



FONCIÈRE DES RÉGIONS FONCIÈRE PARTENAIRE

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

N° 5 - AVRIL 2010



ÉDITO DE

CHRISTOPHE KULLMANN

Président du Directoire de Foncière des Régions

Chers actionnaires,

Fin 2008, face à la crise financière, nous avons mis en place un plan d'action baptisé FdR 2010. Articulé autour de trois axes – patrimoine, financements et organisation –, il était destiné à donner à Foncière des Régions les moyens de s'adapter à ce nouvel environnement. Je suis satisfait de constater que nous avons aujourd'hui atteint nos objectifs, grâce notamment à une forte mobilisation de nos équipes qui ont travaillé à l'amélioration de la qualité de notre patrimoine en cédant des immeubles et en acquérant des produits de qualité loués à des entreprises de renom (SNCF, Cisco...). De plus, nos partenariats locatifs ont été renforcés avec le prolongement de baux France Télécom et EDF, parmi nos principaux locataires, et la sécurisation de nos revenus avec le groupe Accor. Notre objectif était de nous prémunir contre les risques liés à la crise financière et de maintenir les fondamentaux de Foncière des Régions: l'amélioration constante de notre patrimoine, une visibilité accrue sur nos loyers afin de poursuivre une politique active de dividende.

Dans un environnement difficile, nos revenus locatifs ont progressé (+ 3 % à périmètre constant), tandis que la structure de notre bilan s'est améliorée (LTV* de 55,6 %, contre 58,8 % fin 2008), démontrant la pertinence et l'efficacité de notre stratégie. La croissance de notre résultat net récurrent (+ 6,9 %) est en ligne avec les objectifs que nous nous étions fixés.

Forts de ces résultats, nous avons décidé de proposer à l'Assemblée Générale du 28 mai 2010 un dispositif exceptionnel de distribution avec un dividende par action de 3,3 € et de six actions Beni Stabili, soit un total

par action de 6,90 € (sur la base d'une valeur de 0,60 € par action Beni Stabili). Ce dispositif exceptionnel marque une étape décisive vers l'obtention du statut SIIQ pour notre filiale Beni Stabili, première foncière cotée en Italie. En effet, l'adoption de ce statut, synonyme d'exonération d'impôt sur les bénéfices, permettra un accroissement de la rentabilité de Beni Stabili et lui offrira de nouvelles perspectives de croissance.

En termes de performances boursières, 2009 a été une très bonne année, puisque le cours de Foncière des Régions a progressé de + 61,4 % sur l'année, contre + 22 % pour le CAC 40.

Après dix ans de croissance et la bonne résistance de notre modèle économique, nous souhaitons consolider notre positionnement centré sur l'immobilier d'entreprise et les grands clients. Nous entendons ainsi poursuivre notre stratégie active d'asset management et saisir les opportunités d'investissements qui se présenteraient dans un marché en consolidation, tout en poursuivant la réduction de notre niveau d'endettement.

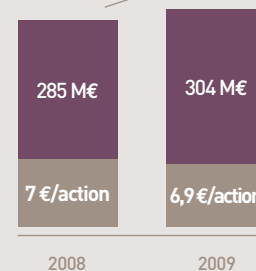
Avec le succès de l'opération de paiement du dividende 2008 en actions (prix d'émission à 34 €), puis la mise en place du dispositif exceptionnel relatif au dividende 2009, nous restons fidèles à notre politique active de distribution et à nos nombreux actionnaires individuels (environ 20000 personnes) représentant 7 % du capital.

C'est avec votre soutien et votre confiance que Foncière des Régions poursuivra son développement.

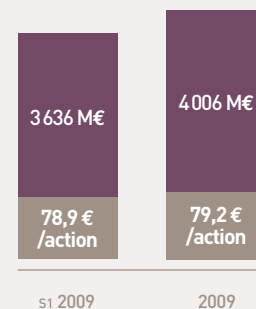
* Rapport entre la dette nette et la valeur des actifs.

