



Paris, rue du Cherche Midi - Immeuble France Telecom



Résultats annuels 2009

22 février 2010

Sommaire

- I. Positionnement de Foncière des Régions
- II. Chiffres clés 2009
- III. Performances opérationnelles 2009
- IV. Résultats financiers
- V. Dividende et perspectives
- VI. Annexes



I. Positionnement de Foncière des Régions

Lille, Immeuble Les Arcuriales

Une stratégie de partenariats

Immobiliers

Avec des locataires de qualité
EDF, France Telecom, IBM, Suez
Environnement, Accor, SNCF, Eiffage,

Des partenariats

Sur des actifs stratégiques

- Revenus locatifs sécurisés
- Baux longs
- Taux d'occupation élevés

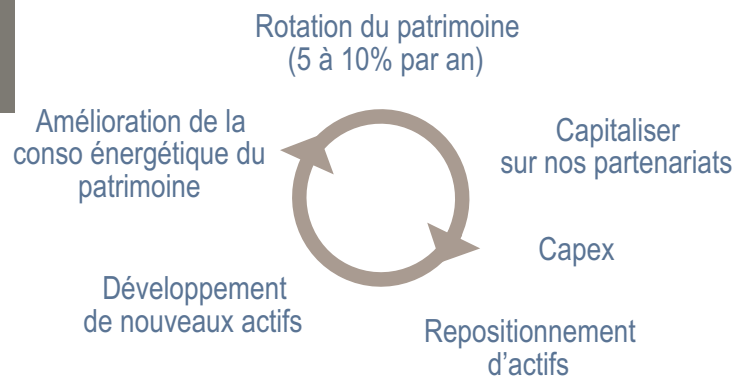
Financiers

Présence au capital d'investisseurs long-terme

Des relations bancaires solides

Des savoir-faire

Acteur de l'externalisation
Des équipes présentes localement
Une politique active d'asset management



Une expérience forte d'opérations de croissance depuis 10 ans

- Nombreuses levées de fonds propres
- Plusieurs acquisitions majeures (Opérations structurées : opérations payées en titres ou en JV avec de grands investisseurs)

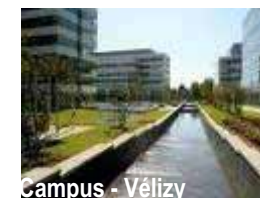
10 ans de croissance – 4 étapes majeures

10 Mds€*
fin 2009



170 M€

- 2009 Succès du Plan FdR 2010
Livraison de la 1^{ère} tranche de la Tour CB21 à Suez Environnement
Livraison de Carré Suffren
- 2008 Mise en place du Plan FdR 2010**
Livraison de DS Campus à Dassault Systèmes
Externalisation avec Eiffage
Acquisition de la Tour CB21
- 2006 - 2007 Fusion avec Bail Investissement - Acquisition de Beni Stabili**
- 2005 Acquisition de 206 immeubles auprès de GE (loués à France Telecom)
Externalisation avec Accor (128 hôtels)
- 2004 OPE sur Bail Invest. - Acquisition du siège du CEA (JV avec Predica)
- 2003 Adoption du statut SIIC**
Externalisation avec Azur GMF
- 2000 - 2002 Création de Foncière des Régions et premières opérations**
Externalisation avec France Telecom (457 immeubles)
Acquisition de 56 directions régionales d'EDF (en JV avec MSREF)
et du portefeuille en régions d'AXA (payé en actions et en cash)



Performances depuis 10 ans

Performance boursière

Cours au 31/01/10, 71,9 €	5 ans	3 ans	1 an
FdR	+ 11,6 %	- 15,6 %	+ 61,4 %
EPRA Europe	- 2,9 %	- 22,2 %	+ 41,0 %
FTSE Eurotop 100	+ 4,2 %	- 7,0 %	+ 34,8 %

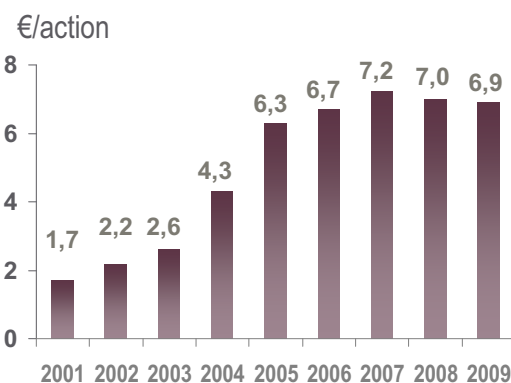
Source: EPRA Monthly Bulletin, Jan 2010
Performance Totale = Cours de bourse + Dividendes réinvestis,
annualisés sur 3 et 5 ans

Une des meilleures performances
boursières sur le long terme du secteur

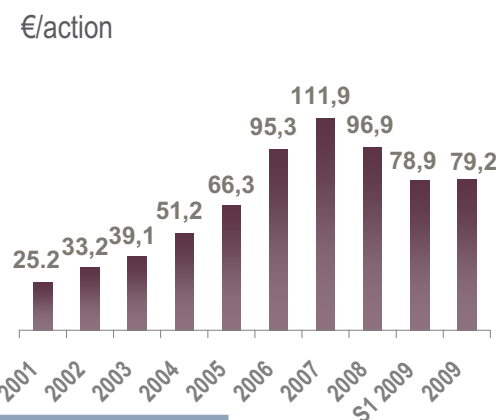
5^{ème} meilleur TSR* du SBF120 depuis 10 ans
(source: JDF – October 2009)

Entrée au MSCI en 2009
et au SBF 120 en 2008

RNR**/action



ANR *** / action



Taux de Variation Moyen Annuel 2001-2009

RNR / action : + 25%

ANR / action : + 17%

*Total shareholder return sur 10 ans **Résultat net récurrent *** 2007, 2008 et 2009 hors instruments financiers

Une ambition renouvelée

Etre un leader en immobilier d'entreprise (Bureaux – Grands comptes)

Stratégie de partenariats - Grands clients
Baux longs – Revenus locatifs sécurisés

Consolider un patrimoine adapté aux besoins des entreprises

Grandes surfaces – Bonnes performances
énergétiques - Solutions immobilières innovantes

S'appuyer sur une structure bilancielle solide

LTV cible de 50-55%

Générer des performances financières pérennes

Objectif de transparence fiscale à l'échelle groupe
Croissance régulière du résultat net récurrent

Disposer d'un statut boursier de 1^{er} plan

Liquidité – Présence dans les principaux indices
Politique de dividende dynamique



II. Chiffres clés 2009

La Défense, Tour CB 21

Succès du Plan FdR 2010

Patrimoine

Sécurisation des revenus locatifs
Amélioration du patrimoine



- Renforcement de la base locative
 - Accords majeurs avec nos grands locataires : France Telecom et EDF
 - Nouveaux grands locataires : Suez Environnement (Tour CB21), SNCF, Cisco...
- Rotation active du portefeuille en 2009
 - 751 M€ de cessions et accords de cessions
 - 457 M€ d'acquisitions

