

Paris, le 4 février 2009

## Foncière des Régions : Un 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 très actif

---

**Chiffre d'affaires consolidé 2008 en progression de 23% à 1 106 M€**

**Baisse de valeur d'actifs en 2008 inférieure à 5%**

### Objectifs confirmés

Foncière des Régions dispose d'un patrimoine, à dominante bureaux, qui se caractérise par des baux longs (7 ans en moyenne) et une forte concentration de grandes signatures parmi ses locataires (France Télécom, EDF, Accor, Telecom Italia...). Ce modèle de foncière, partenaire immobilier des grandes entreprises, confère à Foncière des Régions une bonne visibilité sur ses revenus à court et moyen terme ainsi que des fondamentaux d'activité solides en termes de taux d'occupation et de solvabilité de ses locataires.

*« Nos réalisations au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, la grande solidité de nos flux locatifs et les initiatives prises pour nous adapter à la crise me rendent particulièrement confiant dans la capacité de Foncière des Régions à continuer à proposer des solutions immobilières innovantes et compétitives aux grandes entreprises »* souligne Christophe Kullmann, Président du Directoire de Foncière des Régions.

### Un 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 très actif

Malgré un environnement particulièrement incertain, Foncière des Régions a connu un 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 très actif :

- **Locations** – En plus des 2/3 de la Tour CB 21 (accord pour 42 000 m<sup>2</sup> annoncé le 16 Janvier), Foncière des Régions a signé de nouveaux baux pour près de 75 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de logistique durant le 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, reflétant un niveau d'activité particulièrement soutenu et qui confirme que le patrimoine du groupe est bien adapté à la demande des utilisateurs.
- **Cessions** – Au 4<sup>ème</sup> trimestre, 380 M€ de cessions d'actifs ont été finalisées (290 M€ en part du groupe) et près de 160 M€ de nouveaux engagements de cessions négociés, ce qui a permis de compenser une transaction sur un portefeuille d'actifs qui a été annulée au second semestre 2008. Au total, les cessions et les accords de cessions signés par Foncière des Régions en 2008 s'élèvent à 1,3 Md € en part totale (et 1,1 Md € en part du groupe), chiffre supérieur à l'objectif affiché en début d'année de 1 Md € de cessions d'actifs. Ces derniers ont été cédés en moyenne 8% au-dessus des valeurs d'expertises de fin décembre 2007. Ces cessions ont porté sur différents types d'actifs en poursuivant deux stratégies : la cession d'actifs en régions de faible taille unitaire et des transactions structurées avec des locataires ou des investisseurs (notamment OPCI). Dans le cadre d'une politique régulière d'arbitrage d'actifs, Foncière des Régions cède entre 5 et 10% de son patrimoine tous les ans. Les objectifs de cessions ont été accrus depuis septembre 2007 afin de réduire l'endettement du groupe.
- **Financements** – Foncière des Régions a mené à bien avec succès au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, le dernier refinancement prévu pour l'année 2008, 240 M€ sur CB 21. Durant l'année 2008, l'ensemble des échéances de dettes, amortissements et remboursements de Foncière des Régions ont représenté 879 M€ en part totale (662 M€ en part du groupe)

## Chiffre d'affaires consolidé 2008 en croissance de 23%

Le chiffre d'affaires 2008 consolidé du groupe s'élève à 1 106 M€ (+23% par rapport à 2007). Le chiffre d'affaires 2008 part du groupe s'élève à 689 M€ (+21% par rapport à 2007). A périmètre constant, la croissance des revenus de Foncière des Régions s'élève à +3,8% grâce à un maintien du taux d'occupation à un niveau élevé et à l'indexation des loyers.