HAUSSE DU RÉSULTAT
NET RÉCURRENT

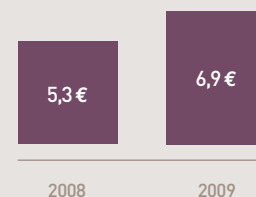
+6,9% →



STABILITÉ DE L'ANR PAR
ACTION VS FIN JUIN 2009



UNE POLITIQUE ACTIVE
DE DIVIDENDE EN 2009 :
3,3 € + 6 ACTIONS BENI
STABILI

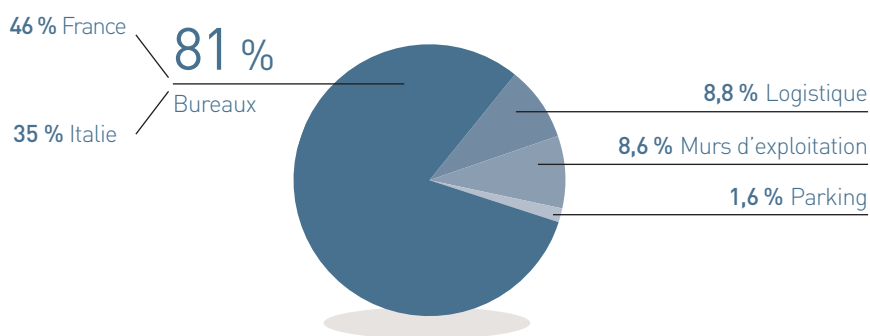


LE PATRIMOINE DE FONCIÈRE DES RÉGIONS EN CHIFFRES

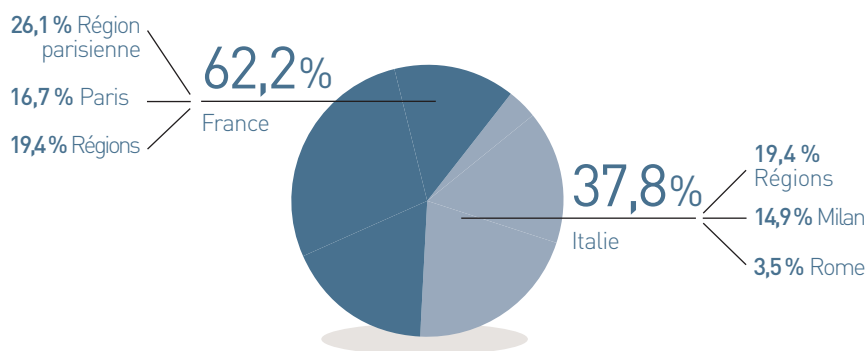
La stratégie de Foncière des Régions est basée sur des revenus locatifs sécurisés grâce à un patrimoine de qualité, de grands locataires et une politique partenariale active d'asset management.

9,3 Md€ DE PATRIMOINE DE QUALITÉ DONT :

