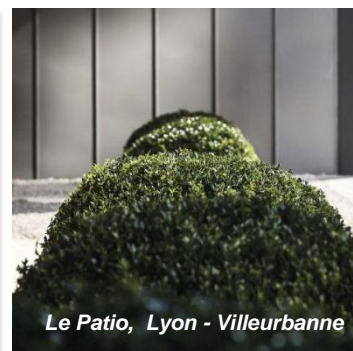


Chiffre d'affaires 9M 2013









FONCIÈRE DES RÉGIONS

Une stratégie payante

7 novembre 2013

Une stratégie partenariale - Des revenus locatifs pérennes

- Loyers part du groupe solides : + 5,4% (+ 1,2% à périmètre constant)
- Taux d'occupation élevé à 95,7%
- Renforcement des partenariats avec      
- 2 nouveaux locataires dans la tour CB 21, louée désormais à plus de 80%
- 26% des baux de Bureaux France rallongés de 5 années en moyenne

Poursuite de l'amélioration de la qualité du patrimoine

- 1,3 Md€ d'investissements en 2013, dont le renforcement en Résidentiel allemand
- 530 M€ de cessions d'actifs « non core » depuis le début d'année
- 3 immeubles livrés en 2013 (loués à 100%)
- 4 nouveaux projets lancés au T3, portant à 9 le nombre de projets lancés en 2013

Maintien d'une gestion dynamique des financements

- 1,5 Md€ de nouveaux financements depuis début 2013
- 0,4 Md€ d'augmentation de capital dans le cadre de l'OPE sur FDL

Stratégie partenariale - Des revenus locatifs pérennes

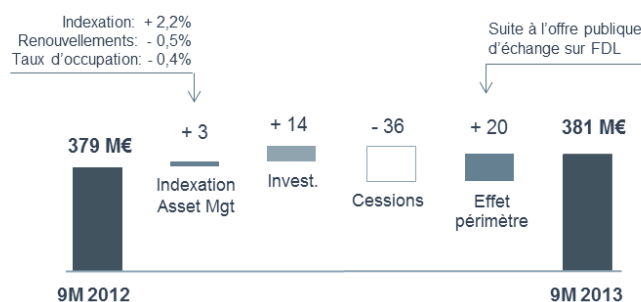
Loyers en progression de + 5,4% (+ 1,2% à périmètre constant) – Taux d'occupation de 95,7%

L'ensemble de l'activité locative depuis le début de l'année a aussi permis de rallonger 26% des baux du patrimoine Bureaux France, dont le taux d'occupation ressort à 95,8%.

Malgré l'impact des cessions, les loyers part du groupe, qui s'élèvent à 381 M€, progressent de 5,4% à périmètre courant. A périmètre constant, ils progressent de 1,2%, tirés notamment par la bonne tenue des activités Bureaux (+ 1,8%), Murs d'exploitation (+ 2,3%) et Résidentiel (+ 1,3%), tandis que l'activité Logistique baisse de 3,8%, consécutivement à une baisse du taux d'occupation à 83,7% fin septembre.

	Loyer (M€)	Var. vs proforma*	Var. à périmètre constant	Taux d'occupation	Durée résiduelle ferme des baux fin juin
Bureaux - France	193,7	+ 4,1%	+ 2,1%	95,8%	5,8 ans
Bureaux - Italie	88,7	+ 2,2%	+ 1,2%	97,7%	7,0 ans
Bureaux	282,3	+ 3,5%	+ 1,8%	96,3%	6,2 ans
Murs d'exploitation	39,9	+ 6,7%	+ 2,3%	100%	6,9 ans
Résidentiel	17,6	NA	+ 1,3%*	98,3%	NA
Logistique	41,2	- 19,6%	- 3,8%	83,7%	2,8 ans
Total	381,0	+ 5,4%	+ 1,2%	95,7%	5,9 ans

*Après retraitement des loyers DS Campus, actif mis en équivalence en octobre 2012
** Allemand



Renforcement des partenariats Grands Comptes

Après la signature d'accords majeurs au 1^{er} semestre avec Orange (61 immeubles dont les baux ont été rallongés jusqu'en 2019) et Dassault Systèmes (renouvellement jusqu'en 2025 du bail du siège DS Campus à Vélizy-Meudon), Foncière des Régions a renforcé son partenariat avec Vinci en signant une 3^{ème} opération en moins d'un an. Cette opération de 9 700 m² de bureaux à Lille-Roubaix représente un loyer annuel de 1,2 M€ et s'inscrit dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes. Représentant un investissement de 23 M€, cet actif sera livré fin 2015.

