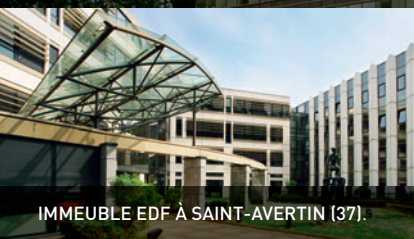


# LETTRE AUX ACTIONNAIRES

N° 4 - AVRIL 2009



TOUR CB 21 À LA DÉFENSE (92)  
42 000 M<sup>2</sup> LOUÉS À SUEZ ENVIRONNEMENT.



IMMEUBLE EDF À SAINT-AVERTIN (37).

Culture des partenariats – locatifs et financiers –, actionnariat solide, savoir-faire des équipes et valorisation du patrimoine : les valeurs et les fondamentaux sur lesquels Foncière des Régions a construit son développement lui garantissent visibilité et pérennité. Augmentation du cash-flow par action, revenus locatifs en hausse, taux d'occupation élevé : Foncière des Régions affiche de bons résultats pour l'année 2008.

## RÉSULTATS 2008

Loyers (en pdg)

**+17 %**

(+3,8 %  
à périmètre constant)

Cessions

**1,3 Md€**

(1,09 Md€ en pdg)

Durée moyenne  
des baux

**6,1 ans**

Taux d'occupation  
du patrimoine  
Bureaux France

**99,1 %**

Cash-flow par action

**7,67 €**

(+2,3%)

ANR\*

**96,9 €**

(-13,4%)

Dividende constant à

**5,3 €** par action

\* Hors instruments financiers.

# QUESTIONS À CHRISTOPHE KULLMANN PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE



“ Foncière des Régions est une foncière à dominante bureaux dont l'atout est d'être le partenaire immobilier des grandes entreprises. ”

bonne tenue résulte d'un important travail d'asset management et des caractéristiques intrinsèques de notre patrimoine : baux longs, faible vacance, qualité des signatures locatives, rendements élevés...

## ■ Quels sont les impacts de la crise pour Foncière des Régions ?

Sur le plan financier, on observe une remontée des taux de rendement et une raréfaction des crédits bancaires. Cette crise aura également des conséquences sur notre secteur, en termes notamment de regroupement de foncières ou de création de nouveaux véhicules d'investissement.

## ■ Durant l'année 2008, votre cours de Bourse a connu une forte baisse. Que faut-il en conclure ?

L'an passé, le secteur boursier dans son ensemble a connu une forte baisse et l'immobilier a été identifié comme un secteur « à risque ». Le cours Foncière des Régions s'est globalement mieux comporté que l'indice SIIC/IEIF (- 52 %) ou que le CAC 40 (- 40 %). Si le cours de Bourse est un élément très important, il n'intègre que très partiellement la stratégie long terme et sécurisée que nous menons.

## ■ Quels ont été les faits marquants de Foncière des Régions en 2008 ?

Je citerai la livraison de l'opération Dassault Systèmes Campus : 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux Haute Qualité Environnementale, que la société occupera dans le cadre d'un bail de douze ans. Par ailleurs, nous avons acquis deux portefeuilles de bureaux auprès d'Eiffage et d'Etde pour un montant de près de 110 M€. En termes locatifs, un bail de dix ans a été signé début 2009 avec Suez Environnement, portant sur 42 000 m<sup>2</sup> au sein de la Tour CB 21 à La Défense. Quant aux cessions, elles ont été réalisées en moyenne

8 % au-dessus des valeurs d'expertise de fin décembre 2007, pour un total cumulé de 1,3 Md€. Foncière des Régions est l'une des rares foncières ayant réalisé un plan d'arbitrage aussi ambitieux.

## ■ Comment s'est comportée l'activité de Beni Stabili, votre filiale italienne, en 2008 ?

L'exercice 2008 de Beni Stabili, dont nous détenons 68 % du capital, s'est soldé par un résultat positif marqué notamment par une forte activité locative, un taux d'occupation de 98 %, une politique de rotation des actifs créatrice de valeur et une croissance des loyers à périmètre constant.

Ce premier bilan est très encourageant et témoigne de la qualité des équipes.