Financement

Optimisation du profil de la dette
Renforcement des fonds propres



- Une dette nette pdg en diminution de 1 Md€ en 2009
- Financement CB 21 pour 290 M€
- Renforcement des fonds propres :
 - Dividendes en actions pour 187 M€
 - Acquisition d'immeubles payée en titres 267 M€
 - Exercice potentiel des BSA pour 202 M€ } 656 M€

Organisation

Simplification des structures
Réduction des coûts

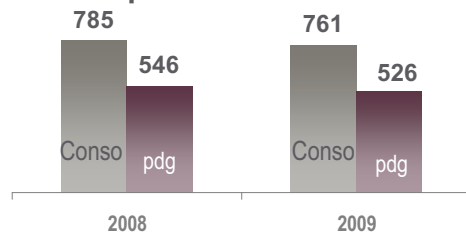


- Transformation de Foncière Développement Logements en Société Anonyme
- Réduction des coûts de 10% en 2009

Solidité des indicateurs clés immobiliers

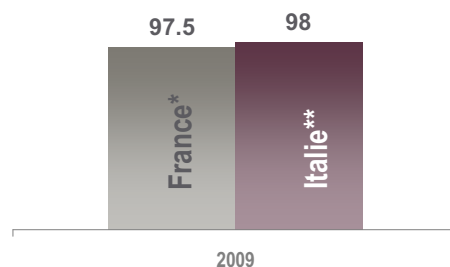
Loyers en M€ **+ 3,3%**

à périmètre constant



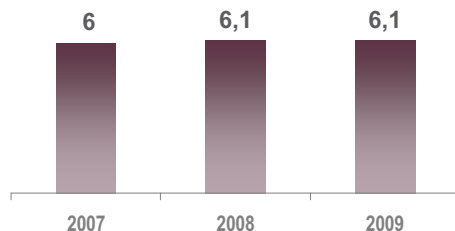
Solidité des revenus locatifs

En %



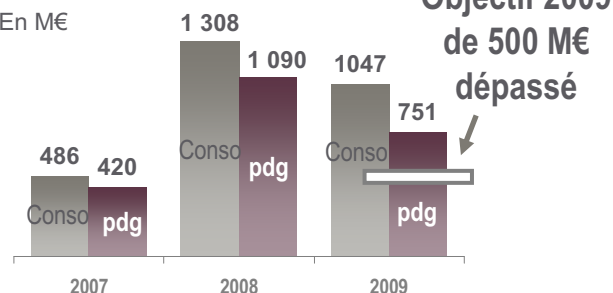
Taux d'occupation bureaux élevés

Données pdg en années



Plus de 6 ans fermes de durée résiduelle des baux

En M€

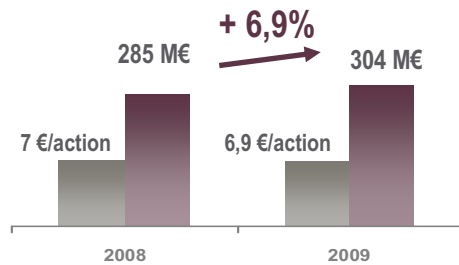


751 M€ de cessions* - 1,6% vs valeur d'expertise fin 2008**

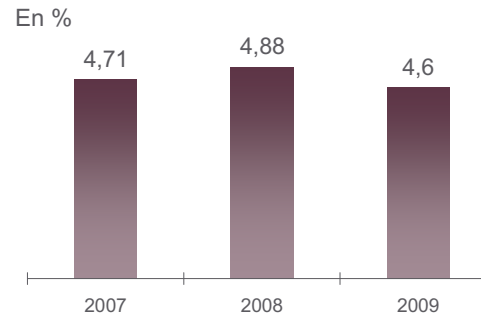
Revenus locatifs sécurisés

Stabilité des valeurs au S2 2009

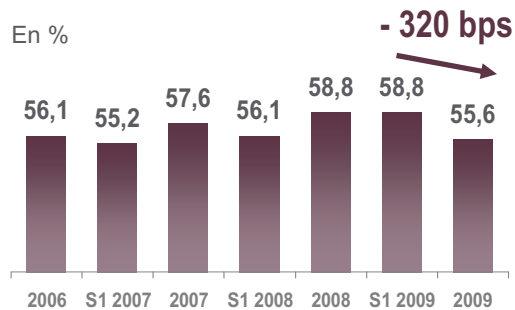
Indicateurs financiers satisfaisants



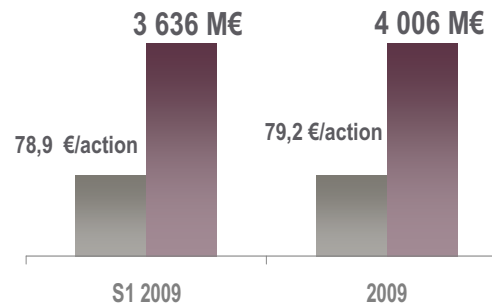
Hausse du résultat net récurrent



Amélioration du coût de la dette



Baisse de la LTV : 55,6% (vs 58,8%)



Stabilité de l'ANR par action*



Structure financière renforcée



III. Performances opérationnelles 2009

La Défense, Tour CB 21

Immobilier d'entreprise - Bureaux France

Réalisations 2009



- Renouvellements et extensions de baux avec France Telecom et EDF
 - Taux d'occupation fin 2009 de 97,5% (94,7% yc Carré Suffren)
 - Durée résiduelle des baux en progression à 4,8 années (vs 3,7 fin 2008)
- Rotation du patrimoine
 - Cessions de 414 M€ d'actifs en 2008
 - Acquisition des 50% des parts résiduelles du Parc d'affaires Vélizy Campus
 - Acquisition d'un portefeuille parisien de qualité de 267 M€ (Rdt moy : 7%)
- Location de 55 000 m² en 2009 pour 15 000 m² libérés

Objectifs 2010



- Consolider les caractéristiques de patrimoine : Taux d'occupation élevés, baux longs, stratégie de partenariats, locataires de qualité
- Louer les 24 000 m² restants de la Tour CB21 et Carré Suffren (25 000 m²)
- Poursuivre la rotation active du patrimoine
- Améliorer progressivement la performance énergétique du patrimoine

Visibilité des revenus locatifs – Amélioration progressive de la qualité du patrimoine

Immobilier d'entreprise - Bureaux Italie

Réalisations 2009



- Près de 24 000 m² de locations et relocations et maintien des principaux indicateurs
 - Taux d'occupation fin 2009 en progression à 98% vs 97,6% fin 2008
 - Durée résiduelle des baux : 8,5 années
- 280 M€ de cessions et accords de cessions d'actifs à faible rendement (2,5% en moyenne)
- Livraison de la Torre Garibaldi en janvier 2010 et lancement du développement de la Galleria del Corso (Pré-louée – livraison prévue en 2011)