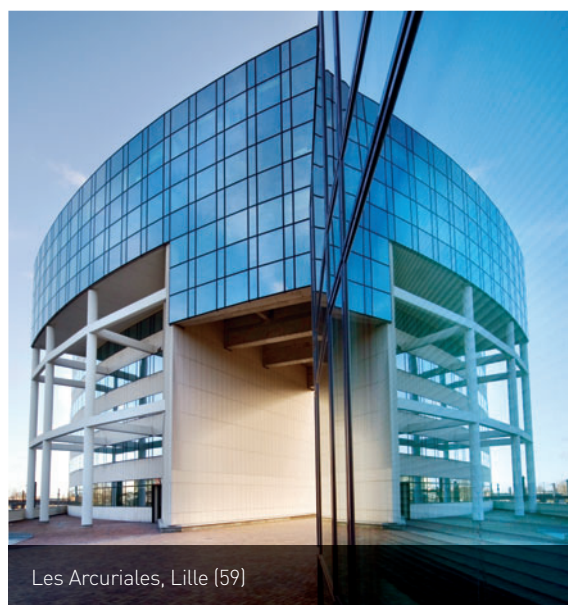
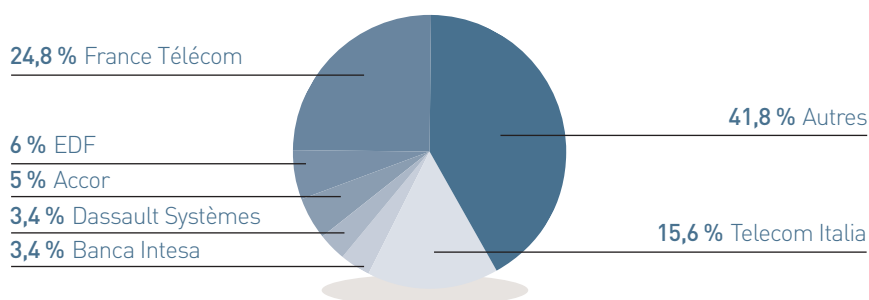
RÉPARTITION PAR TYPES D'ACTIFS (en valeur du patrimoine)



RÉPARTITION PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES (en valeur du patrimoine)



RÉPARTITION PAR TYPES DE LOCATAIRES (en % des loyers annualisés)



Les Arcuriales, Lille [59]

- Une durée ferme résiduelle des baux de **plus de**

6 années

- Un taux d'occupation très élevé :

98 %
sur le portefeuille bureaux

- Une politique active de rotation de patrimoine : **457 M€** d'investissements de bureaux en Île-de-France en 2009 et **751 M€** de cessions d'actifs (contre un objectif de 500 M€).



La Défense (92)



Bureaux Cisco, Issy-les-Moulineaux (92)

DIVIDENDE 2009

Un dispositif exceptionnel créateur de valeur, tant pour les actionnaires de Foncière des Régions que pour ceux de Beni Stabili.

UNE ÉTAPE MAJEURE VERS LE STATUT SIIQ POUR NOTRE FILIALE BENI STABILI

Lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2010, il sera proposé un dividende par action de :

- **3,30 € en numéraire + 6 actions Beni Stabili** pour les actions Foncière des Régions ordinaires (code ISIN : FR0000064578), détenues au 9 juin 2010, soit un total par action de 6,90 € (sur la base d'une valeur de 0,60 € par action Beni Stabili) ;
- **3 actions Beni Stabili** pour les actions Foncière des Régions jouissance 1^{er} janvier 2010 (code ISIN : FR0000064578) ou acquises au travers de l'exercice des BSA (si exercés avant le 9 juin 2010).

Cette distribution des titres Beni Stabili permet d'élargir le flottant et de réduire la détention directe de Foncière des Régions dans le capital de la foncière italienne de 68 à 52,5 %. Elle constitue donc une étape décisive vers l'obtention du régime SIIQ.

Le paiement du dividende en espèces ainsi que la livraison des titres Beni Stabili (éligibles au PEA) sont prévus à compter du 15 juin 2010.

