



Issy les Moulineaux (92) - 11 rue Camille Desmoulins



# Opération de croissance et de renforcement des fonds propres

14 octobre 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](http://www.amf-france.org)) et de la Société ([www.fonciere-des-regions.fr](http://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. **Stratégie de Foncière des Régions**
- II. **Présentation du portefeuille acquis**
- III. **Résumé des objectifs et modalités de l'opération**
- IV. **Conclusion**
- V. **Agenda**



# I. Stratégie de Foncière des Régions

Paris 12<sup>ème</sup> – 15-17 rue Traversière

# Stratégie de Foncière des Régions

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

## Plan d'actions FdR 2010

### Patrimoine

Sécurisation des cash-flows  
(Allongement des baux, ...)

Amélioration du patrimoine  
(Rotation du portefeuille,  
repositionnements des actifs,  
développements, ...)

### Financements

Optimisation du profil  
de la dette

Renforcement  
des fonds propres

### Organisation

Simplification des structures

Etudes de partenariats  
immobiliers  
et capitalistiques

**Saisir des opportunités dans un marché en consolidation**

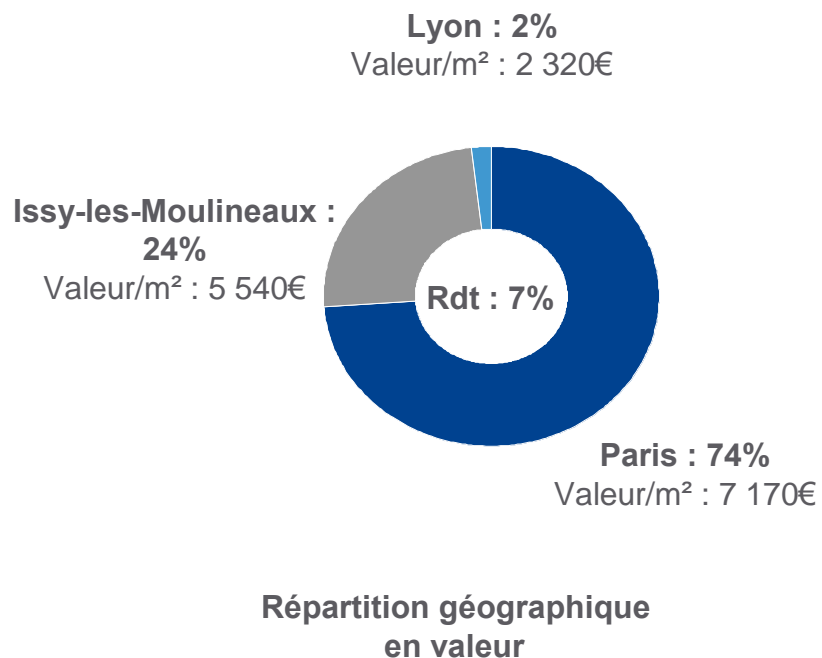


## II. Présentation du portefeuille acquis

Paris 8<sup>ème</sup> – 5-7 avenue Percier

# 267 M€ de patrimoine de bureaux de qualité (Rdt de 7%)

98% du portefeuille situés  
à Paris et Issy-les-Moulineaux

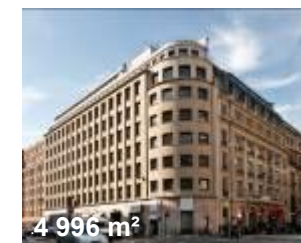


## Portefeuille Predica



13 884 m<sup>2</sup>

Paris 12<sup>ème</sup>  
15-17 rue Traversière



4 996 m<sup>2</sup>

Paris 8<sup>ème</sup>  
11 avenue Delcassé

## Portefeuille Groupama



11 291 m<sup>2</sup>

Issy les Moulineaux  
11 rue C. Desmoulin



8 543 m<sup>2</sup>

Paris 8<sup>ème</sup>  
5-7 avenue Percier



2 885 m<sup>2</sup>

Lyon  
228 rue Garibaldi

Des performances financières en phase avec nos critères d'investissement  
Moins de 6 500 €/m<sup>2</sup> en moyenne

