

Paris, le 11 mai 2009

## Foncière des Régions : avancées significatives du plan d'actions FdR 2010 et progression des revenus locatifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2009 de 3,8% à périmètre constant

Foncière des Régions dispose d'un patrimoine à dominante bureaux qui se caractérise par des baux longs et une forte concentration de grandes signatures parmi ses locataires (France Télécom, EDF, Accor, Suez Environnement, 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 en ce début d'année 2009, la grande solidité de nos flux locatifs ainsi que la bonne exécution du plan d'actions FdR 2010 nous rendent confiants dans la capacité de Foncière des Régions à atteindre ses objectifs 2009 » souligne Christophe Kullmann, Président du Directoire de Foncière des Régions.

### Un 1<sup>er</sup> trimestre 2009 solide

(en millions d'euros)

|                                  | Consolidé    |              |               | Part du groupe |              |               |                     |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|---------------------|
|                                  | T1 2008      | T1 2009      | Var           | T1 2008        | T1 2009      | Var           | Var à pér. constant |
| Bureaux France                   | 73,1         | <b>65,2</b>  | - 10,7%       | 73,1           | <b>65,2</b>  | - 10,7%       | <b>+ 7,0%</b>       |
| Bureaux Italie                   | 53,9         | <b>53,8</b>  | - 0,2%        | 36,6           | <b>39,3</b>  | + 7,3%        | <b>+ 2,8%</b>       |
| Logistique et locaux d'activités | 25,8         | <b>24,3</b>  | - 5,8%        | 15,4           | <b>14,5</b>  | - 5,8%        | <b>- 0,5%</b>       |
| Murs d'exploitation <sup>1</sup> | 47,9         | <b>53,2</b>  | + 11,0%       | 13,9           | <b>15,8</b>  | + 13,6%       | <b>+ 4,3%</b>       |
| Parkings                         | 4,7          | <b>5,0</b>   | + 7,1%        | 2,7            | <b>2,9</b>   | + 7,1%        | <b>+ 3,7%</b>       |
| Résidentiel                      | 53,5         | <b>52,8</b>  | - 1,4%        | 20,4           | <b>20,4</b>  | - 0,1%        | <b>+ 2,5%</b>       |
| <b>Total revenus locatifs</b>    | <b>258,8</b> | <b>254,2</b> | <b>- 1,8%</b> | <b>162,2</b>   | <b>158,2</b> | <b>- 2,4%</b> | <b>+ 3,8%</b>       |
| Autres                           | 12,1         | <b>6,5</b>   | - 46%         | 8,3            | <b>4,7</b>   | - 43,4%       | -                   |
| <b>Total chiffre d'affaires</b>  | <b>271,0</b> | <b>260,7</b> | <b>- 3,8%</b> | <b>170,5</b>   | <b>162,9</b> | <b>- 4,5%</b> | -                   |

A périmètre constant, les revenus locatifs part du groupe de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2009 progressent de 3,8% par rapport à la même période en 2008, portés principalement par la croissance des loyers du portefeuille bureaux France et la bonne résistance des portefeuilles de diversification.

Le chiffre d'affaires consolidé du 1<sup>er</sup> trimestre 2009 s'élève à 260,7 M€. Le chiffre d'affaires part du groupe atteint 162,9 M€, en baisse de 4,5% par rapport au T1 2008, du fait principalement des cessions réalisées en 2008 (1 090 M€ en part du groupe), partiellement compensées par une augmentation du taux de détention de Beni Stabili (73,08% à fin mars 2009 vs 67,94% à fin mars 2008, suite au programme de rachat d'actions de Beni Stabili).

<sup>1</sup> Le chiffre d'affaires liés à l'activité « Hôtellerie » du secteur Murs d'exploitation est d'une part, basé sur le chiffre d'affaires réalisé lors du T1 2008, et d'autre part, impacté par les régularisations de loyers Accor consécutives à la constatation, chaque début d'exercice, du chiffre d'affaires réel de l'exercice précédent.

## Bureaux France : bonne progression des loyers à périmètre constant (+ 7,0%)

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 de grandes signatures sur des secteurs peu exposés aux aléas économiques et dont les actifs sont géographiquement localisés dans les principales grandes villes françaises.

A fin mars 2009, le taux d'occupation demeure très élevé à 98,6% et les impayés quasi nuls (~ 0,6% des loyers annualisés).

Au cours de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2009, environ 50 000 m<sup>2</sup> d'actifs ont été loués<sup>1</sup>, représentant en année pleine des loyers de près de 21 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 (97,8% sur le portefeuille long terme). La progression des loyers à périmètre constant de 2,8% provient essentiellement de l'indexation et du travail d'asset management.

En effet, au cours de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2009, près de 15 000 m<sup>2</sup> ont été loués (représentant 2,3 M€ de loyers annualisés).

## Indexation – Protection à la baisse

Par ailleurs, dans le cadre de la sécurisation des revenus locatifs de Foncière des Régions, nos équipes d'asset management ont, ces deux dernières années, progressivement mis en place avec nos locataires des structures de baux spécifiques par types d'actifs, tant au niveau des types d'indexations, que des protections contre des baisses éventuelles (« plancher ») des indices. Le plus souvent, le choix qui a été fait par les locataires a été de réduire l'exposition des loyers futurs à la volatilité de l'indice ICC.

