

Paris, le 28 juillet 2008

## Bon 1<sup>er</sup> semestre 2008

**Croissance du cash-flow courant/action de + 5,4 %**

**Plan de cessions 2008 réalisé en 6 mois**

**Stabilité de l'ANR par action**

Données - part du groupe	S1 2008	S1 2007	Var. (%)
Loyers (en M€)	322,7	218,0	+ 48%
Cash-flow récurrent (en M€)	154,8	111,6	+ 39%
Cash-flow récurrent/action (en €)	3,77	3,58	+ 5,4%
	S1 2008	2007	Var. (%)
ANR Droits Inclus (DI)/action (€)	123,0	123,6	- 0,5%
ANR Triple net/action (€)	108,2	109,0	- 0,7%
Données - part du groupe	S1 2008	S1 2007	Var. (%)
Résultat net (en M€)	206,3	606,5	- 66%

Le résultat net s'élève à 206,3 M€ contre 606,5 M€ à fin juin 2007, résultat qui tenait compte d'une hausse de juste valeur des immeubles de plus de 400 M€ en 2007.

Foncière européenne à dominante bureaux (68% du patrimoine part du groupe), Foncière des Régions dispose d'un portefeuille à fin juin 2008 de 11 Mds€ part du groupe (17,8 Mds€ consolidé), générant un rendement moyen de 6,4%.

### Cash-flow récurrent part du Groupe par action : progression de 5,4% à 3,77€

Foncière des Régions enregistre 5,4% de progression de son cash-flow courant par action qui atteint 3,77 € à fin juin 2008, contre 3,58 € à fin juin 2007. Le cash flow part du groupe progresse de 39% à 154,8 M€, du fait :

- d'une solide augmentation des loyers à périmètre constant (+ 6%),
- d'un taux d'occupation très élevé de 99% (bureaux),
- des progrès réalisés en Italie.

Les recettes locatives part du groupe ont progressé de 48% pour atteindre 322,7 M€ à fin juin 2008. Les revenus futurs sont sécurisés par des baux à long terme dont la durée résiduelle moyenne atteint sur l'ensemble du portefeuille bureaux part du groupe 5,8 années.

La progression des recettes s'accompagne d'une maîtrise des charges opérationnelles et d'une couverture des contrats de financement permettant de compenser l'effet de la hausse des taux d'intérêt.

La dette sécurisée, d'une maturité de 5 années et couverte à 95% (dont 70% de couverture à taux fixe), fait ressortir un taux moyen sur la période de 4,87%.

### **Un plan de cessions 2008 réalisé en 6 mois dans de bonnes conditions économiques : 1Md€ d'accords de cessions**

Au cours de ce semestre, Foncière des Régions a réalisé son plan de cession 2008 avec 1 Md€ d'accords de cessions (1,2 Md€ en consolidé) générant une marge moyenne de 8% par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2007. Ce plan de cessions intègre les réalisations de Beni Stabili qui s'élèvent sur la période à 305 M€ pour une marge moyenne de 21% par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2007.

### **Un renforcement des partenariats avec les grands locataires**

Foncière des Régions a renforcé ses partenariats avec ses grands locataires par :

- la signature d'un protocole d'accord majeur avec France Telecom portant sur 155 actifs, qui prévoit le rallongement de 97 baux sur 6 et 12 ans
- l'acquisition d'un portefeuille en janvier 2008 d'un patrimoine d'Eiffage de 190 000 m<sup>2</sup> d'actifs de bureaux pour 102 M€ (8,5% de rendement à l'acquisition)
- la livraison, comme prévue après 18 mois de chantier, du siège de Dassault Systèmes (18,6 M€ de loyers annuels pour 60 000 m<sup>2</sup>) situé sur le site de « Vélizy-Meudon Campus ». Foncière des Régions a par ailleurs engagé le renforcement du contrôle de cette opération et en détient à ce jour 50%.

### **Des projets de développement pour 1,3 Md€ part du groupe**

La société a adapté le rythme de réalisation de ses projets de développement. Le montant des projets engagés s'élève à 1,3 Md€ part du Groupe, en France et en Italie, pour un rendement attendu supérieur à 7%. Ce pipeline comporte notamment le projet de restructuration de la Tour CB 21 (La Défense) dont l'instruction du permis de construire est en cours.