Dans le même temps, Foncière des Régions a signé avec B&B le lancement d'un hôtel de 182 chambres dans le 13^{ème} arrondissement à Paris. Ce projet, réalisé au travers de FDM, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel, sera loué dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes et livré fin 2015.

Ces réalisations illustrent la démarche partenariale de Foncière des Régions.

2 nouveaux locataires dans la tour CB 21, désormais louée à plus de 80%

Au cours du 3^{ème} trimestre, Nokia et Informatica ont respectivement loué, pour 6 ans fermes, 2 150 m² (5 et 6^{ème} étage) et 1 380 m² (14^{ème} étage) dans la tour CB 21. Ces 2 locations représentent un montant de loyers annuels total de 1,7 M€. Suite à ces locations, la tour CB 21 est désormais louée à plus de 80%.

Poursuite de l'amélioration de la qualité du patrimoine

1,3 Md€ d'investissements et 530 M€ de cessions d'actifs « non core »

Depuis le début de l'année 2013, les investissements ont représenté près de 1,3 Md€. Ils comprennent principalement :

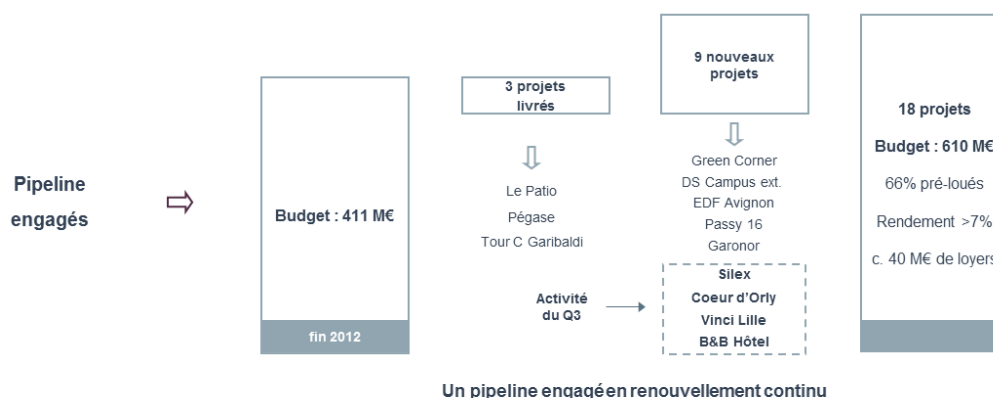
- La montée au capital de FDL au travers de l'OPE réussie en août 2013, permettant à Foncière des Régions de détenir 59,7% de FDL et de renforcer son exposition en Allemagne (14% vs 9% du patrimoine en valeur)
- L'acquisition pour 351 M€ d'actifs résidentiels allemands, réalisée par FDL courant septembre 2013. Acquis sur la base d'un rendement moyen brut de 6,5%, cet investissement représente plus de 4 000 logements, dont 78% (en valeur) sont situés à Berlin et 21% à Dresde. Localisés dans les meilleurs quartiers, ils bénéficient d'un potentiel de création de valeur important avec une réversion moyenne supérieure à 20%. Construits avant 1945 et récemment rénovés, ces logements constituent une offre locative attractive dans un marché caractérisé par une forte demande
- L'acquisition au 1^{er} semestre du siège de Sicra, filiale du groupe Vinci, totalisant 6 700 m² à Chevilly-Larue et loué sur 12 ans fermes.

Dans le même temps, le volume de cessions réalisées et accords de cessions signés depuis le début de l'année atteint 530 M€. Ces transactions concernent pour 414 M€ des actifs immobiliers cédés 2,2% au-dessus des valeurs d'expertise 2012 et faisant ressortir un rendement moyen de 6,9%. Le solde concerne la cession de la totalité de la participation de 7,65% dans Altarea pour 115 M€, soit 129,9 €/action.

4 nouveaux projets lancés au Q3 portant à 9, le nombre de projets lancés en 2013

Au cours du 3^{ème} trimestre 2013, quatre nouveaux projets ont été lancés, portant à neuf le nombre de projets lancés depuis le début de l'année :

- **Immeuble Askia à Orly** : un immeuble de 18 500 m² de bureaux faisant partie de la phase 1 du projet immobilier Cœur d'Orly (quote-part Foncière des Régions : 25%). Pré-loué à 50%, ce développement représente un budget total de 62 M€ et sera livré en 2015
- **Immeuble Silex à Lyon** : ce projet concerne la démolition d'un ancien actif EDF puis la construction d'un immeuble neuf de 10 500 m² situé face à la gare TGV Part-Dieu au cœur de la zone *prime* de Lyon. Il représente un budget de 47 M€ et sera livré en 2016. Ce projet s'inscrit dans la lignée des immeubles développés avec succès comme Le Patio (24% de création de valeur) livré en début d'année 2013
- **Clés-en-main locatif pour Vinci** : situé à Lille-Roubaix, cet actif de 9 700 m² de bureaux, pré-loué à 72% dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes pour un loyer annuel sécurisé de 1,2 M€, représente un investissement de 23 M€ et sera livré fin 2015
- **Hôtel B&B de 182 chambres à Paris** (13^{ème} arrondissement), loué dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes, assorti de loyers fixes indexés et dont la livraison est prévue fin 2015.



