

Paris, le 11 mai 2010

**Solidité des revenus locatifs à fin mars 2010 :
+ 1,7%¹ sur l'ensemble du patrimoine et + 2,6%¹ sur le portefeuille Bureaux**

Foncière des Régions dispose d'un patrimoine à dominante bureaux caractérisé par des baux longs et de grandes signatures (France Télécom, EDF, Accor, Suez Environnement, Telecom Italia...).

Cette stratégie de foncière partenaire immobilier des grandes entreprises, confère à Foncière des Régions une forte visibilité sur ses revenus locatifs (6,1 années de durée résiduelle ferme des baux à fin 2009).

A fin mars 2010, les principaux indicateurs immobiliers de Foncière des Régions ont confirmé leur solidité :

- Croissance des revenus locatifs Bureaux à périmètre constant : + 2,7% en France et + 2,4% en Italie
- Maintien de taux d'occupation élevés sur les portefeuilles Bureaux : 94,7%² France et 93,7%³ en Italie
- 120 M€ de cessions et accords de cessions réalisés aux valeurs d'expertise.

Au cours de la période, le marché des bureaux en France a vu les 1^{ers} signes d'une reprise des recherches locatives des grands comptes (sociétés du CAC 40 et du SBF 120) et d'entités publiques après un 2nd semestre 2009 atone. Par ailleurs, le ralentissement de la croissance de l'offre disponible en France laisse entrevoir une stabilisation des loyers.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France a de son coté constaté un doublement des volumes au T1 2010 (vs T1 2009) et un regain d'intérêt pour des investissements de taille significative (c. 100 M€ et plus). Les actifs procurant des revenus sécurisés étant particulièrement recherchés.

Chiffre d'affaires part du groupe de 142 M€ (+1,7% à périmètre constant)

(M€)	Consolidé			Part du groupe				
	T1 2009	T1 2010	Var (%)	T1 2009	T1 2010	Var (%)	Var (%) à périm. constant	% des revenus locatifs
Bureaux France	65.7	68.1	+ 3.6%	65.2	68.1	+ 4.3%	+ 2.7%	50.7%
Bureaux Italie	53.8	53.4	- 0.6%	39.3	39.1	- 0.6%	+ 2.4%	29.1%
Total Bureaux	119.5	121.5	+ 1.7%	104.5	107.1	+ 2.5%	+ 2.6%	79.8%
Murs d'exploitation	52.7	49.5	- 6.1%	15.8	12.4	- 21.5%	+ 3.6%	9.2%
Logistique	24.3	21.8	- 10.1%	14.5	14.7	+ 1.0%	- 5.2%	10.9%
Total revenus locatifs	196.5	192.9	- 1.8%	134.8	134.2	- 0.5%	+ 1.7%	100.0%
Prestations et autres	10.0	11.6	+16.0%	7.0	8.2	+ 16.8%		
Total	206.4	204.4	- 1.0%	141.8	142.4	+ 0.4%	+ 1.7%	

¹ A périmètre constant

² Après livraison de Carré Suffren ; 97,6% hors Carré Suffren

³ Après livraison de Torre Garibaldi ; 96,5% hors Torre Garibaldi

Dans ce contexte, le chiffre d'affaires consolidé à fin mars 2010 atteint 204 M€. Le chiffre d'affaires part du groupe progresse de 0,4% à 142 M€, tiré par la progression des revenus locatifs à périmètre constant (+ 1,7%), l'effet des acquisitions réalisées fin 2009 (457 M€) et ce malgré les cessions intervenues en 2009 (751 M€).

Bureaux France : des loyers sécurisés en progression de 2,7% à périmètre constant

Foncière des Régions continue de bénéficier de la sécurité que lui confère la structure de son portefeuille Bureaux en France. Issus pour une grande partie d'opérations d'externalisation avec de grandes signatures sur des secteurs peu exposés aux aléas économiques, ces actifs sont situés en région parisienne et dans les principales villes françaises.

De plus, une grande partie des baux du portefeuille Bureaux France bénéficient de planchers d'indexation prémunissant Foncière des Régions d'indexations négatives (env. 65% des loyers annualisés bénéficient de planchers compris entre 0% et 1%). Enfin, suite aux renégociations intervenues durant les 3 derniers exercices, les loyers du portefeuille Bureaux France sont désormais indexés pour 35% sur la base d'un indice mixte ICC/Inflation.