En M€	Consolidé			Part du Groupe			
	2007	2008	Var.	2007	2008	Var.	A péri. const.
Bureaux France	282	286	1%	261	280	7%	+5.5%
Bureaux Italie	143	213	49%	97	145	49%	+3%
Murs d'exploitation	164	200	22%	47	58	24%	+2.4%
Logistique et Locaux d'activités	67	98	48%	51	59	16%	+1.9%
Parkings	20	20	-1%	12	12	-2%	-3.2%
Résidentiel	193	213	10%	77	82	6%	3.0%
Autres (dont honoraires)	33	76	ns	24	53	ns	ns
<b>Total</b>	<b>901</b>	<b>1 106</b>	<b>23%</b>	<b>569</b>	<b>689</b>	<b>21%</b>	<b>+3.8%</b>

### 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 leaders sur des secteurs peu exposés aux aléas économiques et dont les actifs sont géographiquement répartis sur les principales grandes villes françaises.

A fin décembre 2008, le taux d'occupation demeure très élevé à 99% et les impayés quasi nuls (moins de 0,5% des loyers annualisés).

Au total, sur l'année 2008, près de 30 000 m<sup>2</sup> d'actifs en exploitation ont été loués représentant en année pleine des loyers de plus de 8,8 M€.

### Bureaux Italie : un taux d'occupation solide et une bonne visibilité

Le patrimoine Bureaux en Italie bénéficie lui aussi d'un taux d'occupation très élevé (98,7% sur le portefeuille long terme). La progression des loyers à périmètre constant supérieure à 3%, est due pour moitié à l'activité d'asset management et la location d'actifs vacants, le solde provenant de l'indexation.

Durant ce dernier trimestre 2008, 7 nouveaux baux ont été signés (représentant 3,6 M€ de loyers annualisés). Au total, les nouveaux baux signés sur l'année 2008 représentent 44 000 m<sup>2</sup> et plus de 7 M€ de loyers annualisés.

## Un patrimoine défensif

En moyenne, et pour l'ensemble des actifs de Foncière des Régions, l'impact de la baisse des valeurs représente moins de 5% de leur valeur totale. La baisse des valeurs estimée par les experts sur notre patrimoine en exploitation est, pour l'année entière, de l'ordre de 3%. L'ajustement de valeur sur le portefeuille de développements (CB 21) et de participations minoritaires (Altarea) représente moins de 2% de la valeur totale des actifs immobiliers du groupe.

Dans un contexte de remontée des taux de capitalisation (de l'ordre de 100 bp sur nos actifs d'immobilier d'entreprise en France), la bonne tenue des valeurs d'expertises s'explique par le fruit d'un important travail d'asset management ainsi que par les caractéristiques intrinsèques du patrimoine de Foncière des Régions : valorisations déjà relativement prudentes à fin 2007, baux longs, faible vacance, qualité des signatures locatives, rendements élevés, diversification géographique en régions... A cela s'ajoute aussi un facteur conjoncturel spécifique lié à l'impact positif des dernières indexations de loyers.

## Objectifs confirmés

- L'objectif de légère croissance du cash-flow courant par action pour 2008 est confirmé (7.5 € par action en 2007).
- L'objectif de désendettement du groupe amorcé en 2008 sera poursuivi en 2009.

## Calendrier financier :

10 Mars 2009 : publication des résultats annuels 2008

### **A propos de Foncière des Régions**

Foncière des Régions, foncière à dominante bureaux, est le partenaire immobilier de grandes entreprises parmi lesquelles France Télécom, Telecom Italia, Edf, Accor, Eiffage, IBM... La société est présente en France et en Italie via sa filiale cotée Beni Stabili.

Propriétaire d'un patrimoine évalué à 17,8 milliards d'euros au 30 juin 2008, Foncière des Régions est aussi un acteur de référence dans les secteurs des murs d'exploitation (via Foncière des Murs,) de la logistique et des locaux d'activités (via Foncière Europe Logistique), et dans le secteur résidentiel (via Foncière Développement Logements).

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](http://www.epra.com)).

### **Contacts :**

#### **Relations investisseurs**

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

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

#### **Relations presse**

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

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