

Paris, le 9 novembre 2010

Solidité des revenus locatifs 9M 2010 : + 1,2% à périmètre constant et gestion active des financements

Disposant d'un patrimoine de 8,6 Mds€ (à fin juin 2010) à 80% bureaux, loués à des grands comptes (France Télécom, EDF, Accor, Suez Environnement, Telecom Italia...) et d'un endettement maîtrisé et sécurisé, Foncière des Régions déploie un asset management dynamique et créateur de valeur basé sur :

- des partenariats stratégiques de long terme avec ses locataires générant des opportunités de développement immobilier (clés en main locatifs, ...)
- l'acquisition de portefeuilles à potentiel de création de valeur
- la cession régulière d'immeubles ayant atteint leur maturité

Cette stratégie confère à Foncière des Régions une forte visibilité sur ses revenus locatifs avec plus de 6 années de durée résiduelle ferme des baux.

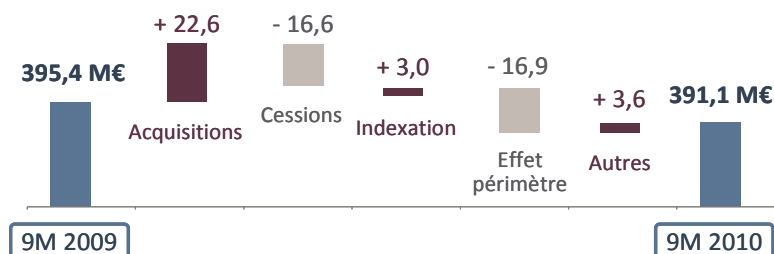
Dans un contexte encore difficile mais confirmant le rebond du marché de l'investissement amorcé au S1 2010, et un début de reprise du marché locatif des bureaux au cours du T3 2010, l'activité locative de Foncière des Régions au T3 2010 a été importante et ses indicateurs immobiliers solides : taux d'occupation stable à 93% et progression des loyers de 1,2% à périmètre constant.

La politique de rotation du patrimoine s'est poursuivie avec la signature d'une exclusivité avec Eiffage Construction dans le cadre d'un clés en main locatif, l'acquisition de 2 portefeuilles hôteliers et la poursuite du programme de cessions qui atteint aujourd'hui 366 M€ depuis début 2010.

Dans le même temps, plusieurs refinancements sont intervenus (dont celui de la Tour CB 21) et le processus d'obtention du statut SIIQ pour Beni Stabili a franchi une étape supplémentaire avec la baisse à 50,9% du taux de détention de Foncière des Régions dans Beni Stabili, respectant ainsi les conditions d'actionariat fixées par le régime SIIQ italien.

Revenus locatifs 9M 2010 : 391 M€ + 1,2% à périmètre constant

Les revenus locatifs atteignent 391,1 M€ (vs 395,4 M€) sous les effets cumulés des cessions réalisées et de la variation du taux de détention dans Beni Stabili, partiellement compensés par la progression des revenus locatifs à périmètre constant et l'effet des acquisitions réalisées fin 2009 et début 2010.



Dans ce contexte, le chiffre d'affaires consolidé à fin septembre 2010 s'établit à 619,5 M€ (+ 1,3%) tandis que le chiffre d'affaires part du groupe baisse légèrement (- 2,9%) à 413,1 M€ (cf. tableaux en annexe)

Une activité locative soutenue au cours du T3 2010

Partenariat France Télécom : 12 actifs supplémentaires renouvelés

Au cours de la période, nos équipes ont renégocié des renouvellement de baux pour des périodes fermes de 6 ans (date d'effet en 2012) sur 11 actifs représentant un loyer annualisé de 2,3 M€. Un 12^{ème} site a été renouvelé pour 8 ans fermes (date d'effet septembre 2010).

Dans le même temps, nos équipes ont aussi initié la mise en œuvre opérationnelle de l'accord majeur signé fin juillet 2010 avec France Télécom concernant 194 actifs et dont 70% avait été renouvelés pour des périodes de 6 à 12 ans fermes. Les 30% restants ayant été soit renouvelés en baux traditionnels 3/6/9, soit cédés à France Telecom

Partenariat EdF : 2 actifs supplémentaires renouvelés

L'activité locative au cours de la période a vu l'avancement de notre partenariat avec EdF. En effet, 2 actifs supplémentaires (20 000 m² - 2,2 M€ de loyer annualisé) ont été reconduits portant à 20 le nombre d'actifs renouvelés sur les 32 détenus.

