23
philippe.boyer@fdr.fr

www.foncieredesregions.fr

¹ Cf communiqué dédié du 28 octobre 2008