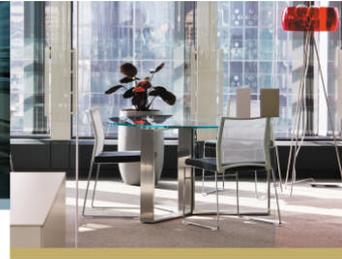




FRANCITÉLÉCOM – REIMS



32 GRENIER – BOULOGNE BILLANCOURT



CB 21 – LA DÉFENSE

FONCIÈRE DES RÉGIONS

Objectifs 2012 confirmés

8 novembre 2012

Un positionnement immobilier générant des revenus locatifs solides

- Progression des loyers de 1,9% à périmètre constant
- Maintien d'un taux d'occupation supérieur à 95%
- Durée résiduelle ferme des baux d'environ 6 ans

Poursuite de l'adaptation continue du patrimoine

- 770 M€ de nouvelles cessions et accords en 2012 (143 M€ signés au T3)
- Livraison du Floria : immeuble HQE de 9 200 m² en 1^{ère} couronne loué à la Société Générale
- 1,4 Md€ de pipeline de projets, dont 315 M€ engagés et pré-loués à 92%

Une politique de financement active

- Obtention du rating BBB- / Stable de Standard & Poor's
- Succès de l'émission obligataire inaugurale de 500 M€

Confirmation des objectifs annuels 2012

Progression des loyers et maintien d'un taux d'occupation élevé

A fin septembre 2012, le chiffre d'affaires part du groupe progresse de 1,1% à 410 M€, vs 405 M€ à fin septembre 2011. Les loyers progressent de 1,8% à 379 M€, soutenus par :

- l'impact du désendettement net en 2011 et 2012
- l'indexation positive ainsi qu'une activité locative solide maintenant un taux d'occupation supérieur à 95% (95,4% fin septembre)
- des effets périmètre consécutifs aux montées au capital dans Foncière des Murs (28,3% vs 26%) et dans Foncière Europe Logistique, détenue désormais à 100% et retirée de la cote d'Euronext Paris.

(M€)	9M 2011	9M 2012	Var. (%)	Var. (%) pc*	Taux d'occupation
Bureaux - France	200,3	198,9	- 0,7%	+ 3,0%	95,8%
Bureaux - Italie	85,6	86,8	+ 1,4%	+ 2,6%	96,6%
Total Bureaux	285,9	285,7	- 0,1%	+ 2,9%	96,0%
Murs d'exploitation	39,1	37,4	- 4,5%	+ 0,1%	100%
Logistique	47,7	56,3	+ 18,0%	- 2,0%	89,3%
Total des loyers	372,7	379,3	+ 1,8%	+ 1,9%	95,4%

*Périmètre constant



Progression des loyers de 1,9% à périmètre constant

A périmètre constant, les loyers progressent de 1,9%, du fait notamment de la progression de l'activité Bureaux (+ 2,9%) dont le taux d'occupation atteint 96%. Les portefeuilles Bureaux France et Italie bénéficient ainsi de la stratégie partenariale long terme mise en place.

Malgré la dégradation de l'environnement économique, les Murs d'exploitation, dont le taux d'occupation est de 100%, voient leurs loyers stables à périmètre constant sur la période tandis que ceux de la logistique baissent de 2%, consécutivement à une baisse de 2 points du taux d'occupation qui reste néanmoins à un niveau élevé (89,3% fin septembre).

Fort taux de renouvellement des baux

Outre la livraison de l'immeuble Le Floria (9 200 m²) à Fontenay pour la Société Générale, ainsi que la location à 60% de l'immeuble La Patio (12 800 m²) à Lyon, l'activité locative a aussi vu le renforcement du partenariat avec EDF, via le renouvellement, pour 3 années supplémentaires et aux loyers en place, de baux à échéance 2016 relatifs à 6 actifs situés en Régions (loyer annualisé de 6,3 M€).