Objectifs 2010



- Consolider les caractéristiques de patrimoine (taux d'occupation élevés, baux longs) et louer la Torre Garibaldi
- Poursuivre la cession des actifs à faible rendement
- Etudier des opportunités d'investissement

Sécurisation des revenus locatifs et amélioration de la rentabilité du portefeuille

Immobilier d'entreprise - Murs d'exploitation et Logistique

Murs d'exploitation



Réalisations 2009

- Renforcement du partenariat avec Accor
- Finalisation des programmes de travaux et acquisition d'une extension
- Réalisation des premières cessions

Objectifs 2010

Sécurisation des revenus locatifs
Consolidation des partenariats

Saisir des opportunités de marchés

Logistique



Réalisations 2009

- Sécurisation des revenus locatifs via l'allongement de nombreux baux
→ 3 années de durée résiduelle des baux
- Résultats et valeurs impactés par la crise économique

Objectifs 2010

Sécurisation des revenus locatifs
Amélioration des taux d'occupation
Rationalisation du portefeuille

Lancement des premiers redéveloppements sur Garonor

Des revenus locatifs solides : +3,3% à périmètre constant

(M€)	Consolidé			Part du groupe				
	2008	2009	Var (%)	2008	2009	Var (%)	Var (%) à périm. constant	% des revenus locatifs
Bureaux France	273.2	259.5	-5.0%	273.2	259.5	-5.0%	5.8%	49.3%
Bureaux Italie	212.8	212.9	0.1%	155.5	155.6	0.1%	3.6%	29.6%
Total Bureaux	486.0	472.4	-2.8%	428.7	415.1	-3.2%	5.0%	78.9%
Murs d'exploitation	200.3	196.8	-1.7%	58.2	52.3	-10.2%	-3.4%	9.9%
Logistique et locaux d'activité	98.3	92.2	-6.2%	59.2	58.7	-0.8%	-3.5%	11.2%
Total revenus locatifs	784.6	761.4	-3.0%	546.1	526.1	-3.7%	3.3%	100%
FDL	212.8	176.7	-17.0%	82.4	67.6	-18.0%		
Prestations et Autres	97	53	-45.4%	69	39.5	-42.8%		
Total chiffre d'affaires	1 094.3	991.1	-9.4%	697.5	633.2	-9.2%		

Forte visibilité sur l'occupation et l'indexation grâce à la structure des baux de FdR

Des valeurs stables au 2nd semestre 2009

(M€)	Valeur 31/12/08	Valeur 31/12/09	Valeur 2009 PdG	Évolution du patrimoine à périmètre constant				Rdt HD fin 2008	Rdt HD fin 2009
				Var. 6 mois	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois		
Bureaux France	3 814	4 076	4 002	1.8%	-3.1%	2.9%	-6.0%		
Patrimoine en exploitation	3 178	3 432	3 432	2.7%	0.6%	2.9%	-2.4%	8.1%	8.0%
Patrimoine en développement	636	644	570	-3.9%	-21.1%				
Bureaux Italie	4 430	4 220	3 084	-1.8%	-3.5%	0.6%	-4.1%		
Patrimoine en exploitation	4 152	3 915	2 861	-1.8%	-3.2%	0.6%	-3.8%	4.9%	5.1%
Patrimoine en développement	278	305	223	-2.5%	-7.6%				
Total Bureaux	8 245	8 296	7 086	0.1%	-3.3%	1.9%	-5.2%	6.6%	6.6%
Murs	3 230	2 990	749	1.5%	-5.6%	-2.5%	-3.0%	6.4%	6.6%
Logistique	1 341	1 144	768	-1.9%	-11.7%	-1.5%	-10.1%	8.2%	9.0%
Parkings	253	238	142	-0.9%	-5.7%	na	na	na	na
Patrimoine tertiaire	13 067	12 669	8 745	0.0%	-3.6%	1.2%	-4.8%	6,7%	6,9%
Sociétés MEE *	190	541	541						
Total	13 258	13 210	9 286						
Logement	3 477	0							
Total Conso	16 735	13 210							
Total PdG	10 375	9 286							

* FDL mis en équivalence en 2009

Une activité d'asset management créatrice de valeur

751 M€ de cessions vs un objectif 2009 de 500 M€

(M€)		Cessions	Accord de cessions	Total
Bureaux France	100 %	361.1	52.9	414.0
Bureaux Italie	100 %	141.9	138.6	280.5
	<i>PdG</i>	<i>103.7</i>	<i>101.3</i>	<i>205.1</i>
Total Bureaux	100 %	503.0	191.5	694.5
	<i>PdG</i>	<i>464.8</i>	<i>154.2</i>	<i>619.1</i>
Murs d'exploitation	100 %	63.0	0.0	63.0
	<i>PdG</i>	<i>15.8</i>	<i>0.0</i>	<i>15.8</i>
Logistique et locaux d'activités	100 %	35.4	8.7	44.2
	<i>PdG</i>	<i>23.8</i>	<i>5.9</i>	<i>29.6</i>
Total	100 %	601.4	200.2	801.7
	<i>PdG</i>	<i>504.4</i>	<i>160.1</i>	<i>664.5</i>
Logements	100 %	191.0	54.0	245.1
	<i>PdG</i>	<i>67.5</i>	<i>19.1</i>	<i>86.7</i>
Total yc FDL	100 %	792.5	254.3	1 046.7
	<i>PdG</i>	<i>571.9</i>	<i>179.2</i>	<i>751.1</i>

Des cessions réalisées aux valeurs d'expertise (- 1,6% vs fin 2008)

Développements en cours

Projets livrés

Carré Suffren (60% FdR et 40% Predica)

- 25 000 m² au pied de la Tour Eiffel entièrement restructurés

Torre Garibaldi

- 16 000 m² de bureaux à Milan en cours de commercialisation

Livraison 2010

Tour CB21 (certifiée BREEAM)

- 2/3 des surfaces (44 000 m²) louées à Suez Environnement
- 24 000 m² de bureaux en cours de commercialisation

Projets en cours

Boulogne : Valorisation d'un immeuble EDF - Rénovation complète de 7 500 m²

Euromed Center, Metz Amphithéâtre, Cœur d'Orly



Torre Garibaldi - Milan



Boulogne - 32 rue P. Grenier

Des projets de qualité adaptés au marché

Développement durable : Une stratégie adaptée à chaque patrimoine

Neuf

Allier qualité de conception et performance DD
Maîtrise de l'impact environnemental : chantier, matériaux, déchets...