A périmètre constant, la croissance des loyers Bureaux France s'élève à + 2,7% du fait principalement des caractéristiques des baux et du maintien du taux d'occupation à un niveau élevé (94,7%⁴ à fin mars 2010). En termes d'activité locative, c'est plus de 18 000 m² qui ont fait l'objet de location ou relocation durant la période.

Bureaux Italie : + 2,4% à périmètre constant un taux d'occupation élevé

Le patrimoine Bureaux en Italie bénéficie, lui aussi, d'un taux d'occupation très élevé (93,7%⁵ sur le portefeuille long terme). La progression des loyers à périmètre constant de 2,4% provient de l'effet de l'indexation et du travail d'asset management. En effet, depuis le début de l'année, plus de 31 000 m² ont fait l'objet de location ou relocation.

Enfin, indexés sur l'inflation, les loyers du portefeuille Bureaux Italie ne peuvent faire l'objet d'une indexation négative.

Une acquisition en ligne avec la stratégie : rachat des 75% détenus par Morgan Stanley dans la Joint Venture MSREF/FdR détentrice d'un portefeuille de bureaux de 115 000 m²

Au cours du T1 2010, Foncière des Régions a racheté les parts de MSREF dans la Joint Venture (75% / 25%) MSREF/FdR détentrice d'un portefeuille de 115 000 m² de bureaux situés à Bordeaux, Orléans et Montpellier, loués à 75% à IBM.

Ce portefeuille, dont les loyers sont en ligne avec le marché et la durée résiduelle des baux de 4,1 années, bénéficie d'un taux de capitalisation moyen d'environ 9% et d'une vacance de 15%. Valorisé 59 M€ hors droit, ce portefeuille dispose en outre d'un important potentiel foncier.

MSREF et Foncière des Régions avaient acquis en Joint Venture (75% / 25%) en 2004 ce portefeuille auprès d'IBM (7 immeubles représentant 127 500 m²) dans le cadre d'une opération d'externalisation.

Cette acquisition, centrée sur un portefeuille d'actifs bureaux loués à un grand locataire et disposant d'un potentiel de création de valeur, est parfaitement en ligne avec la stratégie de Foncière des Régions et participe aussi à la simplification des structures. Elle aura un impact positif, tant en termes de résultat net récurrent (+ 1 M€), que d'ANR (+ 15 M€).

⁴ Après livraison de Carré Suffren ; 97,6% hors Carré Suffren

⁵ Après livraison de Torre Garibaldi ; 96,5% hors Torre Garibaldi

120 M€ (part du groupe) de cessions au T1 2010, réalisées aux valeurs d'expertise

Dans le cadre de sa politique de rotation du portefeuille, Foncière des Régions a réalisé depuis le début de l'année 120 M€ de cessions et accords de cessions.

Ces transactions ont été négociées en ligne avec les valeurs d'expertise et représentent un rendement moyen d'environ 4%.

Dividende 2009 : un dispositif créateur de valeur tant pour les actionnaires de Foncière des Régions que de Beni Stabili

Foncière des Régions rappelle qu'il sera proposé lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2010, un dividende par action de :

- 3,30 € en numéraire + 6 actions Beni Stabili pour les actions Foncière des Régions ordinaires⁶, détenues au 9 juin 2010, soit un total par action de 6,90 €⁷
- 3 actions Beni Stabili pour les actions Foncière des Régions jouissance 1^{er} janvier 2010⁸, acquises au travers de l'exercice des BSA, si ceux-ci sont exercés avant le 9 juin 2010.

Cette distribution des titres Beni Stabili permettra d'élargir le flottant et de réduire la détention directe de Foncière des Régions dans le capital de la foncière italienne. Elle constitue donc une étape décisive vers l'obtention du régime SIIQ.

Le détachement du coupon aura lieu le 9 juin 2010 après clôture et le paiement du dividende en espèces, ainsi que la livraison des titres Beni Stabili (éligibles au PEA) interviendront à compter du 15 juin 2010.

Enfin, afin de faciliter la gestion des titres Beni Stabili qui seront distribués à nos actionnaires au titre du dividende 2009 de Foncière des Régions, Beni Stabili a demandé l'admission à la cotation de ses titres sur Euronext Paris.

Processus d'obtention du statut SIIQ pour Beni Stabili

Dans le cadre du processus d'obtention du statut SIIQ, Beni Stabili a procédé avec succès le 19 avril 2010 au placement de son auto-contrôle (représentant 7% du capital) auprès d'investisseurs institutionnels. A l'issue de cette opération, la détention économique de Foncière des Régions dans Beni Stabili est passée de 73% à 68%.