# Disposant d'une base locative solide et diversifiée

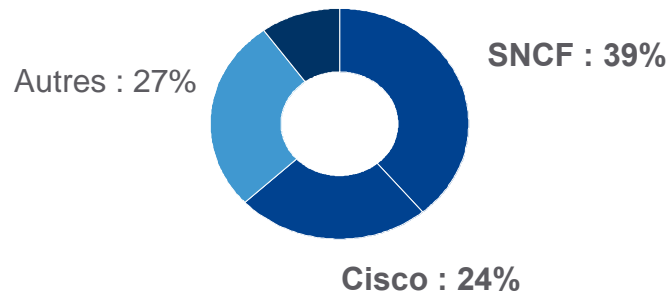
## Une base locative solide et diversifiée ...

73% des loyers assurés par  
3 grands locataires



Chloé

Chloé : 10%



Répartition des loyers  
par locataire

## ... en ligne avec le marché

- Paris QCA : 500 €/m<sup>2</sup>/an en moyenne
- ▶ nettement inférieurs aux valeurs prime
- ▶ bien adaptés à la demande locative actuelle

Paris 1<sup>ère</sup> couronne


- ▶ en ligne avec les valeurs de marché

Durée résiduelle des baux de 3,2 ans

Une vacance de l'ordre de 3%



Paris 8<sup>ème</sup> – 5-7 avenue Percier



# III. Résumé des objectifs et modalités de l'opération

Issy les Moulineaux (92) - 11 rue Camille Desmoulins

# Une opération de croissance et de renforcement des fonds propres

Acquisition d'un portefeuille (267 M€)  
de bureaux de grande qualité  
disposant d'une base locative  
de qualité (SNCF, Cisco...)

Acquisition rémunérée  
en nouvelles actions

Attribution gratuite de BSA  
aux actionnaires existants



Renforcement de la part en IDF  
du patrimoine

Elargissement de la base locative



Renforcement  
des fonds propres

Elargissement de la base  
actionnariale

Amélioration de la capacité  
d'investissement

# Modalités et calendrier de l'opération

## Acquisition rémunérée en titres

Montant des apports : 267 M€

Apporteurs : Groupama et Predica

Opération réalisée en régime de faveur SIIC

Pas de dettes attachées aux actifs

Emission de 3,9 millions d'actions nouvelles :

Predica : 1,9 million d'actions à 70€ (jouissance 01/01/2009)

Groupama : 2 millions d'actions à 65€ (jouissance 01/01/2010)



## Calendrier

15/12/2009

AGE d'approbation de l'apport et de l'augmentation de capital

## Attribution gratuite de BSA\*

Attribution gratuite aux actionnaires de 1 BSA pour 1 action FdR\*\*

Parité : 15 BSA pour 1 action nouvelle FdR (Jouissance 01/01/2010)

Possibilité de souscrire des actions nouvelles à 65€

Montant maximal : 200 M€



## Calendrier

15/12/2009 :

AGE

Attribution des BSA

1/01/2010 au 31/12/2010 au plus tard :

Période d'exercice

# IV. Conclusion

Paris 8<sup>ème</sup> – 11 avenue Delcassé

## Une opération qui s'inscrit dans notre stratégie

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

### Plan d'actions FdR 2010

#### Patrimoine

Cessions de 633 M€ au 1S09

Acquisition d'un portefeuille de qualité

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

#### Financements

Financement CB 21 pour 290 M€

Renforcement des fonds propres :

- Dividendes en actions pour 187 M€
- Actions nouvelles pour 267 M€
- Exercice potentiel des BSA pour 200 M€

#### Organisation

Transformation de FDL en SA

Entrée au capital d'un nouveau partenaire : Groupama

**Saisir des opportunités dans un marché en consolidation**



# V. Agenda

Lyon 3<sup>ème</sup> – 228 rue Garibaldi

# Agenda

**9 novembre 2009 :  
Publication du chiffre d'affaires du T3 2009**