DS Campus : HQE
Cœur d'Orly : BBC

Patrimoine existant

Amélioration constante de la qualité du patrimoine

- Cartographie énergétique en cours
- Améliorer l'exploitation des immeubles
- Exigences DD dans notre politique de travaux



Boulogne : - 30% de conso



**Tour CB21 (BREEAM) : - 30%
soit 130 kwh/m²/an**



Des atouts liés au positionnement de FdR

- Une culture partenariale
- Une vision long terme

Comités de partenariat adhoc

Acquisition d'actifs

Prise en compte de critères DD dans la politique d'acquisition



Grille d'analyse environnementale



IV. Résultats financiers

Parc d'affaires Vélizy Campus, DS Campus

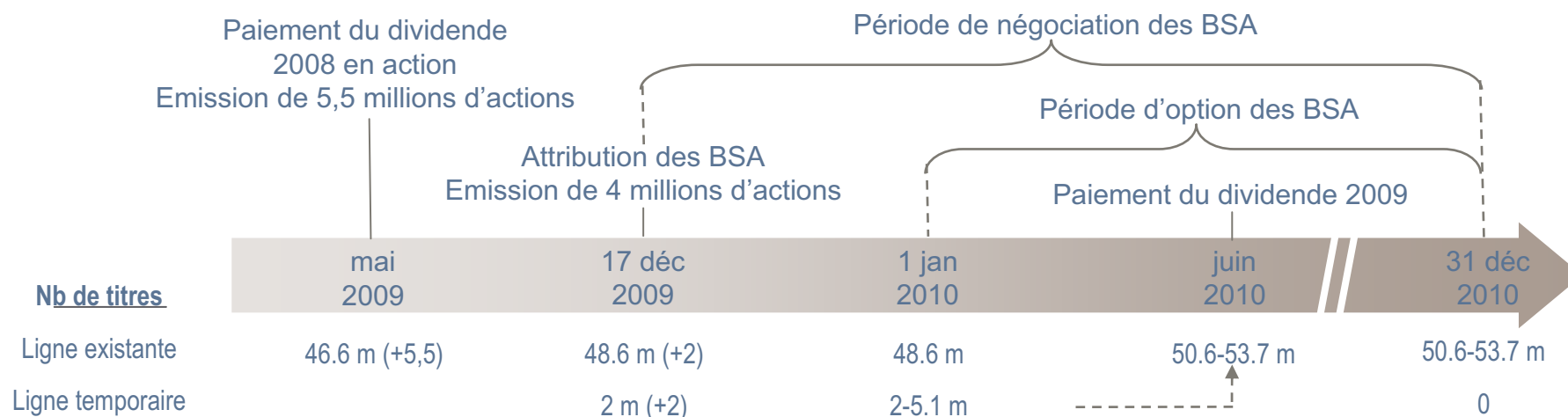
Principales évolutions

Evolution du périmètre de consolidation

- Mise en équivalence de Foncière Développement Logements à partir du 10 novembre 2009
- Détention à 100% (vs 50%) de Vélizy Campus depuis juillet 2009

Evolution du nombre d'actions

- Paiement du dividende 2008 en actions (+ 5,5 millions d'actions)
- Acquisition d'un patrimoine bureaux auprès de Predica et Groupama (+ 4 millions d'actions)
- Emission gratuite de BSA auprès des actionnaires de FdR (potentiellement + 3,1 millions d'actions)



Résultat net récurrent supérieur à l'objectif 2009

Part du Groupe (en M€)	2008	2009	Var(%)
<i>Loyers et prestations de service</i>	655.1	622.6	-5.0%
<i>Autres produits</i>	1.0	1.5	na
<i>Charges d'exploitation récurrentes</i>	-11.0	-103.5	-6.8%
Résultat d'exploitation	545.1	520.7	-4.5%
Résultat financier	-278.1	-230.9	-17.0%
Marges sur ventes logements	12.7	8.0	
Prestations intragroupe	16.3	12.8	-21.2%
Cash flow des sociétés mises en équivalence	17.2	22.0	28.1%
Cash flow	313.2	332.7	6.1%
Impôts récurrents	-28.3	-28.4	-1.4%
Résultat net récurrent	284.8	304.3	7%

Résultat net récurrent 2009 : + 6,9%

Résultat net récurrent par action 2009 stable

Part du Groupe (en M€)	2008	2009	Var (%)
Cash flow courant	313.2	332.7	+ 6.1%
Cash flow courant par action (en €)	7.67	7.5	- 2.2%
Impôts courants	- 28.3	- 28.4	ns
Résultat net récurrent	284.8	304.3	+ 6.9%
Résultat net récurrent par action (en €)	7.0	6.9	- 2%

RNR par action stable malgré l'impact dilutif de la distribution
du dividende en actions

Nombre moyen d'actions : 40 811 173 en 2008 et 44 339 482 en 2009

Du résultat net récurrent au résultat net

Part du Groupe (en M€)	2008	2009	Var	Var (%)
Résultat net récurrent	284.8	304.3	19.5	+6.9%
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	-462.9	-316.9	146.0	-31.5%
Autres variations de valeur d'actifs	-104.6	-99.9	4.7	-4.5%
Variation de juste valeur des instruments financiers	-257.2	-97.8	159.3	-62.0%
Marges sur ventes (hors logements)	24.9	-25.2	-50.1	na
Provision fiscale (Comit Fund)	0.0	-30.7	-30.7	n.a
Autres	-41.5	7.3	48.8	n.a
Résultat net	-556.4	-262.1	294.3	-52.9%

Nette amélioration de la LTV : 55,6% vs 58,8% fin 2008

Une diminution de la dette nette pdg de 1 Md€

Un ANR par action à 79,2 € stable (+ 0,3%) vs fin juin 2009

	2008	S1 2009	2009	Var. % vs fin juin 2009	Var. % vs fin 2008
ANR (M€)	3 695	3 275	3 612.2	+ 10.3%	- 2.2%
ANR / action (€)	90.5	71.0	71.4	+ 0.5%	- 21.1%
ANR (M€) hors IF (Instruments financiers)	3 952.8	3 636.1	4 005.9	+ 10.2%	+ 1.3%
ANR / action (€) hors IF	96.9	78.9	79.2	+ 0.3%	- 18.2%

Sur 12 mois, l'ANR hors IF est stable (+ 1,3%) du fait :

- Des impacts négatifs de la variation négative de la juste valeur des actifs immobiliers (- 352 M€) et de la distribution du dividende (- 215 M€)
- Compensés par l'impact positif du RNR (+ 304 M€), du paiement du dividende en action et des apports d'actifs réalisés (+ 454 M€)

