



Chiffre d'affaires 9M 2011



FONCIÈRE DES RÉGIONS

Une activité locative soutenue au 3^{ème} trimestre malgré l'évolution de l'environnement

9 novembre 2011

Maintien d'un taux d'occupation Bureaux supérieur à 95% du fait de l'activité locative au 3^{ème} trimestre :

- Plus de 18 000 m² de bureaux loués en France et 36 000 m² en Italie depuis fin juin 2011
- 19 000 m² de baux Bureaux (dont 4 000 m² en Italie) renouvelés à des loyers supérieurs aux loyers en place

Progression de 1,2% à périmètre constant des revenus locatifs part du groupe à 373 M€

Poursuite de la rotation du patrimoine avec 368 M€ de cessions depuis début 2011 et la livraison et la location de 3 immeubles neufs au 3^{ème} trimestre

1,1 Md€ de refinancements depuis début 2011 à un coût moyen inférieur à 4%

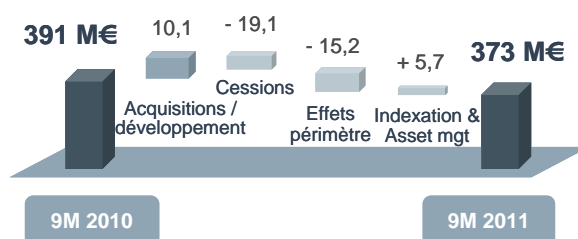
Confirmation de l'objectif de légère croissance du Résultat Net Récurrent EPRA 2011

« Malgré un contexte économique dégradé, les bonnes réalisations depuis le début de l'année en matière d'asset management et de gestion de la dette nous permettent, d'une part, de renforcer les fondamentaux de Foncière des Régions, "foncière bureaux, partenaire des grandes entreprises", et, d'autre part, de confirmer notre objectif de légère croissance du Résultat Net Récurrent EPRA 2011 » a déclaré Christophe Kullmann, Directeur Général de Foncière des Régions

Des revenus locatifs solides à fin septembre 2011 : 373 M€ + 1,2% à périmètre constant

A fin septembre, les revenus locatifs part du groupe atteignent 373 M€ vs 391 M€ à fin septembre 2010, sous les effets cumulés :

- des acquisitions réalisées fin 2010 et début 2011
- des cessions réalisées
- de la baisse du taux de détention moyen dans Beni Stabili (50,9% au 9M 2011 vs 63% au 9M 2010)
- et de la progression de 1,2% des revenus locatifs à périmètre constant tirés par les activités Bureaux France (+ 2%) et Murs d'exploitation (+ 3,8%)



Maintien d'un taux d'occupation Bureaux supérieur à 95%

L'activité locative Bureaux a été soutenue depuis fin juin 2011, tant en France qu'en Italie. En effet, 18 300 m² et 36 000 m² de surfaces disponibles ont été louées respectivement en France et en Italie dont :

- 5 900 m² de l'immeuble « 32 Grenier » situé à Boulogne Billancourt et livré en juillet 2011 (bail ferme de 9 ans)
- 3 300 m² de l'immeuble « Rouget de l'Isle » situé à Issy les Moulineaux (bail ferme de 6 ans)
- 9 100 m² situés à Meudon à Thalès (bail 3/6/9 ans)
- 30 000 m² à Turin au travers de 2 actifs (Via Lugaro pour près de 25 000 m² et Corso G Marconi pour près de 5 000 m²).

Par ailleurs, 19 000 m² ont été renouvelés à des loyers supérieurs aux loyers en place (15 000 m² en France et 4 000 m² en Italie).