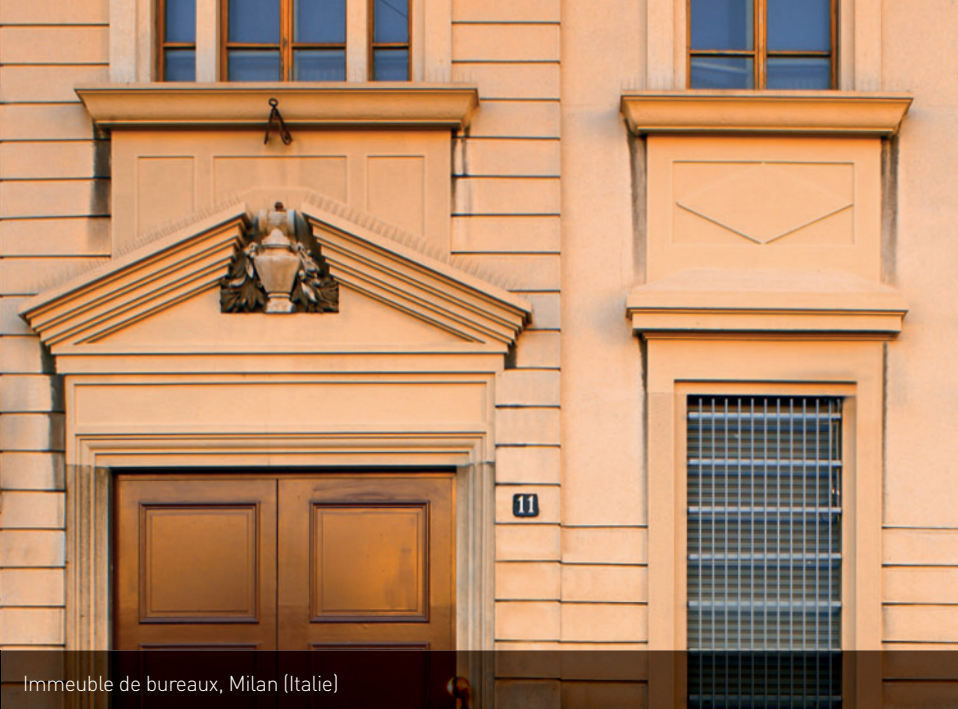
COTATION DES TITRES BENI STABILI SUR EURONEXT PARIS : POUR UNE GESTION OPTIMISÉE

Afin de faciliter la gestion des titres Beni Stabili qui seront distribués à nos actionnaires au titre du dividende 2009 de Foncière des Régions, Beni Stabili a demandé l'admission à la cotation de ses titres sur Euronext Paris. Cette cotation* devrait vous permettre de bénéficier de frais de gestion comparables à ceux appliqués aux titres de sociétés cotées à Paris. Les actions Beni Stabili distribuées seront négociables dès leur livraison.

* Sous réserve de l'acceptation par l'AMF et Nyse Euronext Paris.

LES BSA MODE D'EMPLOI

Foncière des Régions a procédé en décembre 2009 à l'attribution gratuite de BSA aux titulaires d'actions Foncière des Régions (1 BSA par action Foncière des Régions). 15 BSA permettent de souscrire, entre le 1^{er} janvier 2010 et le 31 décembre 2010, à une action nouvelle Foncière des Régions pour un montant de 65 €. À l'origine, les actions reçues dans le cadre de l'exercice des BSA ne devaient pas donner droit au dividende 2009, tant que ce dernier ne dépassait pas 5,30 €/action. Le dividende 2009 étant supérieur à 5,30 €/action, les actions acquises via l'exercice des BSA (si exercés avant le 9 juin 2010) bénéficieront d'un dividende composé de trois actions Beni Stabili.



Immeuble de bureaux, Milan (Italie)

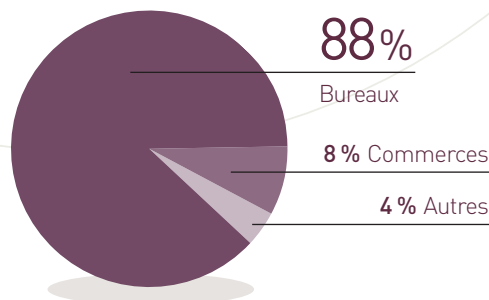


Boutique Prada, Florence (Italie)