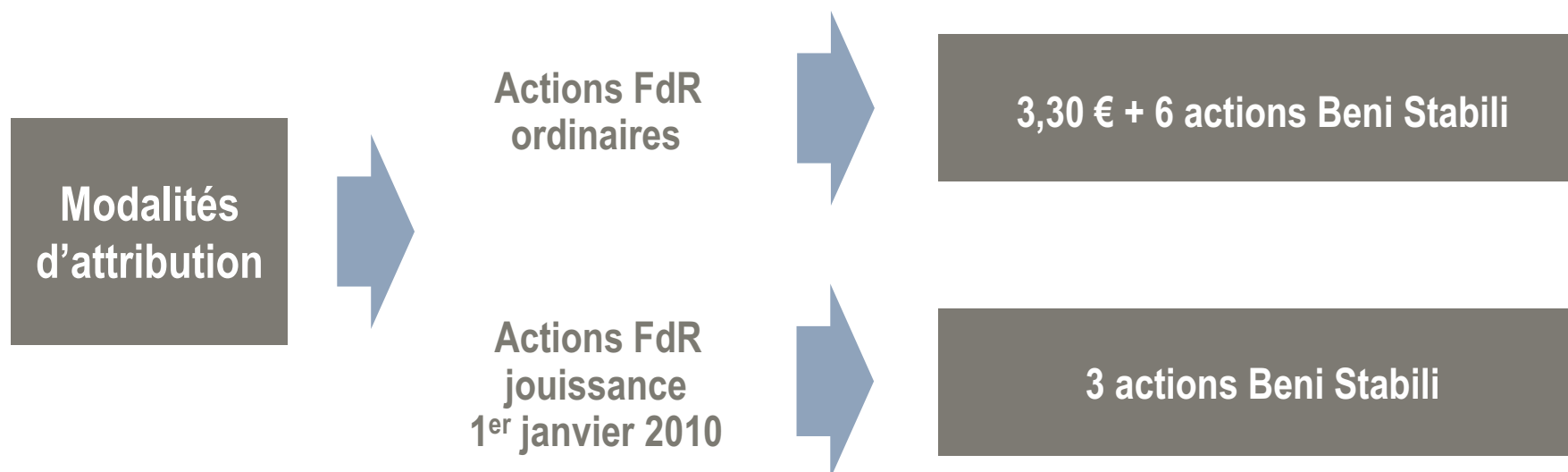
ANR en M€ : + 10% vs fin juin
ANR/action : Stable vs fin juin

A photograph of a modern, multi-story building with a glass and metal facade. The building is viewed from a low angle, looking up. The sky is blue with some clouds. A black banner with white text is overlaid on the middle of the image.

V. Dividende et perspectives

Issy Les Moulineaux, rue Camille Desmoulins

Dividende 2009 : 3,30 € + 6 actions Beni Stabili, soit 6,90 €*



Un dispositif exceptionnel

* Valeur de 0.60 € par action Beni Stabili (moyenne des cours de bourse des 3 derniers mois)

Beni Stabili : 1^{ère} foncière cotée en Italie

4,2 Mds€ de portefeuille de qualité

- 88% de bureaux
- 75% dans le nord de l'Italie - 40% à Milan

Une stratégie d'asset management par portefeuille :

- Portefeuille Long Terme (3 Mds€ - Rdt 6%) sécurisant les loyers :
 - Taux d'occupation très élevé : 98%
 - Durée résiduelle des baux : > à 8 années
 - Base locative solide : Telecom Italia, Intesa San Paolo, Fiat, Prada, ...
- Portefeuille dynamique : 917 M€
- Portefeuille de développement : 311 M€

Une structure financière solide : LTV de 49,7%

Une décote boursière sur ANR > à 40%

Détenue directement à 68% par Foncière des Régions



Statut SIIQ en Italie

- Pas d'IS pour les revenus des activités locatives
- Des conditions liées à l'actionariat :
 - Principal actionnaire 51% maximum
 - Flottant > 35%
- Possibilité d'adoption du statut à tout moment, mais SIIQ à partir du 1^{er} janvier de l'année suivante

Statut SIIQ : Un atout majeur pour Beni Stabili

Dividende 2009 : Impacts

Impacts post
distribution
du dividende



Entre 295 et 304 millions d'actions Beni Stabili
distribuées, soit 16% du capital
(en fonction de l'exercice des BSA)

Actionnariat Beni Stabili

Foncière des Régions : ~ 52,5%* du capital
Public : > 40% du capital

Etape décisive vers le statut SIIQ
pour Beni Stabili

Dispositif créateur de valeur tant pour les actionnaires de FdR que de Beni Stabili

Des objectifs 2009 dépassés

Nos guidances 2009

Amélioration du patrimoine

Légère croissance du RNR

Maintien du niveau de LTV

500 M€ de cessions pdg



Nos réalisations 2009

Acquisitions d'actifs Paris QCA (Groupama, Predica) et 50% de Vélizy Campus

Résultat Net Récurrent 2009 : + 7%

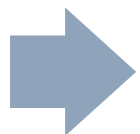
LTV 2009 : 55,6% vs 58,8%

751 M€ de cessions

Succès du plan FdR 2010

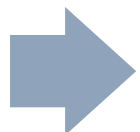
Notre ambition et nos objectifs 2010

**Etre un leader
du secteur des bureaux
et des grands comptes**



Saisir les opportunités d'investissements

**Consolider un patrimoine
adapté aux besoins des
entreprises**



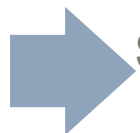
**Poursuite de la stratégie
active d'asset management**

**S'appuyer sur une structure
bilancielle solide**



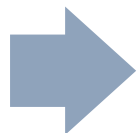
**LTV entre 50% et 55%
Gestion des échéances de dette 2013 - 2014**

**Générer des performances
financières pérennes**



**Solidité des revenus locatifs à périmètre constant
Nouvelle progression du RNR 2010**

**Disposer d'un statut boursier
de 1^{er} plan**



Objectif de statut SIIQ pour Beni Stabili

Agenda financier

Assemblée Générale : le 28 mai 2010



VI. Annexes

Carré Suffren, Paris 15e

Compte de résultat

(M€)	Données Consolidées		Données Part du groupe		Variation Part du groupe	
	2008	2009	2008	2009	M€	%
Chiffre d'affaires	1 094.3	991.1	697.5	633.2	-64.4	-9%
Autres produits d'exploitation	1.9	2.6	1.0	1.3	0.3	28%
Total produits opérationnels courants	1 096.3	993.7	698.5	634.4	-64.1	-9%
Variation des stocks : cessions et travaux stockés	48.1	10.9	36.1	9.3	-26.8	-74%
Achats et charges externes	110.3	91.7	74.3	61.8	-12.5	-17%
Impôts, taxes	25.2	24.2	17.2	17.6	0.4	2%
Charges de personnel	66.7	62.8	48.8	45.3	-3.5	-7%
Dotations aux amortissements et aux provisions	154.8	9.7	142.1	7.9	-134.2	-94%
Dotations aux provisions actifs circulants	1.5	-10.3	-1.2	0.2	1.4	-120%
Charges nettes des provisions	-1.0	0.2	0.9	-7.9	-8.8	-996%
Autres charges d'exploitation	0.9	2.3	0.4	1.6	1.2	304%
Total charges opérationnelles courantes	406.4	191.5	318.5	135.8	-182.8	-57%
Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placement	689.8	802.2	380.0	498.6	118.7	31%
Cessions nettes d'actifs non-courants	31.0	-29.4	21.7	-24.3	-45.9	-212%
Variation de juste valeur d'actifs de placement	-497.8	-603.1	-282.4	-331.8	-49.4	18%
Autres produits et charges récurrents	-69.2	-42.2	-47.1	-22.8	24.3	-51%
Total autres produits et charges opérationnels	-536.0	-674.7	-307.8	-378.9	-71.1	23%
Résultat opérationnel courant	153.9	127.5	72.2	119.7	47.6	66%
Total produits financiers	69.5	57.1	50.8	43.6	-7.2	-14%
Total charges financières	1 015.2	639.1	633.5	402.7	-230.8	-36%
Résultat financier	-945.7	-582.0	-582.8	-359.1	223.6	-38%
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	-34.3	-38.5	-31.7	-40.1	-8.5	27%
Résultat avant impôts	-826.2	-492.9	-542.3	-279.5	262.7	-48%
Impôts courants	45.2	31.3	32.6	23.0	-9.6	-29%
Impôts différés	-39.3	-59.8	-18.3	-40.4	-22.2	121%
Résultat net	-832.1	-464.5	-556.5	-262.1	294.5	-53%
Part revenant aux intérêts minoritaires	275.6	202.4				
Résultat net part du groupe	-556.5	-262.1	-556.5	-262.1	294.5	-53%
Résultat net part du groupe par action	-13.60	-5.97	-13.60	-5.97		
Résultat net dilué par action	-13.56	-5.91	-13.56	-5.91		

