

Paris, le 14 mai 2008

## Chiffre d'affaires part du groupe en progression de + 69% à 170,5 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2008

Bonne progression des loyers à périmètre constant  
Avancée significative du plan de cessions 2008  
Signature d'un accord avec France Télécom

En 2007, Foncière des Régions est devenue une foncière de bureaux européenne de référence en doublant son patrimoine part du groupe qui atteint 11,2 Md€ au 31 décembre 2007 du fait notamment de la prise de contrôle de la première foncière italienne, Beni Stabili.

Les investissements réalisés en bureau et les investissements des filiales dédiées en matière tertiaire et en logement expliquent l'essentiel de la progression du chiffre d'affaires qui reflète, à périmètre constant, les niveaux d'indexation élevés et des taux d'occupation excellents.

La réalisation d'opérations d'externalisation et la forte proportion de locataires de premier plan leaders de leurs secteurs confèrent à Foncière des Régions une bonne visibilité et des fondamentaux d'activité particulièrement solides, dans un contexte de marché devenu par ailleurs plus difficile depuis l'émergence de la crise du crédit mi 2007.

Chiffre d'affaires (en M€)	Données consolidés			Données - part du groupe		
	T1 2007	T1 2008	Var (%)	T1 2007	T1 2008	Var (%)
Foncière des Régions	69,4 <sup>1</sup>	74,2	+ 6,9%	59,3	74,2	+ 25%
Beni Stabili	0	63,9 <sup>2</sup>	-	0	43,4	-
<b>Total Bureaux</b>	<b>69,4</b>	<b>138,1</b>	<b>+ 99%</b>	<b>59,3</b>	<b>117,6</b>	<b>+ 98%</b>
Foncière Europe Logistique	12,6 <sup>3</sup>	25,8	+ 104%	12,6	15,4	+ 22%
Foncière des Murs	34,9	47,9	+ 37%	8,3	13,9	+ 68%
Parcs GFR	4,8	4,7	- 2,3%	2,8	2,7	- 2,3%
<b>Total Tertiaire</b>	<b>52,4</b>	<b>78,4</b>	<b>+ 50 %</b>	<b>23,7</b>	<b>32,1</b>	<b>+ 35%</b>
Foncière Développement Logements	48,8	54,5	+ 12 %	17,7	20,8	+ 17%
<b>Total Résidentiel</b>	<b>48,8</b>	<b>54,5</b>	<b>+ 12 %</b>	<b>17,7</b>	<b>20,8</b>	<b>+ 17%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>170,5</b>	<b>271</b>	<b>+ 59 %</b>	<b>100,7</b>	<b>170,5</b>	<b>+ 69%</b>

<sup>1</sup> Dont activité marchands de biens pour 1,9 M€

<sup>2</sup> Dont activité trading pour 6,9 M€ et prestations de service pour 3,1 M€

<sup>3</sup> La totalité étant réalisée sur des actifs détenus à 100% par Foncière des Régions, avant le transfert de l'activité logistique à FEL (réalisé en juillet 2007).

## Activité bureaux

### Bonne progression des loyers à périmètre constant en France

Loyers (M€)	T1 2007	T1 2008	Var en %	Var en % à périmètre constant
<b>Bureaux France</b>	<b>67,0</b>	<b>72,2</b>	<b>+ 7,8%</b>	<b>+ 7,0%</b>
France Telecom	43,7	46,4	+ 6,2%	+ 7,9%
EDF	10,1	9,1	- 9,0 %	+ 4,7%
Autres Bureaux	13,2	16,6	+ 26%	+ 5,4%
<b>Bureaux Italie (100%)</b>	<b>52,0</b>	<b>53,9</b>	<b>+ 3,6%</b>	<b>+ 1,7%</b>

- **Patrimoine bureaux France : de très bons indicateurs de gestion**

Foncière des Régions continue de bénéficier de la sécurité apportée par les opérations d'externalisation qui s'accompagnent de taux d'occupation très élevés et d'absence d'impayés. Au 31 mars 2008, le taux d'occupation dépasse les 99%. Par ailleurs, près du 1/4 des surfaces vacantes du patrimoine acquis auprès d'Eiffage en janvier 2008 (190 000 m<sup>2</sup> pour 102 M€ générant un loyer annualisé de 8,7 M€, avec 7% de surfaces vacantes) sont déjà en cours de négociation.