Le tableau ci-dessous présente une vue synthétique de ces caractéristiques par portefeuille :

|                                  | % du portefeuille à fin 2008 | Type d'indexation <sup>2</sup>   | Protection à la baisse   |
|----------------------------------|------------------------------|--|--|
| Bureaux France                   | 36%                          | ICC pour 90% du portefeuille<br>« 50%ICC-50%IPC » pour le solde du portefeuille    | ~ 60% du portefeuille avec un plancher compris entre 0% et 1%    |
| Bureaux Italie                   | 32%                          | IPC  | 100% du portefeuille avec un plancher à 0%                       |
| Logistique et locaux d'activités | 8%                           | ICC  | Pas de plancher  |
| Murs d'exploitation              | 10%                          | Variable pour portefeuille Accor<br>ILC, IPCE et IRL pour le solde du portefeuille | Pas de plancher  |
| Résidentiel                      | 13%                          | IRL en France<br>Indice locaux en Allemagne  | France : Pas de plancher<br>All. : Indexation positive seulement |

## Avancées significatives du plan d'actions FdR 2010

Comme évoqué lors de la publication de nos résultats annuels 2008, Foncière des Régions a, depuis mi-2007, adapté sa stratégie au retournement de cycle que nous connaissons aujourd'hui au travers d'un plan de cessions ambitieux.

Pour pouvoir faire face à une détérioration plus prononcée de l'environnement économique, le plan d'actions **FdR 2010** a été mis en place en janvier 2009. Il a pour ambition de préserver les atouts de

<sup>1</sup> Dont 42 000 m<sup>2</sup> de la Tour CB21 loués à Suez Environnement

<sup>2</sup> ICC : Indice du coût de la construction - IPC : Indice des prix à la consommation - ILC : Indice des loyers commerciaux - IPCE : Indice européen des prix à la consommation - IRL : Indice de référence des loyers

Foncière des Régions (cash-flow sécurisé, rentabilité élevée et amélioration constante de la qualité du patrimoine), tout en maintenant les principaux ratios d'endettement en ligne avec les ratios historiques du groupe (LTV entre 50% et 60% et ICR supérieur à 2).

Ce plan d'actions est décliné en trois axes principaux : Patrimoine, Financement et Organisation.

L'exécution de ce plan d'actions a montré des avancées significatives au cours de cette première partie d'année 2009 :

- **Optimisation du patrimoine**

Outre le fait de **consolider les caractéristiques uniques du portefeuille de Foncière des Régions** (baux long – grandes signatures – taux d'occupation élevés – diversification géographique), le management de Foncière des Régions s'est attaché à **poursuivre sa politique de rotation du patrimoine** en l'adaptant à l'environnement avec un objectif de cessions en 2009 fixé à 500 M€ (part du groupe). Depuis le début de l'année 2009, 417 M€ de cessions et accords de cessions (part du groupe) ont été réalisés (561 M€ en consolidé).

- **Optimisation des financements**

Après la **renégociation des covenants de LTV** (passage d'un covenant de LTV de 65% à 70% pour 24 mois en contrepartie d'un renchérissement inférieur à 10 bp du coût moyen de l'ensemble de la dette), la société a mis en place une **option de paiement du dividende en actions** dont le prix des actions émises à cet effet a été fixé lors de l'Assemblée Générale du 24 avril dernier à 34 euros. Cette option permet à Foncière des Régions de maintenir son dividende à 5,3 euros par action (stable vs 2007), tout en renforçant sa structure de bilan.

Par ailleurs, les conditions de marché ont permis à notre filiale italienne Beni Stabili de procéder durant ce début d'année 2009 à des **rachats de dettes** pour un montant de 32,2 M€ correspondant à un nominal de 60.4 M€ (décote de près de 50%).

- **Optimisation de l'organisation**

Enfin, compte tenu des volumes de cessions réalisés et afin de conserver une structure de portefeuille à dominante bureaux, la société a décidé de fixer son **niveau cible de détention dans ses filiales non-dédiées à l'immobilier d'entreprise** (Foncière Développement Logements et Foncière des Murs) à 20%. Aussi, 4% du capital de Foncière des Murs a été cédé pour un montant global de 28 M€ le 11 mai 2009 (14€ par action). La participation de Foncière des Régions dans Foncière des Murs est désormais de 25,1% et l'impact sur la LTV de Foncière des Régions sera, du fait de cette cession, mécaniquement positif.

## **Objectifs 2009**

La société rappelle ses objectifs 2009 :

- Réalisation du plan d'actions FdR 2010
- Résultat net récurrent 2009 en nouvelle progression

## **Calendrier financier :**

29 mai 2009 : Paiement du dividende – Livraison des actions nouvelles

24 juillet 2009 : Publication des résultats semestriels 2009

## **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. Foncière des Régions est dirigée par Christophe Kullmann.

Propriétaire d'un patrimoine évalué à 16,7 milliards d'euros à fin 2008, Foncière des Régions est aussi un acteur de référence dans les secteurs des murs d'exploitation (Foncière des Murs,) de la logistique et des locaux d'activités (Foncière Europe Logistique), et dans le secteur résidentiel (Foncière Développement Logements).

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.

### **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)