Chiffres d'affaires consolidé et part du groupe

(M€)	Consolidé			Part du groupe				
	2008	2009	Var (%)	2008	2009	Var (%)	Var (%) à périm. constant	% des revenus locatifs
Bureaux France								
France Telecom	172.9	156.6	-9.5%	172.9	156.6	-9.5%		29.8%
EDF	31.5	29.6	-6.0%	31.5	29.6	-6.0%		5.6%
Autres	68.8	73.3	6.6%	68.8	73.3	6.6%		13.9%
Sous-total Bureaux France	273.2	259.5	-5.0%	273.2	259.5	-5.0%	5.8%	49.3%
Bureaux Italie								
Portefeuille Long Terme	166.5	173.7	4.3%	121.7	127.0	4.3%		24.1%
Portefeuille Dynamique	44.3	38.2	-13.8%	32.4	27.9	-13.8%		5.3%
Portefeuille Développement	2.0	1.0	-48.4%	1.5	0.8	-48.4%		0.1%
Sous-total Bureaux Italie	212.8	212.9	0.1%	155.5	155.6	0.1%	3.6%	29.6%
Total Bureaux	486.0	472.4	-2.8%	428.7	415.1	-3.2%	5.0%	78.9%
Murs d'exploitation								
Hôtellerie	121.2	113.3	-6.5%	35.2	30.1	-14.5%		5.7%
Santé	27.2	26.4	-3.2%	7.9	7.0	-11.5%		1.3%
Restauration	25.5	26.5	3.7%	7.4	7.0	-5.3%		1.3%
Loisirs	26.3	30.6	16.5%	7.6	8.1	6.5%		1.5%
Sous-total Murs	200.3	196.8	-1.7%	58.2	52.3	-10.2%	-3.4%	9.9%
Logistique et locaux d'activité								
Logistique France	52.3	49.5	-5.3%	31.5	31.6	0.3%		6.0%
Logistique Allemagne	11.5	8.3	-28.0%	6.9	5.3	-23.8%		1.0%
Locaux d'activités	18.1	18.3	1.1%	10.9	11.6	7.0%		2.2%
Garonor	16.4	16.1	-2.2%	9.9	10.2	3.5%		1.9%
Sous-total Logistique	98.3	92.2	-6.2%	59.2	58.7	-0.8%	-3.5%	11.2%
Total revenus locatifs	784.6	761.4	-3.0%	546.1	526.1	-3.7%	3.3%	100.0%
FDL	212.8	176.7	-17.0%	82.4	67.6	-18.0%		
Prestations et Autres	97	53	-45.4%	69	39.5	-42.8%		
Total chiffre d'affaires	1 094.3	991.1	-9.4%	697.5	633.2	-9.2%	3.1%	

Compte de résultat proforma

(M€)	Données consolidées		Données Part du groupe		Variation Part du groupe
	2008	2009	2008	2009	M€
Chiffre d'affaires	877.8	811.4	613.9	564.5	-49.4
Autres produits d'exploitation	0.3	0.6	0.4	0.5	0.1
Total produits opérationnels courants	878.2	812.0	614.2	564.9	-49.3
Variation des stocks : cessions et travaux stockés	48.1	9.5	36.0	8.8	-27.2
Achats et charges externes	69.2	61.7	58.7	50.3	-8.4
Impôts, taxes	20.5	20.9	15.4	16.3	0.9
Charges de personnel	43.5	40.5	39.9	36.8	-3.1
Dotations aux amortissements et aux provisions	154.0	8.4	141.8	7.3	-134.5
Dotations aux provisions actifs circulants	1.5	-0.2	0.9	0.1	-0.8
Charges nettes des provisions	-1.7	-10.4	-1.4	-7.9	-6.5
Autres charges d'exploitation	0.0	1.3	0.1	1.2	1.1
Total charges opérationnelles courantes	335.2	131.7	291.3	112.9	-178.4
Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placement	543.0	680.3	322.9	452.0	129.1
Cessions nettes d'actifs non-courants	17.0	-36.5	16.3	-27.0	-43.3
Variation de juste valeur d'actifs de placement	-315.8	-559.6	-212.8	-315.2	-102.3
Autres produits et charges récurrents	-77.2	-41.0	-50.2	-22.4	27.8
Total autres produits et charges opérationnels	-376.0	-637.1	-246.7	-364.6	-117.8
Résultat opérationnel courant	167.0	43.2	76.2	87.5	11.3
Total produits financiers	62.9	56.2	49.6	43.2	-6.4
Total charges financières	801.8	522.6	552.3	358.2	-194.1
Résultat financier	-739.0	-466.4	-502.7	-314.9	187.7
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	-108.0	-51.5	-105.4	-54.4	51.0
Résultat avant impôts	-680.0	-474.7	-531.9	-281.8	250.0
Impôts courants	42.4	30.1	31.5	22.5	-9.0
Impôts différés	-9.6	-64.6	-6.9	-42.3	-35.3
Résultat net	-712.8	-440.2	-556.4	-262.1	294.3
Part revenant aux intérêts minoritaires	156.4	178.2			
Résultat net part du groupe	-556.4	-262.1	-556.4	-262.1	294.3