### **Une stabilité de l'ANR triple net par action à 108,2 €**

En France, la remontée des taux de capitalisation s'établit à environ 40 bps en moyenne. Celle-ci est compensée par la hausse des loyers à périmètre constant, le rallongement des baux sur le patrimoine et les investissements réalisés sur la période.

En Italie, les bonnes conditions de réalisation du plan de ventes tant en termes de volume qu'en termes de marge (21% par rapport aux valeurs à fin 2007) ont permis de conforter globalement les valeurs d'expertises du patrimoine italien.

Par ailleurs, compte tenu de la décote existante sur les valorisations boursières des sociétés du groupe, un renforcement du contrôle a été réalisé au travers l'acquisition de titres par le groupe. Beni Stabili a notamment acquis au cours de la période 5% de ses propres titres.

L'ANR triple net s'établit à 4 440,5 M€ au 30 juin 2008 contre 4 512 M€ au 31 décembre 2007, soit 108,20 € par action, contre 109 € au à fin 2007.

La valeur d'expertise du patrimoine consolidé de Foncière des Régions est stable par rapport à fin 2007 et atteint 11 Mds€ en part du groupe à fin juin 2008 (17,8 Mds€ en consolidé).

Le rendement moyen du patrimoine part du groupe atteint 6,4%. Sur le patrimoine bureaux, le rendement est de 7,6% en France et de 5% en Italie, où a été initiée une politique dynamique de cessions d'actifs à faible rendement et de croissance du cash flow.

Le niveau de LTV s'établit à fin juin à 56,1%, contre 57,6% au 31 décembre 2007.

## Perspectives

Foncière des Régions entend poursuivre lors du second semestre 2008 :

- sa politique d'arbitrage d'actifs à maturité en France et en Italie,
- le renforcement de ses relations avec ses grands locataires tant en France qu'en Italie,
- son programme de rachat d'actions, compte tenu de l'effet relatif à la fois en termes de cash flow et d'ANR par action,
- le renforcement de ses équipes de management.

La solidité des performances de gestion, la maîtrise des frais de gestion et la couverture des frais financiers permettent de confirmer les objectifs de croissance du cash-flow par action pour 2008 et d'une réduction de l'endettement.

## Prochains événements financiers :

13 novembre 2008 : Publication du chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008

### **A propos de Foncière des Régions**

Foncière des Régions est une SIIC (société d'investissements immobiliers cotée) paneuropéenne dont le patrimoine (17,8 Mds€ en consolidé et 11 Mds en part du groupe à fin juin 2008) est composé pour près de 70% de bureaux en France et en Italie (au travers de Beni Stabili), loués à de grands groupes industriels et de services.

Foncière des Régions est aussi actionnaire de référence et opérateur dans des sociétés immobilières cotées dédiées à des classes d'actifs spécialisées : murs d'exploitation via Foncière des Murs, logistique et locaux d'activité via Foncière Europe Logistique, résidentiel via Foncière Développement Logements présente en France et en Allemagne.

Foncière des Régions est dirigée par Christophe Kullmann.

Foncière des Régions est cotée sur Euronext Paris compartiment A d'Euronext (FR0000064578 - FDR) et admise au SRD.

Le titre Foncière des Régions rentre dans la composition des indices Euronext IEIF « SIIC France », Mid 100 de l'Eurolist d'Euronext ainsi que dans l'indice EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

## Contacts :

### Communication financière et relations investisseurs

Denis Moscovici  
Tél : + 33 (0)1 58 97 50 95  
[denis.moscovici@gfr.fr](mailto:denis.moscovici@gfr.fr)

Sébastien Bonneton  
Tél : + 33 (0)1 58 97 52 44  
[sebastien.bonneton@gfr.fr](mailto:sebastien.bonneton@gfr.fr)

### Relations presse

Philippe Boyer  
Tél : + 33 (0)1 58 97 52 23  
[philippe.boyer@gfr.fr](mailto:philippe.boyer@gfr.fr)

**[www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)**