(M€) Part du groupe	9M 2010	9M 2011	Var (%)	Var (%) à périm. constant	Taux d'occupat. fin sep 2011	% des revenus locatifs
Bureaux France	207,1	200,3	- 3,3%	+ 2,0%	94,6%	54%
Bureaux Italie	102,3	85,6	- 16,3%	- 0,2%	96,6%	23%
Total Bureaux	309,4	285,9	- 7,6%	+ 1,3%	95,2%	77%
Murs d'exploitation	38,2	39,1	+ 2,4%	+ 3,8%	100,0%	10%
Logistique et Locaux d'Act.	43,5	47,7	+ 9,6%	- 1,6%	91,7%	13%
Total revenus locatifs	391,1	372,7	- 4,7%	+ 1,2%	95,2%	100%
Services et autres	21,9	27,7	+ 26,5%			
Total chiffre d'affaires	413,0	400,4	- 3,0%			

Poursuite de la rotation du patrimoine avec 368 M€ de cessions depuis début 2011 et la livraison au 3^{ème} trimestre de 3 immeubles neufs loués

Au cours du 3^{ème} trimestre, les projets de développement « 32 Grenier » à Boulogne et « Galleria del Corso » à Milan ont été livrés et loués. La livraison du siège d'Eiffage Construction à Velizy est prévue fin novembre 2011.

En effet, 5 900 m² (sur 7 500 m²) de bureaux ont été loués dans l'immeuble « 32 Grenier » à Boulogne-Billancourt pour une durée ferme de 9 années.

En Italie, l'ensemble immobilier « Galleria del Corso », d'une surface de 5 750 m², situé en plein cœur de Milan et développé par Beni Stabili, a été livré durant le 3^{ème} trimestre 2011. Il est intégralement loué à la société Coin.

Enfin, le futur siège d'Eiffage Construction à Vélizy-Villacoublay, sera inauguré fin novembre 2011. Cet immeuble de 10 000 m², loué dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes, bénéficiera de la labellisation BBC-Effinergie.



32 Grenier – 7 500 m² à Boulogne

Siège Eiffage Construction – 10 000 m² à Velizy

Après ces livraisons, Foncière des Régions dispose encore d'un pipeline de projets d'environ 1 Md€, dont 200 M€ sont engagés et pré-loués à 81%.

Les cessions atteignent à ce jour plus de 368 M€. Elle ont été réalisées à des valeurs supérieures aux valeurs d'expertise fin 2010 et sur la base d'un rendement moyen de 6%.

(M€)		Cessions	Accord de cessions	Total	Taux de rendement
Bureaux France	100 %	111,2	79,2	190,4	6,4%
Bureaux Italie	100 %	63,6	23,6	87,2	4,0%
	PdG	32,4	12	44,4	
Total Bureaux	100 %	174,8	102,8	277,6	5,6%
	PdG	143,6	91,2	234,8	5,7%
Murs d'exploitation	100 %	236,3	164,6	400,8	6,5%
	PdG	61,3	42,7	104,0	
Logistique et Locaux d'Activités	100 %	8,7	26,5	35,2	4,1%
	PdG	7,1	21,6	28,8	
Total	100 %	419,8	293,9	713,7	6,0%
	PdG	212	155,6	367,6	6,0%

Par ailleurs, près de 200 M€ de cessions supplémentaires sont d'ores et déjà en négociations avancées.

Echéances de dettes 2011 et 2012 anticipées au cours du 1^{er} semestre 2011 avec 1,1 Md€ de refinancements négociés

Foncière des Régions a négocié 1,1 Md€ de refinancements depuis le début de l'année 2011 (Emission d'une ORNANE de 550 M€, négociation de 325 M€ de financements « corporate » et de 190 M€ de financements « hypothécaires ») anticipant la gestion de ses échéances 2011 et 2012, tout en diversifiant ses ressources financières. Le coût moyen de ces refinancements est inférieur à 4%.

Foncière des Régions dispose par ailleurs de 600 M€ de lignes de crédit disponibles non tirées.

Perspectives : confirmation de l'objectif de légère croissance du Résultat Net Récurrent EPRA 2011

Compte tenu des bonnes réalisations depuis le début de l'année 2011 en matière d'asset management et de gestion de la dette, Foncière des Régions confirme son objectif de légère croissance du Résultat Net Récurrent EPRA 2011.

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

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

Calendrier financier :

Investor Day : 22 novembre 2011
Résultats annuels 2011 : 23 février 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 8,9 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 : EDF, Eiffage, France Télécom, IBM, Suez Environnement, Telecom Italia, ...
- 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 ».

www.foncieredesregions.fr