Le taux d'occupation reste supérieur à 95% grâce à un fort taux de renouvellement et à la cession d'actifs vacants. Les échéances de baux 2013, qui représentent moins de 10% des loyers annualisés part du groupe, concernent pour près des 2/3¹ des baux avec des Grands Comptes.

Poursuite de l'adaptation continue du patrimoine

770 M€ de cessions d'actifs

Les nouvelles cessions réalisées sur le trimestre atteignent plus de 140 M€ portant le volume de nouvelles cessions réalisées depuis début 2012 à 770 M€ (vs un objectif annuel de 600 M€). Ces cessions, qui concernent pour près d'1/3 des actifs logistiques, ont été réalisées en moyenne aux valeurs d'expertise 2011 et pour un rendement moyen de 7%.

¹ Sur les portefeuilles Bureaux France et Bureaux Italie

Renforcement du partenariat avec la Société Générale avec la livraison de l'immeuble Le Floria

Foncière des Régions a renforcé son partenariat avec la Société Générale en livrant fin septembre Le Floria, immeuble de 9 200 m² à Fontenay entièrement restructuré et 1^{er} immeuble en France à obtenir la certification HQE Rénovation, niveau « exceptionnel » pour la phase réalisation.

Cette rénovation a été réalisée en 15 mois. Elle répond au plus près aux attentes de la Société Générale qui a signé un bail ferme de 6 ans.

En effet, la mise en œuvre d'importantes améliorations et nouveautés techniques permettent d'offrir aujourd'hui un cadre de travail plus performant et confortable : la capacité d'accueil progresse d'environ 20% tandis que le niveau de consommation énergétique est estimé à seulement 82 kWh ep/m²/an.



Cette opération illustre la stratégie partenariale de Foncière des Régions, ainsi que la démarche de transformation continue du patrimoine dont l'objectif est de répondre aux attentes du marché et de disposer à horizon 2015 de 50% de patrimoine vert.

1,4 Md€ de pipeline de projets

Les développements représentent aujourd'hui un volume d'investissement de 1,4 Md€, dont 315 M€ sont engagés et à 92% pré-loués (129 M€ de capex à venir, pour 24 M€ de loyers potentiels pour les projets engagés).

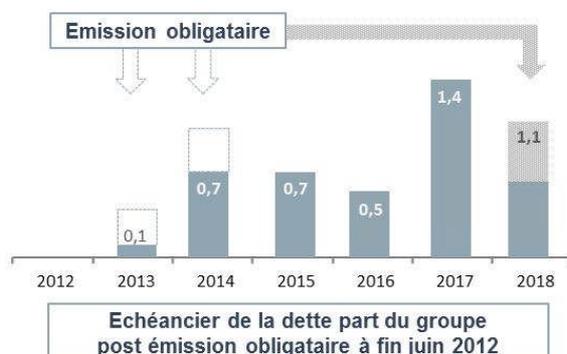
Ces projets concernent pour l'essentiel des redéveloppements d'immeubles et des clés en main locatifs (bureaux, hôtels,) avec un rendement moyen cible supérieur à 7%. Ils contribueront au renouvellement progressif du patrimoine.

Une politique active de financement : Obtention du rating BBB-/Stable de Standard & Poor's et émission obligataire inaugurale de 500 M€

Foncière des Régions a émis début octobre, auprès d'investisseurs obligataires français et européens, une obligation de 500 M€. Cette obligation, à échéance janvier 2018, offre un coupon fixe de 3,875%.

Le succès de cette opération confirme la confiance du marché dans la qualité du crédit de Foncière des Régions. En effet, elle fait suite à l'obtention le 28 septembre 2012 du rating BBB- perspective stable auprès de l'agence de notation Standard & Poor's.

Cette émission permet de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financements et d'allongement de la maturité de la dette.



Confirmation de l'ensemble des objectifs annuels 2012

S'appuyant sur la solidité de son modèle économique, ainsi que sur son positionnement immobilier, et compte tenu des réalisations sur les 9 premiers mois de l'année 2012, Foncière des Régions confirme ses objectifs 2012.