Pour rappel, 1 actif a d'ores et déjà été libéré (Boulogne) et est en cours de restructuration par nos équipes (livraison prévue T2 2011), et 2 actifs (Lille et Saint Mandé) sont en cours de libération et bénéficient de stratégies de repositionnement dédiées créatrices de valeur.

Les principales locations sur la 2^{nde} partie de l'année 2010 ont été les suivantes :

- Location des Tours Garibaldi A & B (30 000 m² de bureaux à Milan) à Tecnimont pour 9 ans fermes (renouvelables) à compter du 1^{er} novembre 2010. Cette transaction représente 15 M€ de loyers annuels. La Tour B a été livrée en janvier 2010 tandis que la livraison de la Tour A est prévue fin 2012
- Pré-location à Coin de la Galleria del Corso, 4 700 m² de commerces au centre de Milan dont la livraison est prévue en 2011
- Location fin octobre 2010 par les équipes de Foncière Europe Logistique, dans le cadre d'un bail de 9 ans, de 18 000 m² du site logistique de Bollène

Malgré un marché locatif encore tendu, cette activité locative permet à Foncière des Régions de présenter des indicateurs immobiliers solides à fin septembre 2010, avec un taux d'occupation stable à 93% et une progression des revenus locatifs à périmètre constant de 1,2% :

Données part du groupe	% des loyers	9m 2010	Var (%) à périm. Const.	Tx d'occup. fin sept 2010	Tx d'occup. fin juin 2010	Durée résid. ferme des baux fin juin 2010
Bureaux France	53%	207.1	- 0.1%	91.9%	92.2%	6.0
Bureaux Italie	26%	102.3	+ 4.2%	94.4%	94.2%	7.8
Total Bureaux	79%	309.4	+ 1.4%	92.7%	92.7%	6.5
Murs d'expl.	10%	38.2	+ 5.0%	100%	100%	8.9
Logistique	11%	43.5	- 3.3%	88.2%	87.3%	2.9
Total	100%	391.1	+ 1.2%	92.9%	93.1%	6.3

*Les taux d'occupation indiqués à fin septembre 2010 et à fin juin 2010, intègrent la Tour CB 21 louée au 2/3.
La durée résiduelle des baux à fin juin 2010 est post accord France Télécom*

Poursuite de la rotation du patrimoine

Après l'acquisition au S1 2010 d'un portefeuille d'immeubles loués à IBM valorisé 59 M€, Foncière des Régions est en discussion exclusive avec Eiffage Construction dans le cadre d'un clés en main locatif à Velizy (Siège d'Eiffage Construction - 10 000 m² - BBC / HQE Construction - Livraison prévue fin 2011).

Dans le même temps, Foncière des Régions a participé à hauteur de 25 M€ à l'augmentation de capital de près de 100 M€ réalisée avec succès par Foncière des Murs et qui suit le triple objectif suivant :

- L'acquisition avec Prédica de 48 hôtels Accor pour un montant 367 M€ (effective fin 2010)
- L'acquisition d'un portefeuille d'hôtels B&B pour 85 M€ (effective fin 2010)
- Et l'amélioration de la flexibilité financière de la société

Le programme de cessions annuel s'est quant à lui poursuivi et s'élève aujourd'hui à 366 M€ de cessions et d'accords de cessions (cf. tableau en annexe), réalisés à des valeurs supérieures aux valeurs d'expertise de fin 2009.

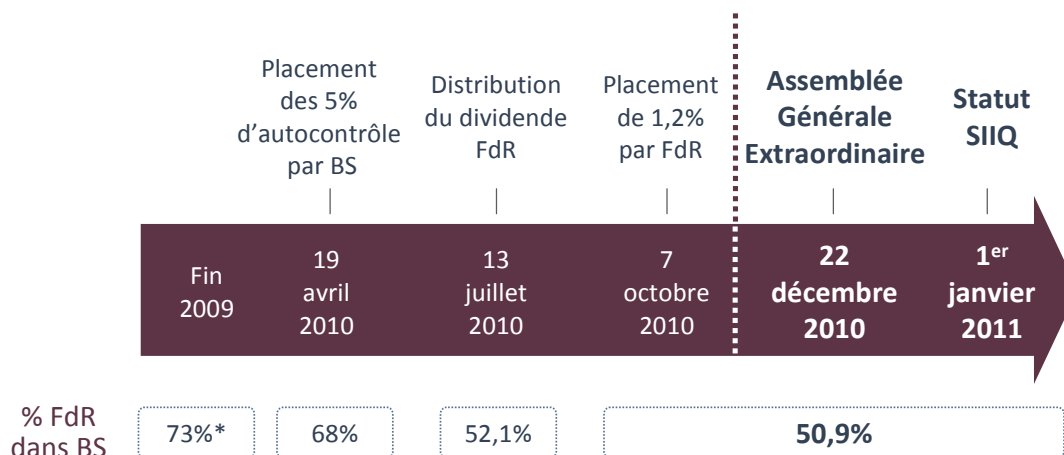
Une gestion active des financements : Objectif de baisse pérenne du coût de la dette

