



Tour CB 21, La Défense

# Avertissement

Le présent document a été établi par Foncière des Régions (la « Société ») uniquement aux fins de la présentation du 10 mars 2009. 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 2007 de la Société (« Document de Référence ») déposée auprès de l'AMF le 28 avril 2008 et les facteurs de risques figurant au paragraphe 4.7 (p.291 à 298) 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 au paragraphe 4.7 (p.291 à 298) 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.

# Sommaire

- I. Indicateurs 2008
- II. Une foncière dotée de caractéristiques uniques
- III. Nos marchés immobiliers en 2008
- IV. De bonnes performances opérationnelles en 2008 et des fondamentaux solides pour 2009
- V. Des résultats financiers satisfaisants
- VI. Le plan d'actions FdR 2010 : des objectifs adaptés à l'environnement
- VII. Annexes

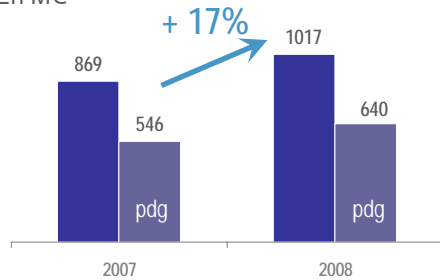
# I. Des indicateurs clés 2008



Dassault Systèmes Campus

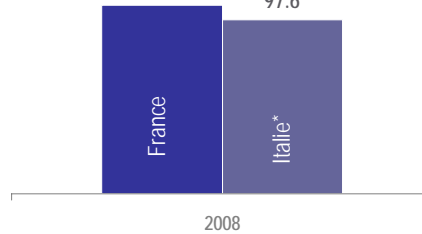
# Des indicateurs immobiliers 2008 satisfaisants

En M€



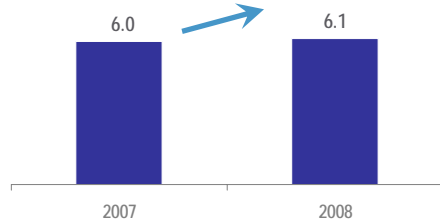
Loyers : +17% en pdg  
+ 3,8% à périmètre constant

99.1 97.6



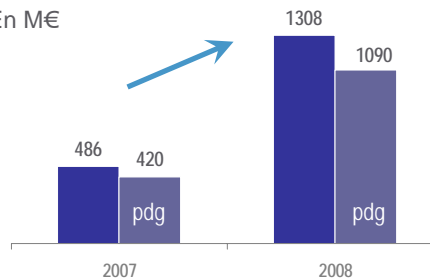
Des taux d'occupation bureaux  
très élevés

Données pdg en années



Plus de 6 ans fermes en moyenne  
de durée résiduelle des baux

En M€



1,3 Md€ de cessions\*\* consolidé  
+8% sur valeur d'expertise à fin 2007

Sécurisation  
des cash-flows  
futurs

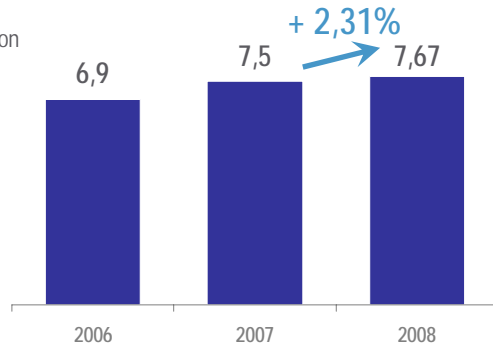
Baisse des  
valeurs de 5%\*\*\* à  
10,4 Mds€ en pdg  
(16,7 Mds€  
consolidé)

\* Portefeuille long terme \*\* Cessions et accords de cessions

\*\*\* 5% de baisse des valeurs comprenant - 3,1% sur valeur d'expertise pdg, ainsi que 130 M€ de perte de valeur sur titres Altaréa et 128 M€ sur la Tour CB21

