



Issy les Moulineaux (92) - 11 rue Camille Desmoulins



Chiffre d'affaires 9M 2009 – Conférence Call

9 novembre 2009

Avertissement

Le présent document a été établi par Foncière des Régions (la « Société ») uniquement aux fins de la présente présentation. Ce document ne peut être reproduit ou distribué, de manière partielle ou totale, par toute personne autre que la Société. La Société dégage sa responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent document.

Les informations figurant dans ce document n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante et aucune déclaration ou garantie, expresse ou tacite, n'est donnée quant au caractère exact, exhaustif ou adéquat des informations ou avis exprimés ci-après. Ni la Société, ni ses actionnaires, ni leurs conseils ou représentants, ni aucune autre personne n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent document ou de son contenu, ou plus généralement afférente audit document.

Le présent document ne constitue ni une offre de vente ni une invitation à souscrire ou à acheter des valeurs mobilières, et ne peut servir de support ni être utilisé dans le cadre d'une quelconque offre ou invitation ou autre contrat ou engagement dans aucun pays.

L'utilisateur du présent document restera dans tous les cas seul responsable de ses propres hypothèses, analyses, et conclusions.

Les participants sont invités à lire le Document de référence 2008 de la Société (« Document de Référence ») déposée auprès de l'AMF le 8 avril 2009 sous le numéro D09-0214 et les facteurs de risques figurant à la section 1 du Document de Référence. Le Document de référence est disponible sans frais au siège social de la Société ainsi que sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société (www.fonciere-des-regions.fr)

Certaines déclarations figurant dans le Document de Référence contiennent des prévisions qui portent notamment sur des événements futurs, des tendances, des projets ou objectifs. Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ces objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits dans la section 1 du Document de référence puissent avoir un impact sur les activités du groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

Aucune assurance ne peut être donnée quant à la pertinence, l'exhaustivité ou l'exactitude des informations ou opinions contenues dans cette présentation. En cas de divergence entre les informations contenues dans le présent document et le Document de Référence, les informations contenues dans ce dernier prévaudront.

Photothèque Foncière des Régions - O. Ouadah, A. Cheziere

Sommaire

I. Nos marchés immobiliers

II. Chiffres d'affaires 9M 2009

III. Avancement du Plan d'actions FdR 2010

IV. Conclusion

V. Agenda

VI. Annexes



I. Nos marchés immobiliers

Paris 12^{ème} – 15-17 rue Traversière

Nos marchés immobiliers

France

Marché de l'investissement

Retour progressif des investisseurs sur les bureaux durant le 2S09

Forte collecte des assureurs-vie français, des fonds ouverts allemands et retour des fonds anglo-saxons

Les rendements se stabilisent

Croissance de la taille moyenne des opérations et retour progressif des financements

Marché locatif

Peu de nouvelles demandes au 2S09

Allongement du processus de décision

Pressions baissières sur les loyers très différentes selon les zones et les produits

Peu de livraisons attendues en 2010-2011

Italie

Marché de l'investissement

Marché qui reste dominé par les investisseurs privés

Réouverture du marché institutionnel

Rendements stables

Marché locatif

Pas de détérioration du taux de vacance

Loyers stables pour l'essentiel des zones géographiques

Très faible niveau d'offre future



II. Chiffre d'affaires 9M 2009

Paris 8^{ème} – 5-7 avenue Percier

Des revenus locatifs tertiaires solides : + 4,0 % à périmètre constant

En pdg (M€)	Consolidé*			Part du groupe*				
	9M 2008	9M 2009	Var %	9M 2008	9M 2009	Var %	Var % à pér. cst	% des loyers
Bureaux France	218,3	195,1	- 10,6%	210,4	195,0	- 7,3%	+ 7,7%	42%
Bureaux Italie	159,7	159,5	- 0,1%	108,5	116,6	+ 7,4%	+ 3,3%	25%
Total Bureaux	378,0	354,6	- 6,2%	318,9	311,6	- 2,3%	+ 6,0%	67%
Logistique et locaux d'activités	72,5	69,6	- 4%	43,4	43,6	+ 0,4%	- 3,3%	9%
Murs d'exploitation	148,5	148,3	- 0,1%	43,2	40,2	- 6,9%	- 2,8%	9%
Total revenus locatifs tertiaires	599,0	572,5	- 4%	405,5	395,4	- 2,0%	+ 4,0%	85%
Résidentiel	159,6	158,4	- 0,8%	61,7	61,3	- 0,7%	+ 2,1%	13%
Autres	43,2	41,6	- 4,0%	30,9	31,1	+ 1,0	-	-
Total chiffre d'affaires	801,8	772,5	- 3,7%	498,1	487,7	- 2,1%	+ 3,8 %	-

* Détention de Beni Stabili à 73,08% à fin septembre 2009 vs 67,94% à fin septembre 2008

Détention de FDM à 25% à fin septembre 2009 vs 29% à fin septembre 2008, suite à la cession au 1er semestre de 4% du capital.