Une conférence-call dédiée aux analystes et investisseurs aura lieu aujourd'hui à 18h00 (heure de Paris)

La présentation relative à la conférence-call est disponible sur le site de Foncière des Régions : www.fonciere-des-regions.fr/finance

Calendrier financier :

21 février 2013 : Résultats annuels 2012

Contact presse et 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

Service Relations Actionnaires



Foncière des Régions, foncière partenaire

Acteur de référence de l'immobilier de bureaux avec 9 Md€ de patrimoine composé d'actifs de qualité répondant aux besoins des utilisateurs et situés principalement en Ile-de-France, dans les Grandes Métropoles Régionales et dans le nord de l'Italie, Foncière des Régions déploie une stratégie créatrice de valeur basée sur :

- Des partenariats de long terme avec de grands locataires : Accor, Aon, Cisco, EDF, Eiffage, France Télécom, IBM, Lagardère, SNCF, Suez Environnement, Thales, Société Générale... ..
- Une adaptation continue du patrimoine via des restructurations ou des repositionnements d'actifs et un pipeline de développements immobiliers répondant aux attentes du marché.

Le titre Foncière des Régions est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 - FDR), admise au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans l'indice éthique « FTSE4 Good » et Aspi Eurozone.

Foncière des Régions est notée BBB- / Stable par Standards and Poor's.

www.foncieredesregions.fr

Chiffre d'affaires consolidé et part du groupe

(M€)	Consolidés			Part du Groupe				% Revenus locatifs
	9M 2011	9M 2012	Var. (%)	9M 2011	9M 2012	Var. (%)	Var. (%) pc*	
Bureaux – France	205,4	206,2	+ 0,4%	200,3	198,9	- 0,7%	+ 3,0%	52%
Bureaux – Italie	168,3	170,5	+ 1,3%	85,6	86,8	+ 1,4%	+ 2,6%	23%
Total Bureaux	373,7	376,7	+ 0,8%	285,9	285,7	- 0,1%	+ 2,9%	75%
Murs d'exploitation	154,7	135,7	- 12,3%	39,1	37,4	- 4,5%	+ 0,1%	10%
Logistique	63,9	60,7	- 4,9%	47,7	56,3	+ 18,0%	- 2,0%	15%
Total des loyers	592,3	573,1	- 3,2%	372,7	379,3	+ 1,8%	+ 1,9%	100%
Total des loyers net	563,1	541,2	- 3,9%	354,1	358,1	+ 1,1%		
Services et autres	43,9	43,8	- 0,3%	32,8	30,8	- 6,2%		
Chiffre d'affaires	636,2	616,9	- 3,0%	405,5	410,1	1,1%		

Cessions et accords de cessions

(M€)		Cessions		Nouvelles cessions 9M 2012	Nouvelles promesses 9M 2012	Total 9M 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012	Total
		(accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 (à convertir)						
Bureaux France	100%	161,5	96,6	243,0	100,7	343,7	+ 1,2%	6,6%	601,7
Bureaux Italie	100%	22,0	4,6	31,6	79,9	111,5	+ 0,8%	4,7%	138,1
	PdG	11,2	2,4	16,1	40,6	56,7			70,3
Murs d'exploitation	100%	45,2	18,2	106,3	107,7	214,0	+ 1,9%	6,3%	277,4
	PdG	12,8	5,2	30,1	30,5	60,6			78,5
Logistique	100%	0,0	0,0	220,9	0,0	220,9	- 3,9%	8,7%	220,9
Autres	100%	0,0	0,0	36,8	0,0	36,8	0,0%	5,5%	36,8
	PdG	0,0	0,0	21,9	0,0	21,9			21,9
Total cessions d'actifs	100%	228,7	119,4	638,5	288,3	926,8	+ 0,1%	6,7%	1 274,9
	PdG	185,5	104,1	531,9	171,8	703,7	- 0,4%	7,0%	993,3
Participations	100%	0,0	0,0	65,9	0,0	65,9			65,9
Total cessions	100%	228,7	119,4	704,4	288,3	992,6			1 340,7
	PdG	185,5	104,1	597,7	171,8	769,6			1 059,1