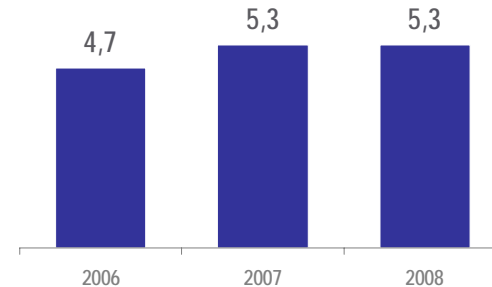
# Des indicateurs financiers 2008 solides

En € / action



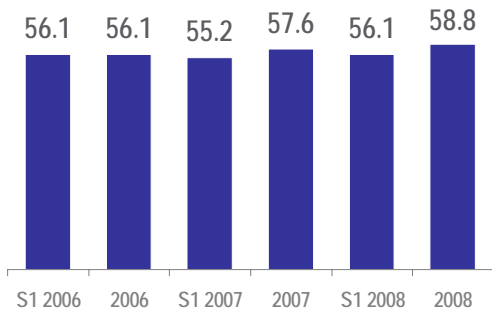
Un cash-flow en constante progression

En € / action



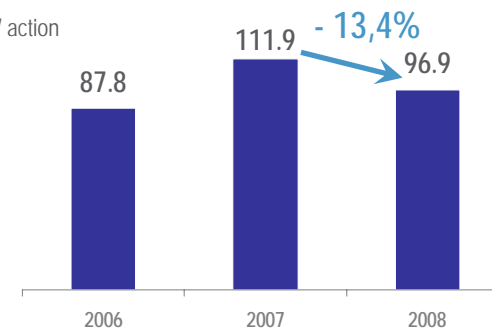
Un dividende stable à 5,3 €

En %



Un niveau de LTV constant

En € / action



Un ANR \* impacté par la baisse des valeurs

\* hors instruments financiers

## II. Une foncière dotée de caractéristiques uniques

# Une « Foncière Partenaire »

Un patrimoine à dominante Bureaux

Des grands locataires

Des équipes d'asset management spécialisées

Des partenaires financiers solides

2/3 des actifs de bureaux provenant principalement de portefeuilles d'externalisations

1/3 de diversification : murs d'exploitation, logistique, logements



Des baux longs  
Des partenaires de qualité  
Des opportunités de création de valeur

Expertes sur leurs marchés locaux

Paris, Lyon, Marseille, Milan, Rome, la Ruhr...

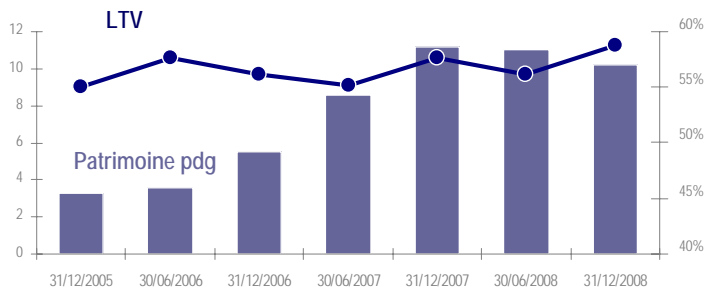
Une taille critique avec 16,7 Mds€ d'actifs (10,4 Mds€ pdg)

Des actionnaires qui accompagnent la société dans son développement

Des relations fortes avec nos banques

# Un business model unique

Une position de leader grâce à des opérations structurantes ...



Une foncière créée en 2001

Top 3 en termes de patrimoine en Europe \*

... qui explique le profil original de génération de cash-flows et de création de valeur

**Des rendements élevés**  
8,1% Bureaux France, 8,2% logistique

**Des loyers en ligne avec le marché**  
c.+ 2% de réversion en moyenne malgré l'indexation

**Des taux d'occupation élevés et stables**

**Très peu d'impayés**

**Des baux longs et une dette longue**

**Valeurs d'actifs bureaux par m<sup>2</sup> modérées**  
2 800 € en IdF\*\*, 900 € en province, 1 920 € en Italie

**Une politique de rotation du patrimoine soutenue**  
Acquisitions de portefeuilles, cessions d'actifs

\* Source : JP Morgan \*\* Hors opérations de développement

# Capacité d'adaptation à la crise dès mi-2007

## Un asset management actif

Assurant la solidité de nos cash-flows  
Sécurisant la valeur de notre patrimoine