Le volume d'investissement des projets engagés atteint ainsi 610 M€ et représente un volume de loyers annualisés de l'ordre de 40 M€ (soit un rendement supérieur à 7%).

En prenant en compte l'ensemble des projets maîtrisés, le pipeline total des développements représente aujourd'hui un volume d'investissements de 1,6 Md€. Ces projets concernent pour l'essentiel des redéveloppements d'immeubles et des clés-en-main locatifs (bureaux, hôtels,) et ciblent un rendement moyen supérieur à 7%. Ils contribuent au renouvellement progressif du patrimoine et visent à répondre à l'évolution de la demande locative.

Maintien d'une gestion dynamique de nos financements

1,5 Md€ de nouveaux financements part du groupe depuis début 2013

Depuis le début de l'année, Foncière des Régions a signé pour près de 1,5 Md€ part du groupe (2,4 Md€ en part totale) de nouveaux financements. A noter, l'émission par Beni Stabili, filiale italienne de Foncière des Régions, d'une obligation convertible d'un montant de 270 M€, d'une maturité de 5 années et d'un coupon de 2,625%.

Ces nouveaux financements ont permis d'allonger la maturité de la dette à 4,3 années vs 4 années fin 2012, et de poursuivre la diversification des sources de financements. Le coût moyen de la dette ressort en amélioration à 3,95%, vs 4,04% fin 2012.

Perspectives

Ces bonnes performances illustrent une stratégie payante qui s'appuie sur :

- des marchés immobiliers porteurs : Bureaux - Grands Comptes et Résidentiel allemand
- une stratégie de partenariats avec de grands locataires assurant une forte visibilité des loyers
- et une politique active d'amélioration continue de la qualité du patrimoine permettant de créer de la valeur sur le long terme

Compte tenu de ces bonnes performances ainsi que des investissements réalisés en Allemagne au 3^{ème} trimestre, Foncière des Régions se donne pour objectif une légère croissance de son Résultat Net Récurrent EPRA 2013.

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

Relations Presse
Géraldine Lemoine
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00
geraldine.lemoine@fdr.fr

Foncière des Régions, foncière partenaire

Partenaire de la stratégie immobilière des entreprises, Foncière des Régions conçoit à leurs côtés des solutions immobilières durables et innovantes avec un double objectif : valoriser le patrimoine urbain existant et concevoir l'immobilier de demain.

Foncière des Régions dispose d'un patrimoine d'environ 10 Md€ part du groupe (16 Md€ en part totale), loué principalement à des grands comptes leaders de leur secteur (Suez Environnement, Thales, Dassault Systèmes, Orange, Edf, IBM, Eiffage...). Cette culture du partenariat responsable repose sur des valeurs et des savoir-faire clés : vision et expertise.

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 les indices éthiques FTSE4 Good, ASPI Eurozone® et DJSI World.

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

www.foncieredesregions.fr

Annexe :

(M€)	Part totale				Part du groupe				
	9M 2012	9M 2012 Proforma*	9M 2013	Var. (%)	9M 2012	9M 2012 Proforma*	9M 2013	Var. (%)	Var. (%) à pc
Bureaux France	206,2	198,9	201,3	+ 1,2%	198,9	186,1	193,7	+ 4,1%	+ 2,1%
Bureaux Italie	170,5	170,5	174,2	+ 2,2%	86,8	86,8	88,7	+ 2,2%	+ 1,2%
Total Bureaux	376,7	369,4	375,6	+ 1,7%	285,7	272,9	282,3	+ 3,5%	+ 1,8
Murs d'exploitation	135,7	135,7	153,3	+ 13,0%	37,4	37,4	39,9	+ 6,7%	+ 2,3%
Résidentiel			29,6				17,6		+ 1,3%**
Logistique	60,7	55,3	41,2	- 25,5%	56,3	51,2	41,2	- 19,6%	- 3,8%
Total loyers	573,1	560,4	599,6	+ 7,0%	379,3	361,5	381,0	+ 5,4%	+ 1,2%

* après retraitement des loyers DS Campus, actif mis en équivalence en octobre 2012,
intégration loyers FDL année pleine et transfert Cap 18

** Allemagne