- **Patrimoine bureaux Italie**

Le patrimoine bureaux italien (Beni Stabili) bénéficie lui aussi d'un taux d'occupation très élevé (98% sur le portefeuille long terme).

### Avancée significative du plan de cessions 2008

A ce jour, Foncière des Régions a réalisé en France, 567 M€<sup>1</sup> de cessions et d'accords de cessions, générant une marge moyenne par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2007 de l'ordre de 5%. En Italie, notre filiale Beni Stabili a par ailleurs enregistré 111,5 M€ de cessions et d'accords de cessions depuis le début de l'année 2008, dégagant une marge moyenne par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2007 de l'ordre de 9%.

### Partenariat avec France Telecom

France Télécom et Foncière des Régions ont signé un accord relatif à 155 actifs faisant partie du plan de cessions 2008 de Foncière des Régions. Cet accord prévoit :

- La cession, à France Télécom, de 58 actifs pour un montant de 231,5 M€ dont 136 M€ cédés au 31 mars 2008
- La faculté pour France Télécom de se porter acquéreur des surfaces qu'elle utilise actuellement dans 13 actifs et pour Foncière des Régions d'envisager à compter de 2014 de futurs redéveloppements sur la partie restante en cas de libération
- La signature pour les 84 actifs restants de nouveaux baux dont 59 font l'objet d'une durée de 6 et 12 ans, ce qui accroît la visibilité des cash-flows du portefeuille résiduel.

Cet accord portant sur 155 actifs fait suite aux discussions menées en 2007 qui ont abouties à la cession partielle de 11 actifs à France Télécom et à la signature de 20 baux sur une durée de 9 ans.

### Poursuite de la mise en œuvre des Grands Projets

En complément des opérations d'investissements traditionnels, les opérations de construction engagées par Foncière des Régions contribueront à améliorer la rentabilité de son portefeuille. Le niveau du pipeline en cours est de l'ordre de 2 Mds€ en part du groupe.

<sup>1</sup> y compris 158 M€ d'actifs sous promesse au 31/12/07

- **Le projet de la Tour CB 21 se poursuit comme prévu**

Foncière des Régions a obtenu début 2008 un agrément pour construire 25 000m<sup>2</sup> SHON ce qui constitue un élément important de création de valeur.

Le dépôt du permis de construire a été effectué et les locaux libérés comme prévu, fin mars, ce qui permet d'envisager la livraison de la tour restructurée début 2011.

Ce projet positionne Foncière des Régions comme un intervenant significatif sur le premier marché de bureaux d'Europe continentale.

- **Velizy - Foncière des Régions porte sa participation de 25% à 50%**

Foncière des Régions a signé un protocole visant à acquérir les 25% du capital de l'opération détenus par FSA, portant ainsi sa participation de 25% à 50%.

Le site de Velizy représente 28 M€ de loyers annualisés pour 150 000 m<sup>2</sup> de bureaux loués à Thalès, Alstom et Dassault Systèmes qui a choisi d'y implanter son siège mondial (60 000 m<sup>2</sup> livrés mi 2008).

Le site présente par ailleurs un fort potentiel de création de valeur supplémentaire du fait d'une importante réserve foncière, dont une partie fait d'ores et déjà l'objet d'un agrément pour la construction de 120 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

- **Signature définitive des accords concernant la première tranche du quartier d'affaires Cœur d'Orly**

Aéroports de Paris a signé le 10 mars avec le groupement Foncière des Régions / Altarea les accords concernant la première tranche de 95 000 m<sup>2</sup> du programme Cœur d'Orly.

Cette opération est partagée entre Aéroports de Paris (50%), Foncière des Régions (25%) et Altarea (25%).

Foncière des Régions intervient en tant qu'investisseur et assure avec Altarea à part égale, les missions d'asset manager et de promoteur.