Compte de résultat simplifié proforma

Part du Groupe (M€)	2008	2009	Variation	%
<i>Loyers et prestations de service</i>	572.1	554.7	-17.5	-3.1%
<i>Charges d'exploitation récurrentes</i>	-82.3	-80.2	2.2	-2.6%
Résultat d'exploitation	489.8	474.5	-15.3	-3.1%
Résultat financier	-242.7	-203.9	38.8	-16.0%
Marges sur ventes logements	0.0	0.0	0.0	
Prestations intragroupe	16.3	11.6	-4.7	-28.6%
Cash flow des sociétés mises en équivalence	49.7	49.9	0.2	0.4%
Cash flow	313.1	332.2	19.0	6.1%
Impôts récurrents	-28.3	-27.9	0.4	-1.4%
Résultat net récurrent	284.7	304.3	19.5	6.9%
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	-462.9	-316.9	146.0	-31.5%
Autres variations de valeur d'actifs	-104.6	-99.9	4.7	-4.5%
Variation de juste valeur des instruments financiers	-257.2	-97.8	159.3	-62.0%
Marges sur ventes (hors logements)	24.9	-25.2	-50.1	-201.4%
Provision fiscale (Comit Fund)	0.0	-30.7	-30.7	n.a
Autres	-45.3	-43.9	4.4	-9.6%
Impôts non récurrents	3.8	48.2	44.4	n.a
Résultat net	-556.4	-262.1	294.3	-52.9%

Contribution au Résultat net récurrent des sociétés MEE

Sociétés	Pourcentage de détention	Valeur 31/12/2009	2009 Contribution aux résultats	Proforma Valeur 31/12/2008	Proforma 2009 Contribution aux résultats
FDL	35.36%	414.5	0.2	444.3	-12.9
ALTAREA	12.06%	115.6	-26.8	150.1	-26.8
Groupe CORTON	50.00%	0.0	-7.9	26.1	-7.9
GROUPE IBM	25.00%	2.7	-2.0	4.6	-2.0
Cœur d'Orly	25.00%	0.6	-0.3	0.7	-0.3
Groupe EUROMED	50.00%	6.3	-0.3	6.6	-0.3
Stés détenues par BENI STABILI - Italie	7.31%	1.7	-1.4	2.5	-1.4
Parking Ruban Bleu	59.50%	0.0	-0.1	0.0	
TOTAL		541.3	-38.5	634.9	-51.5

Résultat net récurrent : Principaux retraitements

M€	Compte de résultat	Retraitements non récurrents	Cash Flow
Chiffre d'affaires	564.5	-9.7	554.7
Autres produits d'exploitation	0.5	0.0	0.5
Total produits opérationnels courants	564.9	-9.7	555.2
Coût des cessions de stocks	-8.8	8.8	0.0
Autres achats et charges externes	-50.3	14.5	-35.8
Impôts, taxes et versements assimilés	-16.3	0.0	-16.3
Charges de personnel	-36.8	8.2	-28.6
Provisions	0.5	-0.5	0.0
Autres charges d'exploitation	-1.2	1.2	0.0
Total charges opérationnelles courantes	-112.9	32.7	-80.2
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	452.0	23.0	475.0
Cessions nettes d'actifs non-courants	-27.0	27.0	0.0
Variation de juste valeur d'actifs de placement	-315.2	315.2	0.0
Autres produits et charges opérationnels	-22.4	22.4	0.0
Total autres produits et charges opérationnels	-364.6	364.6	0.0
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	87.5	387.5	475.0
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	36.4	-30.0	6.5
Produits des opérations de location financement (CB)	5.0		5.0
Produits financiers d'actualisation	1.8	-1.8	0.0
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	0.0		0.0
Total produits financiers	43.2	-31.8	11.5
Charges d'intérêt sur opérations de financement	-239.6	24.9	-214.7
Charges des opérations de location financement (CB)	-0.6		-0.6
Charges financières d'actualisation	-11.6	11.6	0.0
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	-97.8	97.8	0.0
Charges nettes financières des provisions	-8.5	8.5	0.0
Total charges financières	-358.2	142.8	-215.3
RESULTAT FINANCIER	-314.9	111.1	-203.9
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	-54.4	104.3	49.9
RESULTAT AVANT IMPOTS	-281.8	602.9	321.0
Impôts sur les résultats	-22.5	-5.4	-27.9
Impôts différés	42.3	-42.3	0.0
QP des minoritaires sur les prestations intragroupe	0.0	11.6	11.6
RESULTAT NET	-262.1	566.8	304.3

Bilan consolidé

(M€)	2008	2008 Proforma	2009		2008	2008 Proforma	2009
Actifs non-courants				Capitaux propres			
Immobilisations incorporelles				Capital	123.3	123.3	151.9
Goodwill				Primes d'émission de fusion, d'apport	2 259.4	2 259.4	2 454.7
Autres immobilisations incorporelles	140.7	140.6	156.4	Actions propres	-33.0	-33.0	-31.5
Immobilisations corporelles							
Terrains	56.8	54.5	54.5				
Constructions	113.9	106.5	98.4				
Autres	8.1	5.7	4.5				
Immobilisations en Cours	873.6	859.7	1.0	Réserves consolidées	1 648.1	1 648.1	1 104.5
Immeubles de placement	13 746.9	10 427.8	11 262.7	Résultats	-556.5	-556.5	-262.1
				Total capitaux propres part du groupe	3 441.2	3 441.2	3 417.4
Immobilisations financières				Intérêts minoritaires	2 355.6	1 591.2	1 390.1
Instruments financiers	0.9	0.9	1.1	Total capitaux propres (I)	5 796.9	5 032.4	4 807.4
Prêts	34.6	34.6	14.8				
Autres actifs financiers	57.0	56.7	56.0	Passifs non-courants			
Créances de crédit-bail	38.4	38.2	23.9	Emprunts portant intérêts	9 463.5	7 405.7	7 125.4
Participation dans les entreprises associées	190.6	634.9	541.3	Instruments financiers	495.3	439.5	599.1
Impôts différés Actif	110.1	87.1	122.3				
Total actifs non courants (I)	15 371.7	12 447.2	12 336.9	Passifs d'impôts différés	481.1	317.0	315.1
Actifs courants				Engagement de retraite et autres	37.2	3.0	2.8
Prêts a CT et créances crédit-bail CT	30.6	30.6	14.8	Autres dettes A.LT	16.4	16.0	13.0
Stocks et en cours	135.5	125.6	117.3	Total passifs non-courants (III)	10 493.5	8 181.3	8 055.4
Créances clients	174.0	73.0	95.7	Passifs courants			
Impôts courants	0.0	0.0	12.5	Fournisseurs & comptes rattachés	85.1	65.8	69.4
Autres créances	188.4	166.2	223.9	Emprunts à court terme portant intérêts	697.5	667.7	681.4
				Dépôts de garantie des locataires	17.9	11.8	11.7
Charges constatées d'avance	8.3	7.8	9.2	Avances & acomptes reçus s/cds en cours	142.4	44.7	98.0
				Provisions c.t.	41.5	34.2	57.7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	199.5	157.6	191.6	Impôts courants	28.8	23.8	4.3
Total actifs courants (II)	736.3	560.8	665.0	Autres dettes	98.7	93.1	122.6
Actifs non-courants disponibles à la vente (III)	1 338.7	1 190.7	950.7	Comptes de régularisation	44.5	44.0	44.7
Total actifs (I+II+III)	17 446.8	14 198.8	13 952.6	Total passifs courants (IV)	1 156.3	985.1	1 089.8
				Total passifs (I+II+III+IV)	17 446.8	14 198.8	13 952.6