A noter, la consolidation par Mise en équivalence de FDL à partir du 10 novembre 2009 suite à l'adoption du statut de Société Anonyme de la société

Bonne tenue des indicateurs immobiliers

Bureaux France



Bureaux Italie



Taux d'occupation stable à 97,5%*
(vs 97,8% fin juin 2009)

Durée résiduelle des baux : 4,7 années
(vs 3,3 années fin juin 2009)

Env. 70% des loyers avec protection à la baisse

Impayés stables et faibles

Taux d'occupation élevé à 98%
(vs 97,9% fin juin 2009)

Durée résiduelle des baux à 8,9 années
(vs 9,0 années fin juin 2009)

Protection à la baisse sur 100% des loyers

Portefeuille Bureaux : des revenus locatifs sécurisés

* 94,6% y compris Carré Suffren

Bonne tenue des indicateurs immobiliers

Logistique



420 000 m² reloués depuis début 2009

Taux de vacance stable à 11,7%

Augmentation de la durée résiduelle
des baux à 3,1 années
(vs 2,8 fin juin 2009)

Impayés stables et faibles

Murs d'exploitation



Taux d'occupation 100%

Pas d'impayés

Durée résiduelle des baux en
progression à 9,6 années
(vs 9,5 fin juin 2009)

Résidentiel



Taux d'occupation en progression :
France : 97,9% (vs 96,8 fin juin 2009)
Allemagne : 97,9% (vs 97,7 fin juin 2009)

Impayés stables et faibles

Portefeuille de diversification : des revenus locatifs sécurisés

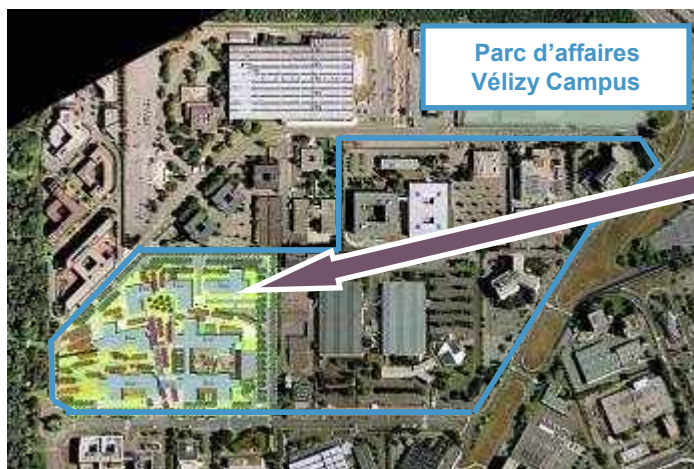
Une acquisition de bureaux à Velizy Campus

Acquisition auprès de MSREF des 50% résiduels dans le parc d'affaires Vélizy Campus

Valeur d'expertise à fin juin 2009 à 100% : **382 M€**

Rendement net de **7,7%**

Durée moyenne ferme de **8,5 années**



56 000 m² loués à Dassault Systèmes (Siège)
Bail ferme jusqu'en 2020 – Immeuble HQE

83 000 m² loués à Thalès et Alstom

Plus de **100 000 m²** de potentiel de développement

Un rendement pérenne et un potentiel de développement

715 M€ de cessions pdg, réalisés en ligne avec valeurs d'expertise fin 2008 (- 2,1%)

<i>En (M€)</i>	Accords de cessions	Cessions	Total
Bureaux France	55,6	341,0	396,6
Bureaux Italie	167,7	110,4	278,1
pdg	122,6	80,7	203,3
Logistique et locaux d'activités	8,7	27,3	36,0
pdg	5,8	18,3	24,2
Murs d'exploitation	-	63,0	63,0
pdg	-	15,1	15,1
Résidentiel	91,3	103,9	195,2
pdg	34,9	39,7	74,6
Total	323,3	645,7	969,0
pdg	219,0	495,6	714,6

Rendement moyen de 6,1%



III. Avancement du Plan d'actions FdR 2010



Tour CB 21, La Défense

Avancement du Plan d'actions FdR 2010

Foncière Bureaux, partenaire immobilier des grandes entreprises
Forte visibilité des revenus locatifs
Stratégie d'amélioration continue du patrimoine

Patrimoine

Location des 2/3
de la Tour CB 21 (42 000 m²)

Accord majeur avec France Telecom

Acquisition d'un portefeuille
de qualité en IDF (267 M€) et
des parts de Velizy Campus

De nouveaux grands locataires
(Suez Environnement, SNCF,
Cisco...)