## ■ Où en êtes-vous de votre endettement ?

En matière de financement, nous avons toujours privilégié des partenariats à long terme avec des établissements financiers qui nous connaissent et nous accompagnent depuis de nombreuses années. Notre dette est sécurisée et longue et nous n'avons pas de remboursement significatif avant 2012. Notre ratio Loan To Value (LTV) est à fin 2008 de 58,8 %.

## ■ Quelle est votre vision du secteur pour 2009 ?

Les grandes tendances observées en 2008 devraient se poursuivre : baisse des volumes de transactions et, phénomène nouveau, montée du risque locatif du fait de la fragilisation des locataires en place et tensions à la baisse sur les loyers. Grâce à notre positionnement de foncière partenaire et à la qualité de nos locataires, avec lesquels nous entretenons un dialogue permanent et constructif, nous bénéficions d'atouts indéniables et d'une grande visibilité.



DS CAMPUS À VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78) \_  
SIÈGE DE DASSAULT SYSTÈMES.



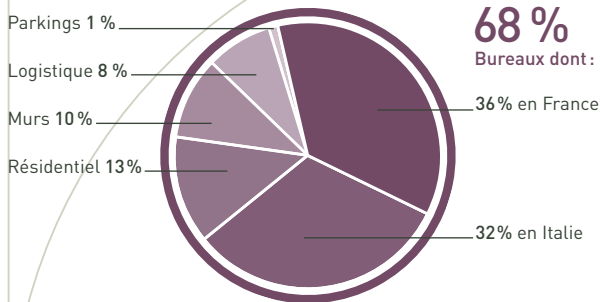
CŒUR D'ORLY (94) \_  
UN NOUVEAU QUARTIER D'AFFAIRES.



IMMEUBLE DE BUREAUX À LILLE (59) \_  
UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ.

# FONCIÈRE DES RÉGIONS EN CHIFFRES

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (PDG)



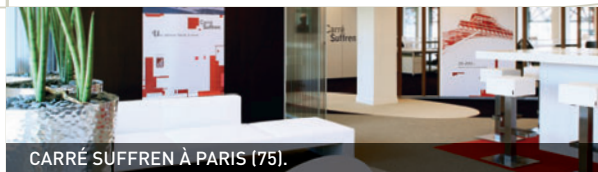
10,4 Md€\* (16,7 Md€ consolidés)  
\* Y compris sociétés mises en équivalence.

## FICHE SIGNALÉTIQUE

Code ISIN : FR0000064578  
Code mnémonique : FDR  
Place de cotation : Euronext Paris  
Marché : Valeurs locales – Compartiment A (Blue Chips) – SRD  
Secteur d'activité : Real Estate Investment Trusts  
PEA/SRD : éligible  
Indices : SIIC France, SBF 80, CAC MID100, EPRA Europe, SBF 120

## AGENDA

24 avril 2009 : assemblée générale des actionnaires.  
11 mai 2009 : publication du chiffre d'affaires du premier trimestre 2009.



CARRÉ SUFFREN À PARIS (75).

## Contact Communication Financière :

Sébastien Bonneton  
Tél. : 00 (33)1 58 97 52 20  
Fax : 00 (33)8 20 21 09 75  
sebastien.bonneton@fdr.fr  
[www.foncieredestregions.fr/finance](http://www.foncieredestregions.fr/finance)

## OPTION DE PAIEMENT DU DIVIDENDE EN ACTIONS

En tant qu'actionnaire, vous avez la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en espèces ou en actions.

Objectif du paiement du dividende en actions : maintenir le taux de distribution du dividende, tout en renforçant la structure de bilan de Foncière des Régions.

### Modalités de l'opération

Prix d'émission des actions remises en paiement : fixé à 95 % de la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de Bourse précédant la date de l'assemblée générale, diminué du montant du dividende net.

Option exercable du 30 avril 2009 au 22 mai 2009 inclus, auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire.

### Calendrier de l'opération

- 24 avril 2009 : fixation du prix d'émission
- 29 avril 2009 : date à laquelle il faut être actionnaire pour bénéficier du dividende (record date)
- 30 avril 2009 : détachement du coupon  
Début de la période d'option pour les actionnaires
- 22 mai 2009 : fin de la période d'option des actionnaires
- 29 mai 2009 : paiement du dividende en espèces, cotation et délivrance des actions nouvelles (versement des soultes)