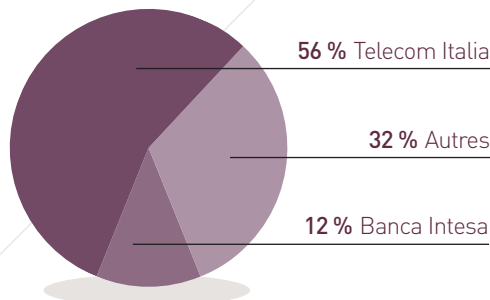
BENI STABILI: 1^{ÈRE} FONCIÈRE COTÉE EN ITALIE

4,2 Md€ DE PATRIMOINE DE QUALITÉ DONT:

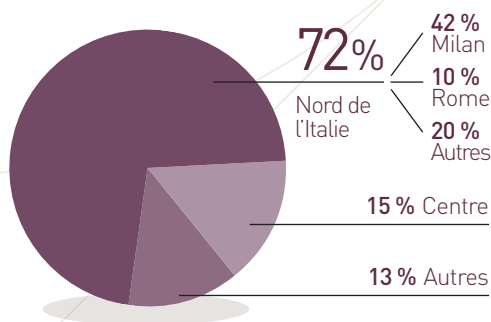
RÉPARTITION PAR TYPES D'ACTIFS (en valeur)



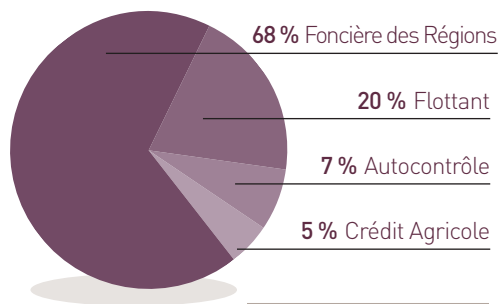
RÉPARTITION PAR TYPES DE LOCATAIRES (en % des loyers annualisés)



RÉPARTITION PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES (en valeur)



ACTIONNARIAT AVANT DISTRIBUTION (au 16 février 2010)



Dividende 2009:
1,5
centime d'euros

- Une durée ferme résiduelle des baux de **plus de**

8 années

- Un taux d'occupation très élevé:

98%
sur le portefeuille bureaux long terme

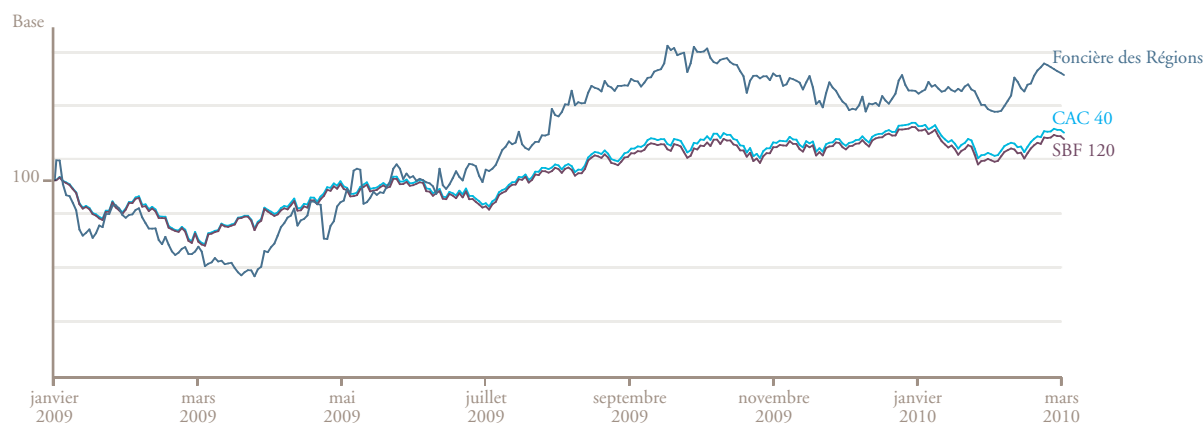
- Un ANR de

1,033€
par action

Tour CB 21, La Défense (92)

CARNET DE L'ACTIONNAIRE

PERFORMANCE BOURSÈRE DE L'ACTION FONCIÈRE DES RÉGIONS VS CAC 40 ET SBF 120



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, MSCI, GPR 250

S'INSCRIRE AU NOMINATIF PUR OU ADMINISTRÉ

Deux types d'inscription vous sont proposés : le nominatif pur ou l'administré. Dans les deux cas, il vous suffit de faire la demande auprès de votre intermédiaire financier ou par téléphone au n° vert **0 826 109 119** (BNP Paribas Securities Services).