Cessions* : 715 M€

Financements

Financement de
la tour CB 21 pour 290 M€

Renégociation des covenants de LTV

Renforcement des fonds propres :

2009 :

Dividendes en actions : 187 M€

Actions émises (Prédica, Groupama) : 267 M€

2010 :

Exercice potentiel des BSA : 200 M€

Organisation

Transformation de FDL en SA

Entrée au capital d'un
nouveau partenaire,
Groupama

Saisir des opportunités dans un marché en consolidation

* Cessions et accords de cessions



IV. Conclusion

Dassault Campus – Vélizy Campus

Objectif 2009

**Confirmation de l'objectif de croissance
du résultat net récurrent 2009**

Agenda

15 décembre 2009 : AGE
18 février 2010 : publication des résultats annuels 2009
(réunion analystes et conférence-call le 19/02)

V. Annexes

Issy les Moulineaux (92) - 11 rue Camille Desmoulins

Détails des indexations par typologie d'actifs

<i>En pdg</i>	% des loyers	Type d'indexation des loyers
Bureaux France	42%	2/3 ICC et 1/3 ICC-IPC 70% ne peuvent faire l'objet d'indexation négative
Bureaux Italie	25%	100% IPC 100% ne peuvent faire l'objet d'indexation négative
Logistique et locaux d'activités	9%	100% ICC 30% ne peuvent faire l'objet d'indexation négative
Murs d'exploitation	9%	57% variable (Accor) Reste : ILC, IPC et IRL
Résidentiel	13%	30% IRL (France) 70% indice locaux allemands (pas d'indexation à la baisse)



Issy les Moulineaux (92) - 11 rue Camille Desmoulins



Chiffre d'affaires 9M 2009 – Conférence Call

9 novembre 2009

Avertissement

Le présent document a été établi par Foncière des Régions (la « Société ») uniquement aux fins de la présente présentation. Ce document ne peut être reproduit ou distribué, de manière partielle ou totale, par toute personne autre que la Société. La Société dégage sa responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent document.

Les informations figurant dans ce document n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante et aucune déclaration ou garantie, expresse ou tacite, n'est donnée quant au caractère exact, exhaustif ou adéquat des informations ou avis exprimés ci-après. Ni la Société, ni ses actionnaires, ni leurs conseils ou représentants, ni aucune autre personne n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent document ou de son contenu, ou plus généralement afférente audit document.

Le présent document ne constitue ni une offre de vente ni une invitation à souscrire ou à acheter des valeurs mobilières, et ne peut servir de support ni être utilisé dans le cadre d'une quelconque offre ou invitation ou autre contrat ou engagement dans aucun pays.

L'utilisateur du présent document restera dans tous les cas seul responsable de ses propres hypothèses, analyses, et conclusions.

Les participants sont invités à lire le Document de référence 2008 de la Société (« Document de Référence ») déposée auprès de l'AMF le 8 avril 2009 sous le numéro D09-0214 et les facteurs de risques figurant à la section 1 du Document de Référence. Le Document de référence est disponible sans frais au siège social de la Société ainsi que sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société (www.fonciere-des-regions.fr)

Certaines déclarations figurant dans le Document de Référence contiennent des prévisions qui portent notamment sur des événements futurs, des tendances, des projets ou objectifs. Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ces objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits dans la section 1 du Document de référence puissent avoir un impact sur les activités du groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

Aucune assurance ne peut être donnée quant à la pertinence, l'exhaustivité ou l'exactitude des informations ou opinions contenues dans cette présentation. En cas de divergence entre les informations contenues dans le présent document et le Document de Référence, les informations contenues dans ce dernier prévaudront.