Depuis le début de l'année, plus de 600 M€ de refinancements ont été négociés dont la signature au cours du T3 2010 d'un nouveau financement pour la Tour CB 21 pour un montant de 270 M€ sur 7 ans à un coût annuel inférieur à 3,50% auprès d'un pool de 3 banques allemandes (Bayern LB, DG Hyp et LBB).

Accompagnée d'une réduction significative de notre endettement et d'un travail d'optimisation de nos couvertures depuis le début 2010, cette gestion active de nos financements devrait permettre à Foncière des Régions de poursuivre la baisse de son niveau de LTV, et d'atteindre un coût moyen de la dette de l'ordre de 4% fin 2010 (vs 4,60% fin juin 2010).

Statut SIIQ pour Beni Stabili : Respect des conditions d'actionariat fixées par le régime SIIQ

Après avoir procédé en plusieurs étapes à la baisse de son taux de détention dans Beni Stabili (cf schéma ci-dessous), Foncière des Régions dispose aujourd'hui de 50,9% du capital de sa filiale italienne qui respecte désormais les conditions d'actionariat fixées par le régime SIIQ italien.



Perspectives : Poursuite de la stratégie

Foncière des Régions rappelle sa volonté de consolider son positionnement immobilier centré sur le marché des bureaux loués à des grands comptes, de poursuivre sa stratégie active d'asset management auprès de ses locataires, de saisir des opportunités de développement et d'investissements, tout en maîtrisant son niveau d'endettement.

A cette occasion, Christophe Kullmann Président du Directoire a déclaré « *Les bonnes réalisations du trimestre en matière d'asset management et de gestion active de la dette vont continuer à renforcer les fondamentaux de Foncière des Régions : foncière bureaux, partenaire des grandes entreprises* ».

**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 :

Résultats annuels 2010 : le 22 février 2011 avant bourse

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 :

Chiffre d'affaires consolidé

Données consolidés (M€)	9m 2009 publié	9m 2009 proforma	9m 2010	Var (%) vs proforma
Bureaux France	195.1	195.1	207.2	+ 6.2%
Bureaux Italie	159.5	159.5	162.4	+ 1.8%
Total Bureaux	354.6	354.6	369.6	+ 4.2%
Murs d'expl.	148.3	148.3	152.3	+ 2.7%
Logistique	69.6	69.6	64.9	- 6.8%
Résidentiel	158.4	-	-	-
Total revenus locatifs	730.9	572.5	586.8	+ 2.5%
Autres	41.6	38.9	32.7	- 15.8%
Total chiffre d'affaires	772.5	611.4	619.5	+ 1,3%

Chiffre d'affaires part du groupe

Données part du groupe (M€)	9m 2009 publié	9m 2009 proforma	9m 2010	Var (%) vs proforma
Bureaux France	195.0	195.0	207.1	+ 6.2%
Bureaux Italie	116.6	116.6	102.3	- 12.2%
Total Bureaux	311.6	311.6	309.4	- 0.7%
Murs d'expl.	40.2	40.2	38.2	- 5.0%
Logistique	43.6	43.6	43.5	- 0.2%
Résidentiel	61.3	-	-	-
Total revenus locatifs	456.7	395.4	391.1	- 1.1%
Autres	31.1	30.0	22.0	- 26.9%
Total chiffre d'affaires	487.7	425.4	413.1	- 2.9%

Cessions et accords de cessions

Données en pdg (M€)	Accords	Cessions	Total
Bureaux France	176.6	85.3	261.9
Bureaux Italie	11.4	62.5	74.4
Total Bureaux	188.5	147.8	336.3
Murs d'exploitation	7.2	10.7	17.9
Logistique et activités	12.2	0	12.2
Total	208.0	158.5	366.5