AGENDA FINANCIER

11 mai 2010 : Publication du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2010
28 mai 2010 : Assemblée Générale (Centre Pompidou-Metz, 1, parvis des Droits-de-l'Homme, à 9 h 30)

CONTACT ACTIONNAIRES INDIVIDUELS

M. Sébastien Bonneton
Tél. : 00 (33) 1 58 97 52 44
Fax : 00 (33) 1 58 97 50 48
E-mail : sebastien.bonneton@fdr.fr

N° vert actionnaires : **0 805 400 865**
(appel gratuit depuis un poste fixe)
E-mail : actionnaires@fdr.fr

S'inscrire au nominatif : n° vert **0 826 109 119**
(BNP Paribas Securities Services)

Retrouvez toutes les informations dédiées à nos actionnaires sur www.foncieredesregions.fr/finance, rubrique « Actionnaires ».

FONCIÈRE DES RÉGIONS EN 2009

JANVIER

Suez Environnement choisit Foncière des Régions et CB 21 à La Défense pour installer son nouveau siège social sur 44 000 m².

MAI

Succès du paiement du dividende en actions : 87 % des actionnaires choisissent cette option, dont 100 % des actionnaires membres du Conseil de Surveillance.

JUIN

Nouvel accord stratégique avec France Télécom portant sur 173 immeubles. Foncière des Régions renforce ainsi sa visibilité sur 10 % de ses revenus locatifs.

Sponsor des « Foulées de l'immobilier », Foncière des Régions soutient l'action de Perce-Neige en convertissant chaque kilomètre parcouru par ses coureurs en une somme d'argent qui sera versée à l'association.

JUILLET

Foncière des Régions poursuit sa stratégie pour le parc d'affaires Vélizy Campus en devenant l'unique propriétaire de ce site au fort potentiel de développement.

AOÛT

Inauguration des hôtels Novotel et Sofitel à Marseille, rénovés dans le cadre du partenariat développé entre Foncière des Murs et le groupe Accor.

SEPTEMBRE

Livraison de Carré Suffren à Paris, 25 000 m² de bureaux entièrement restructurés au pied de la tour Eiffel.

Acquisition de 366 logements et changement de statut pour Foncière Développement Logements, qui devient société anonyme et confirme sa position de foncière résidentielle de premier plan.

OCTOBRE

Acquisition, rémunérée en actions Foncière des Régions, de cinq immeubles de bureaux pour 267 M€ auprès de Groupama et Predica.

NOVEMBRE

Les premiers étages de bureaux de la Tour CB 21 sont livrés à Suez Environnement, qui poursuivra son emménagement jusqu'en juillet 2010.

DÉCEMBRE

Foncière des Régions et TNS Sofres publient les résultats d'un sondage exclusif « Les Français et leurs bureaux » mené auprès de 750 salariés et dirigeants français d'entreprises de service de plus de 100 salariés.

FÉVRIER 2010

Christophe Kullmann reçoit la « Pierre d'or de l'homme de l'année », prix remis chaque année au meilleur professionnel de l'immobilier par le magazine *Expertise Pierre*.

Foncière des Régions
30, avenue Kléber — 75208 Paris Cedex 16

Tél. : 00 33 (0)1 58 97 50 00
Fax : 00 33 (0)8 21 20 23 75

www.foncièredesregions.fr