Photothèque Foncière des Régions - O. Ouadah, A. Cheziere

Sommaire

I. Nos marchés immobiliers

II. Chiffres d'affaires 9M 2009

III. Avancement du Plan d'actions FdR 2010

IV. Conclusion

V. Agenda

VI. Annexes



I. Nos marchés immobiliers

Paris 12^{ème} – 15-17 rue Traversière

Nos marchés immobiliers

France

Marché de l'investissement

Retour progressif des investisseurs sur les bureaux durant le 2S09

Forte collecte des assureurs-vie français, des fonds ouverts allemands et retour des fonds anglo-saxons

Les rendements se stabilisent

Croissance de la taille moyenne des opérations et retour progressif des financements

Marché locatif

Peu de nouvelles demandes au 2S09

Allongement du processus de décision

Pressions baissières sur les loyers très différentes selon les zones et les produits

Peu de livraisons attendues en 2010-2011

Italie

Marché de l'investissement

Marché qui reste dominé par les investisseurs privés

Réouverture du marché institutionnel

Rendements stables

Marché locatif

Pas de détérioration du taux de vacance

Loyers stables pour l'essentiel des zones géographiques

Très faible niveau d'offre future



II. Chiffre d'affaires 9M 2009

Paris 8^{ème} – 5-7 avenue Percier

Des revenus locatifs tertiaires solides : + 4,0 % à périmètre constant

En pdg (M€)	Consolidé*			Part du groupe*				
	9M 2008	9M 2009	Var %	9M 2008	9M 2009	Var %	Var % à pér. cst	% des loyers
Bureaux France	218,3	195,1	- 10,6%	210,4	195,0	- 7,3%	+ 7,7%	42%
Bureaux Italie	159,7	159,5	- 0,1%	108,5	116,6	+ 7,4%	+ 3,3%	25%
Total Bureaux	378,0	354,6	- 6,2%	318,9	311,6	- 2,3%	+ 6,0%	67%
Logistique et locaux d'activités	72,5	69,6	- 4%	43,4	43,6	+ 0,4%	- 3,3%	9%
Murs d'exploitation	148,5	148,3	- 0,1%	43,2	40,2	- 6,9%	- 2,8%	9%
Total revenus locatifs tertiaires	599,0	572,5	- 4%	405,5	395,4	- 2,0%	+ 4,0%	85%
Résidentiel	159,6	158,4	- 0,8%	61,7	61,3	- 0,7%	+ 2,1%	13%
Autres	43,2	41,6	- 4,0%	30,9	31,1	+ 1,0	-	-
Total chiffre d'affaires	801,8	772,5	- 3,7%	498,1	487,7	- 2,1%	+ 3,8 %	-

* Détention de Beni Stabili à 73,08% à fin septembre 2009 vs 67,94% à fin septembre 2008

Détention de FDM à 25% à fin septembre 2009 vs 29% à fin septembre 2008, suite à la cession au 1er semestre de 4% du capital.

A noter, la consolidation par Mise en équivalence de FDL à partir du 10 novembre 2009 suite à l'adoption du statut de Société Anonyme de la société

Bonne tenue des indicateurs immobiliers

Bureaux France



Taux d'occupation stable à 97,5%*
(vs 97,8% fin juin 2009)

Durée résiduelle des baux : 4,7 années
(vs 3,3 années fin juin 2009)

Env. 70% des loyers avec protection à la baisse

Impayés stables et faibles

Bureaux Italie



Taux d'occupation élevé à 98%
(vs 97,9% fin juin 2009)

Durée résiduelle des baux à 8,9 années
(vs 9,0 années fin juin 2009)

Protection à la baisse sur 100% des loyers

Portefeuille Bureaux : des revenus locatifs sécurisés

* 94,6% y compris Carré Suffren

Bonne tenue des indicateurs immobiliers

Logistique



420 000 m² reloués depuis début 2009

Taux de vacance stable à 11,7%

Augmentation de la durée résiduelle
des baux à 3,1 années
(vs 2,8 fin juin 2009)

Impayés stables et faibles

Murs d'exploitation



Taux d'occupation 100%

Pas d'impayés

Durée résiduelle des baux en
progression à 9,6 années
(vs 9,5 fin juin 2009)

Résidentiel



Taux d'occupation en progression :
France : 97,9% (vs 96,8 fin juin 2009)
Allemagne : 97,9% (vs 97,7 fin juin 2009)

