

NOUVELLE PROGRESSION SIGNIFICATIVE DES RÉSULTATS LA SOCIÉTÉ A DÉCIDÉ D'OPTER POUR LE NOUVEAU RÉGIME SIIC

Le Conseil de Surveillance de Foncière des Régions, réuni le 16 septembre 2003, s'est prononcé en faveur de l'adoption du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) et, dans ce nouveau cadre, a arrêté les comptes du premier semestre 2003. Il a, par ailleurs, arrêté les modalités d'un accord concernant l'acquisition de la totalité des actifs d'externalisation co-détenus avec Morgan Stanley Real Estate Fund IV.

■ OPTION POUR LE RÉGIME FISCAL DES SIIC

Le Conseil de Surveillance a validé la décision du Directoire d'opter pour le régime des SIIC à effet du 1^{er} janvier 2003 pour l'ensemble des structures éligibles du groupe et, dans ce cadre, de réévaluer ses actifs. Ce nouveau statut devrait faciliter la réalisation de nouvelles opérations de développement ; il permet de mieux appréhender la valorisation du groupe.

Les capitaux propres consolidés passent de 155 M€ au 31 décembre 2002 à 251 M€ au 30 juin 2003 du fait, notamment, de la réévaluation des actifs, qui fait progresser les fonds propres de 71 M€ (nets de l'imputation de l'"exit tax") et impacte le résultat pour 18 M€. Le niveau de l'"exit tax" calculé sur la base de la situation des sociétés du groupe éligibles au régime au 31 décembre 2002 s'élève à 38 M€, soit 25 € par action.

■ PROGRESSION DU CASH-FLOW COURANT PAR ACTION

Les comptes sont présentés en format SIIC pour 2003 (en M€), cette modification n'a d'incidence dans le tableau de synthèse ci-dessous que sur le résultat net part du groupe.

(en M€)	30.06.03	30.06.02	Variation 2003/2002	Proforma avant option SIIC
Locyers	19,3	12,4	56 %	19,3
Parkings	3,4	3,1	10 %	3,4
Prestations de services	2,6	1,4	86 %	2,6
Ventes d'immeubles	26,9	10,6	NS	26,9
Cash-flow courant hors marges sur ventes	10,1	6,3	60 %	10,1
Résultat net part du groupe	34,2	3,5	NS	11,5

Le résultat net part du groupe correspond à 16 M€ de résultat sur les activités et 18 M€ d'effet non récurrent du passage au régime SIIC (reprise des impôts différés relatifs au périmètre SIIC du groupe qui deviennent sans objet du fait de l'exonération future des revenus courants et des résultats de cession).

Données par action (en €)	30.06.03	30.06.02	Variation 2003/2002
Cash-flow courant hors marges sur ventes ⁽¹⁾	6,71	5,31	26%
Résultat net part du groupe ⁽¹⁾	22,53	2,98	NS

(1) Sur la base de 1 509 496 actions en 2003 et 1 185 407 actions en 2002.

Nous vous renvoyons au document de référence de la société pour la définition du cash-flow courant hors marges sur ventes.

Le cash-flow courant hors marges sur ventes par action prévu au titre de l'exercice devrait être en progression d'au moins 15 %, conformément aux prévisions initiales.

■ DES INDICATEURS DE GESTION FAVORABLES

Au 30 juin 2003 le groupe Foncière des Régions détient en direct 4 259 logements et 120 000 m² de bureaux, contre 4 745 logements et 117 000 m² de bureaux fin 2002. Le 1^{er} semestre a enregistré l'acquisition d'un immeuble de bureau à Grenoble et une activité d'arbitrage soutenue, compte tenu de la bonne tenue du marché du logement et de la persistance de taux d'intérêt attractifs pour les acquéreurs. Les indicateurs de gestion demeurent largement favorables. Le taux d'occupation des logements en exploitation atteint 98,73 % des surfaces et celui des bureaux 99,35 %.

■ UNE FONCIÈRE ACTIVE ET DIVERSIFIÉE

Foncière des Régions détient un patrimoine réparti de façon équilibrée : 26 % des valeurs d'actifs sont en PACA, 20 % dans le Grand Est, 19 % en Rhône Alpes et 17 % en région parisienne et le solde réparti sur les autres régions françaises.

La société a signé courant juin un protocole d'accord portant sur l'acquisition de 133 actifs (bureaux : 57 %, commerces : 41 % et logements : 2 %) détenus par AZUR GMF, qui feront l'objet de baux fermes sur la moitié du portefeuille environ. Le solde est loué à des tiers. Cette opération porte sur 78 000 m² répartis sur l'ensemble du territoire. L'acquisition définitive devrait intervenir d'ici fin octobre. A la suite de cette acquisition, la valeur des actifs du Groupe se répartira en 72 % pour le résidentiel et 28 % pour le tertiaire.

■ PERSPECTIVES : IMPORTANTE OPÉRATION D'ACQUISITION

La société a signé le 17 septembre avec Morgan Stanley Real Estate Fund IV un protocole d'accord portant sur l'acquisition par Foncière des Régions de 100 % des portefeuilles EDF et France Télécom (850 M€ d'actifs) dont elle ne détenait que 20 %. Cette opération fait l'objet par ailleurs d'un communiqué spécifique.