### **Activités des participations dédiées**

- **Tertiaire**

- **Foncière Europe Logistique** a réalisé près de 26 M€ de chiffre d'affaires au cours du premier trimestre 2008 marqué par :
  - la poursuite de trois opérations de constructions (30 000 m<sup>2</sup> à Bollène, 15 000 m<sup>2</sup> à Corbas Mérieux et 22 000 m<sup>2</sup> à Dunkerque)
  - le lancement d'une nouvelle opération à Chalon sur Saône dans le cadre de la dernière tranche d'un programme de parc logistique (11 500 m<sup>2</sup>)
- **Foncière des Murs** a vu son chiffre d'affaires progresser de 37% à 47,9 M€ par rapport au premier trimestre 2007 en raison principalement des acquisitions intervenues.  
Par ailleurs, Foncière des Murs a procédé au cours du premier trimestre 2008 aux acquisitions :
  - d'une clinique exploitée par Korian pour 4,2 M€ (Rendement de 6%),
  - d'une résidence pour personnes âgées en Italie pour un montant 9 M€ (Rendement 7,1%)

- **Résidentiel**

Le chiffre d'affaires de **Foncière Développement Logements** progresse de 12% par rapport à la même période en 2007 à 54,5 M€. Par ailleurs, au premier trimestre 2008, le produit des ventes réalisées en France et en Allemagne par Foncière Développement Logements s'établit à 14,1 M€. Après intégration des promesses de vente, ce montant s'élève à 64,6 M€ soit 56% du produit total des cessions réalisées en 2007.

## **Opérations en capital et statut boursier**

### **Programme de rachat d'actions propres Foncière des Régions**

Foncière des Régions a acquis 266 190 actions en janvier 2008 au prix moyen de 77,34 €. Ces actions et celles acquises fin 2007 (soit 560 000 actions) ont été annulées au cours du 1er trimestre 2008, portant le nombre de titre Foncière des Régions à 41 054 149. Aucun autre rachat de titre n'est intervenu depuis fin janvier 2008.

### **Delfin et Batipart se renforcent au capital de Foncière des Régions**

En mars 2008, Delfin et Batipart ont conclu avec GERE au sein du pacte d'actionnaires les liant, un accord portant sur l'acquisition de 1 455 000 actions Foncière des Régions, laissant ainsi inchangée la détention globale du concert à 41,84 % du capital et des droits de vote de Foncière des Régions. Au terme de l'opération, la participation de Delfin est portée à 22,06 % du capital et des droits de vote de Foncière des Régions et celle de Batipart à 17,65 %.

### **Lancement d'un programme de rachat d'actions par Beni Stabili**

Au cours du premier trimestre 2008, Beni Stabili a mis en place un programme de rachat d'actions propres pour un montant de 20,5 M€ au cours moyen de 0,75 €.

### **Entrée au SBF 120**

Foncière des Régions a intégré le 25 mars 2008, l'indice SBF 120. Cette entrée est la conséquence du renforcement du statut boursier de Foncière des Régions qui se traduit par une augmentation sensible du volume du flottant et de la liquidité du titre.

## **Perspectives**

Dans un contexte économique incertain, Foncière des Régions est confiant dans la réalisation de ses objectifs 2008, compte tenu :

- de l'avancée significative du programme de cessions 2008
- d'une indexation favorable qui devrait se poursuivre sur l'exercice 2008
- de la mise en œuvre de la stratégie de Foncière des Régions en Italie
- du travail d'optimisation réalisé sur le patrimoine existant
- de la contribution nouvelle de certains actifs issus de l'activité Grands Projets
- de la contribution croissante des participations dédiées

### **Prochains événements financiers :**

16 mai 2008 :	Assemblée Générale
28 juillet 2008 :	Résultats semestriels 2008

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

Foncière des Régions est une SIIC (société d'investissements immobiliers cotée) paneuropéenne dont le patrimoine consolidé (18 Mds€ à fin décembre 2007) est composé majoritairement de bureaux, loués à de grands groupes industriels et de services. Foncière des Régions est un opérateur et un investisseur immobilier long terme. La société est présente en France et en Italie via sa filiale cotée Beni Stabili. Foncière des Régions est également actionnaire de référence et opérateur de sociétés immobilières cotées (Foncière des Murs, Foncière Développement Logements et Foncière Europe Logistique) qui investissent dans plusieurs secteurs : murs d'exploitation, résidentiel, logistique et locaux d'activité.

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 SBF 120, 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)