Impayés stables et faibles

Portefeuille de diversification : des revenus locatifs sécurisés

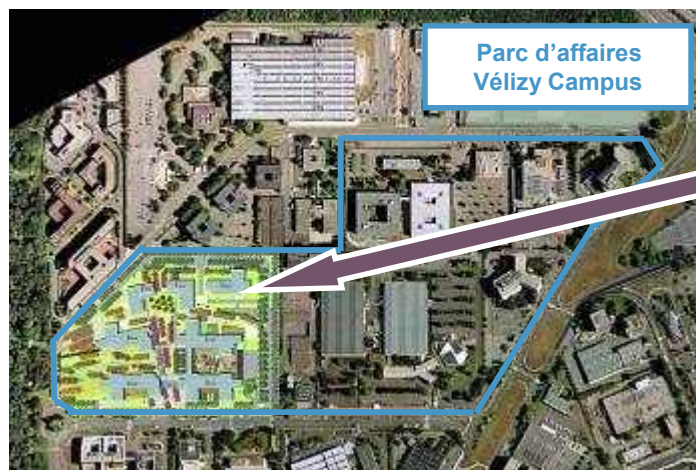
Une acquisition de bureaux à Velizy Campus

Acquisition auprès de MSREF des 50% résiduels dans le parc d'affaires Vélizy Campus

Valeur d'expertise à fin juin 2009 à 100% : **382 M€**

Rendement net de **7,7%**

Durée moyenne ferme de **8,5 années**



56 000 m² loués à Dassault Systèmes (Siège)
Bail ferme jusqu'en 2020 – Immeuble HQE

83 000 m² loués à Thalès et Alstom

Plus de **100 000 m²** de potentiel de développement

Un rendement pérenne et un potentiel de développement

715 M€ de cessions pdg, réalisés en ligne avec valeurs d'expertise fin 2008 (- 2,1%)

<i>En (M€)</i>	Accords de cessions	Cessions	Total
Bureaux France	55,6	341,0	396,6
Bureaux Italie	167,7	110,4	278,1
pdg	122,6	80,7	203,3
Logistique et locaux d'activités	8,7	27,3	36,0
pdg	5,8	18,3	24,2
Murs d'exploitation	-	63,0	63,0
pdg	-	15,1	15,1
Résidentiel	91,3	103,9	195,2
pdg	34,9	39,7	74,6
Total	323,3	645,7	969,0
pdg	219,0	495,6	714,6

Rendement moyen de 6,1%



III. Avancement du Plan d'actions FdR 2010



Tour CB 21, La Défense

Avancement du Plan d'actions FdR 2010

Foncière Bureaux, partenaire immobilier des grandes entreprises
Forte visibilité des revenus locatifs
Stratégie d'amélioration continue du patrimoine

<u>Patrimoine</u>	<u>Financements</u>	<u>Organisation</u>
Location des 2/3 de la Tour CB 21 (42 000 m ²)	Financement de la tour CB 21 pour 290 M€	Transformation de FDL en SA
Accord majeur avec France Telecom	Renégociation des covenants de LTV	Entrée au capital d'un nouveau partenaire, Groupama
Acquisition d'un portefeuille de qualité en IDF (267 M€) et des parts de Velizy Campus	Renforcement des fonds propres :	
	2009 :	
	Dividendes en actions : 187 M€	
De nouveaux grands locataires (Suez Environnement, SNCF, Cisco...)	Actions émises (Prédica, Groupama) : 267 M€	
	2010 :	
Cessions* : 715 M€	Exercice potentiel des BSA : 200 M€	

Saisir des opportunités dans un marché en consolidation

* Cessions et accords de cessions



IV. Conclusion

Dassault Campus – Vélizy Campus

Objectif 2009

**Confirmation de l'objectif de croissance
du résultat net récurrent 2009**

Agenda

15 décembre 2009 : AGE
18 février 2010 : publication des résultats annuels 2009
(réunion analystes et conférence-call le 19/02)

V. Annexes

Issy les Moulineaux (92) - 11 rue Camille Desmoulins

Détails des indexations par typologie d'actifs

<i>En pdg</i>	% des loyers	Type d'indexation des loyers
Bureaux France	42%	2/3 ICC et 1/3 ICC-IPC 70% ne peuvent faire l'objet d'indexation négative
Bureaux Italie	25%	100% IPC 100% ne peuvent faire l'objet d'indexation négative
Logistique et locaux d'activités	9%	100% ICC 30% ne peuvent faire l'objet d'indexation négative
Murs d'exploitation	9%	57% variable (Accor) Reste : ILC, IPC et IRL
Résidentiel	13%	30% IRL (France) 70% indice locaux allemands (pas d'indexation à la baisse)