Bilan part du groupe simplifié

Actif	2008	2008 Proforma*	2009
Immobilisations	15 372	12 447	12 337
Actifs courants	537	403	473
Trésorerie	199	158	192
Actifs non courants destinés à la vente	1 339	1 191	951
Total	17 447	14 199	13 953

Passif	2008	2008 Proforma*	2009
Capitaux propres part du Groupe	3 441	3 441	3 417
Intérêts minoritaires	2 356	1 591	1 390
Capitaux propres	5 797	5 032	4 807
Emprunts	10 161	8 074	7 807
Autres passifs	1 489	1 093	1 339
Total	17 447	14 199	13 953

* Mise en équivalence de FDL

Des Capitaux Propres à l'Actif Net Réévalué

	(M€)	€/action
Capitaux propres	3 417.4	67.6
Retraitements		
Mise en juste valeur des immeubles (exploit + stocks)	9.1	0.2
Mise en juste valeur des parkings	26.4	0.5
Mise en juste valeur des fonds de commerce	16.3	0.3
Inflation swap BS	16.1	0.3
Fiscalité Corton	18.6	0.4
Actualisation fiscalité	79.7	1.6
Retraitement valeur HD	28.6	0.6
ANR Triple Net	3 612.2	71.4
Instruments financiers	393.7	7.8
ANR hors Instruments financiers	4 005.9	79.2

Calcul de la LTV

Données part du groupe en M€	2008	2009
Dettes nettes pdg comptable	6 333	5 334
Promesses	-172	-160
Créances sur cessions	-47	-34
Dépôts de garantie reçus	15	15
Dettes adossées au crédit-bail	-59	-35
Dettes nettes pdg	6 071	5 121
Valeur d'expertise des actifs immobiliers	10 225	8 763
Promesses	-172	-160
Actifs financiers	71	51
Fonds de commerce	17	16
Part des sociétés mises en équivalence	190	541
Valeur des actifs pdg	10 331	9 211
LTV	58.8%	55.6%

Principaux indicateurs financiers des principales filiales

	FDM			FEL		
	2008	2009	Var. %	2008	2009	Var. %
Résultat net récurrent (M€)	96.0	96.0	0.0%	40.4	38.4	-5.0%
Résultat net récurrent (€/action)	1.92	1.92	0.0%	0.45	0.37	-17.8%
ANR hors IF (€/action)	25.8	21.9	-15.1%	5.4	3.6	-33.3%
LTV	59.0%	61.7%		60.3%	60.6%	
ICR	2.06	2.08		1.96	2.07	
% de capital détenu par FDR	29.1%	25.1%		59.9%	67.1%	

	BS			FDL		
	2008	2009	Var. %	2008	2009	Var. %
Résultat net récurrent (M€)	42,1	51,0	21%	83.6	89.9	7.5%
Résultat net récurrent (€/action)	0,0236	0,0286	21.0%	1.4	1.5	7.2%
ANR hors IF (€/action)	1,074 *	1,033 *	-3,8%	21.6	20.4	-5.6%
LTV	49,7%	49,7%		58.2%	55.9%	
ICR	1.47	1,63		1.57	1.71	
% de capital détenu par FDR	73.1%	73.1%		38.2%	35.4%	

* l'ANR est y compris instruments financiers

Principaux indicateurs immobiliers

	Taux de vacance *		Durée résiduelle des baux		Loyer 2009	Valeur 2009
	(%)		(années)		moy./m2	moy./m2
	2008	2009	2008	2009	(€)	(€)
Bureaux France	0.9%	5.3%	3.7	4.8	131	1 928
Bureaux Italie	2.4%	2.0%	9.4	8.5	98	1 935
Logistique et locaux d'activités	8.5%	12.3%	2.9	3.0	50	625
Murs d'exploitation	0.0%	0.0%	9.9	9.3	123	1 878
Total (pdg)	na	na	6.1	6.1	101	1 609

* Vacance financière fin de période

Répartition du patrimoine par locataire et géographique

(M€)	2009	%
France Telecom	1 666	19.4%
Telecom Italia	1 380	16.0%
Accor	438	5.1%
EDF	358	4.2%
Banca Intesa	324	3.8%
Dassault Systèmes	281	3.3%
Autres	4 157	48.3%
Total Patrimoine Pdg *	8 604	100 %

* Hors parkings

(M€)	2009	%
Paris	1 437	16.7%
IDF	2 248	26.1%
Régions France	1 671	19.4%
Milan	1 281	14.9%
Rome	299	3.5%
Autres	1 667	19.4%
Total Patrimoine Pdg *	8 604	100 %

* Hors parkings

Répartition des revenus locatifs par locataire et géographique et échéancier des baux

(M€)	Loyers annualisés PdG		Surface (m ²)		Nombre d'actifs	
	2009	%	2009	%	2009	%
Paris	87	15.6%	443 800	5.8%	57	4.0%
IDF	167	29.9%	1 932 635	25.5%	237	16.4%
Régions France	138	24.7%	2 661 924	35.1%	803	55.6%
Milan	48	8.6%	347 261	4.6%	34	2.4%
Rome	17	3.1%	176 369	2.3%	40	2.8%
Autres	102	18.2%	2 028 049	26.7%	272	18.8%
Total loyers	559	100 %	7 590 039	100 %	1 443	100 %

(M€)	Loyers annualisés PdG		Surface (m ²)		Nombre d'actifs	
	2009	%	2009	%	2009	%
France Telecom	139	24.8%	1 015 848	13.4%	335	23.2%
Telecom Italia	87	15.6%	1 279 668	16.9%	203	14.1%
Accor	28	5.0%	929 599	12.2%	199	13.8%
EDF	33	6.0%	292 248	3.9%	33	2.3%
Banca Intesa	19	3.4%	100 000	1.3%	7	0.5%
Dassault Systèmes	19	3.4%	56 192	0.7%	1	0.1%
Autres	233	41.7%	3 916 484	51.6%	665	46.1%
Total loyers	559	100 %	7 590 039	100 %	1 443	100 %

Echéancier des baux part du groupe

(M€)	Echéancier des baux*	
	Par date de fin de bail	En % du total
2010	52	9.3%
2011	73	13.0%
2012	76	13.5%
2013	29	5.2%
2014	41	7.3%
2015	16	3.0%
2016	25	4.4%
2017	29	5.2%
2018	34	6.1%
Au-delà	184	33.0%
M€	559	100.0%

* Sur la base des loyers annualisés 31/12/09



Tour CB 21, La Défense



www.fonciere-des-regions.fr

Contacts

Philippe Le Trung

Tél.: 01 58 97 52 04
philippe.letrung@fdr.fr

Sébastien Bonneton

Tél.: 01 58 97 52 44
sebastien.bonneton@fdr.fr