A noter que postérieurement au paiement du dividende 2009 de Foncière des Régions prévu le 15 juin 2010, la détention directe de Foncière des Régions dans Beni Stabili passera de 68% à 52%-52,5%⁹.

Rappel des objectifs

Foncière des Régions rappelle sa volonté de consolider son positionnement immobilier centré sur l'immobilier d'entreprise et les grands clients.

Dans un environnement économique encore incertain, la société entend poursuivre sa stratégie active d'asset management et continuer à saisir des opportunités d'investissements dans un marché en consolidation, tout en poursuivant la réduction de son niveau d'endettement (LTV cible entre 50% et 55%).

Foncière des Régions se fixe également comme objectif une progression de son résultat net récurrent en 2010.

« Foncière des Régions continue de bénéficier de la qualité de son portefeuille de bureaux loué à de grandes entreprises. Nous avons aussi décidé de poursuivre notre politique d'acquisitions mesurée renforçant ainsi nos caractéristiques de foncière de rendement. » a déclaré Christophe Kullmann, Président du Directoire.

⁶ code ISIN : FR0000064578

⁷ sur la base d'une valeur de 0,60 € par action Beni Stabili

⁸ code ISIN : FR 0010827386

⁹ en fonction du nombre de BSA exercés au 9 juin 2010 (Nb total de BSA exerçable : 46 619 703, représentant potentiellement 3 107 980 actions nouvelles Foncière des Régions)

**Une conférence-call dédiée aux analystes et investisseurs
aura lieu aujourd'hui à 14h30 (Heure de Paris)**

**La présentation relative au conférence call sera disponible
sur le site de Foncière des Régions : www.foncieredesregions.fr/finance**

Calendrier financier :

28 mai 2010 : Assemblée Générale
9 juin 2010 après clôture : Détachement du coupon
15 juin 2010 : Paiement du dividende 2009
27 juillet 2010 : Publication des résultats semestriels 2010

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

Service Relations Actionnaires

N° 0 805 400 865

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

A propos de Foncière des Régions

Foncière des Régions, foncière partenaire

Foncière des Régions est une société immobilière cotée de référence qui dispose de caractéristiques uniques :

- une foncière à dominante bureaux
- le partenaire immobilier des grandes entreprises (France Télécom, EDF, Accor, Dassault Systèmes, Suez Environnement, Telecom Italia, ...)
- une forte visibilité des revenus locatifs
- une stratégie d'amélioration continue du patrimoine (qualité et efficacité des actifs, performance environnementale...).

Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC), Foncière des Régions déploie avec succès son business model de Foncière partenaire dans d'autres secteurs d'activités (logistique, murs d'exploitation, ...).

Foncière des Régions est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 - FDR) et admise au SRD. Le titre Foncière des Régions rentre dans la composition des indices MSCI, SBF 120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100 ainsi que dans les indices de référence des foncières européennes : EPRA et GPR 250.

Chiffres clés à fin 2009

- 9,3 Md€ de patrimoine (part du groupe)
- 526 M€ (part du groupe) de revenus locatifs
- 337 collaborateurs en France
- 7 Directions régionales en France

Pour en savoir plus : www.foncieredesregions.fr

Annexes :

Rappel des mécanismes d'indexation du portefeuille de Foncière des Régions

Situation à fin 2009	Type d'indexation % des loyers protégés contre une indexation négative	% des revenus locatifs
Bureaux France	65% ICC & 35% ICC-IPC 65% ne peuvent faire l'objet d'indexation négative	51%
Bureaux Italie	100% IPC Pas d'indexation négative possible	29%
Murs d'exploitation	57% variable (Accor) & le solde ILC, IPC et IRL	9%
Logistique	100% ICC 30% ne peuvent faire l'objet d'indexation négative	11%

ICC : Indice du Coût de la Construction
IPC : Indice des Prix à la Consommation

Cessions réalisées à fin avril 2010

(M€)		Cessions	Accord de cessions	Total
Bureaux France	100 %	26.8	36.3	63.2
Bureaux Italie	100 %	45.9	19.0	64.9
	PdG (68%)	31.2	12.9	44.1
Total Bureaux	100 %	72.8	55.3	128.1
	PdG	58.0	49.2	107.3
Murs d'exploitation	100 %	24.0	0	24.0
	PdG (25%)	6.0	0	6.0
Logistique	100 %	0	8.7	8.7
	PdG (60%)	0	5.8	5.8
Total	100 %	96.8	64.0	160.9
	PdG	64.1	55.1	119.1