### Gestion des relations

#### avec nos grands locataires

Anticipation des besoins et contraintes

### Maintien de taux d'occupation élevés

Extension des baux  
Renégociation des loyers

### Poursuite de l'amélioration de la qualité de notre patrimoine

Rénovation d'actifs  
Livraison d'actifs neufs

## Une gestion des financements adaptée au contexte de crise des liquidités



### Révision à la hausse

#### des objectifs de cessions

(en septembre 2007 et 2<sup>nd</sup> semestre 2008)

Diminution du pipeline  
de développement à risque  
et des nouveaux investissements  
(forte baisse des Capex)

Sécurisation des financements  
(durée couverture)

# III. Nos marchés immobiliers



# Le marché des bureaux en Ile-de-France

## Le marché en 2008

<b>Demande placée IDF</b>	- 14%
Surfaces > à 5 000 m <sup>2</sup>	- 3%
<b>Taux de vacance</b>	
Paris : 5,4% - La Défense : 3,6%	Stable
<b>Loyers</b>	
IDF : 322 €/m <sup>2</sup> /an	- 2%
Loyer prime : 715 €/m <sup>2</sup> /an	- 5%
La Défense : 480 €/m <sup>2</sup> /an	+ 1%
<b>Volume des transactions : 7,7 Mds€</b>	- 56%
<b>Taux de cap observés sur des transactions</b>	
QCA : 5,5% - 6,25%	+ 175 bps
Bureaux 1 <sup>ère</sup> périphérie : 6,75% - 9%	+ 150 bps

## Notre vision pour 2009

**Demande placée**  
Un marché profond soutenu par des restructurations et des réorganisations

**Taux de vacance, loyers et offre**  
Baisse sensible des loyers *Prime*  
Hausse limitée de la vacance  
grâce au décalage de nombreux projets

**Marché de l'investissement**  
Renforcement des investisseurs en fonds propres attirés par des actifs de petites tailles  
Spreads élevés entre rendements immobiliers et coût de la dette

**Taux de cap**  
Après le fort décalage en 2008, anticipation d'un décalage de 25 à 75 bps pour les bureaux *Prime*

# Le marché des bureaux en Régions

## Le marché en 2008

### Demande placée

1,2 million de m<sup>2</sup> - 17%

### Offre

Immédiate : 1,3 million de m<sup>2</sup> + 29%

Future certaine : 0,7 million de m<sup>2</sup> - 14%

### Loyers

Prime : 250 €/m<sup>2</sup>/an Stable

Moyen : 172 €/m<sup>2</sup>/an + 5,5%

**Volume des transactions** : 4,2 Mds€ - 35%

### Taux de cap

Bureaux province : 6,85% - 8,25% + 175 bps

## Notre vision pour 2009

### Demande placée

Une demande en baisse

Confirmation de l'attractivité de l'offre neuve

### Taux de vacance, loyers et offre

Un risque de suroffre qui sera répercuté  
sur les actifs obsolètes

Risque de tassement des loyers

### Marché de l'investissement

Caractéristiques du marché en ligne avec  
les attentes des principaux acteurs SCPI / OPCV :  
actifs de petite taille à rendement élevé

# Le marché des bureaux en Italie

## Le marché en 2008

### Demande placée

Milan	350 000 m <sup>2</sup>	-17%
Rome	250 000 m <sup>2</sup>	-20%

### Taux de vacance

Milan	6,5%	Stable
Rome*	6,0%	Stable

Volume 2008 des investissements: 8 Mds €

### Taux de cap

Milan	5,1%
Rome	6,0%

## Notre vision pour 2009

### Demande placée

Une demande motivée par les réorganisations mais limitée par le ralentissement économique

### Taux de vacance, loyers et offre

Milan: une offre limitée dans le CBD  
Rome: adaptation à la demande de l'offre neuve recentrée sur les principaux quartiers d'affaires  
Stabilité des loyers

### Marché de l'investissement

Marché partiellement protégé par les investisseurs en fonds propres locaux  
Poursuite des opérations de Sale & Lease-back

# IV. De bonnes performances opérationnelles en 2008 et des fondamentaux solides pour 2009



Montpellier, immeuble de bureaux occupé par IBM

# Un asset management dynamique dans un contexte 2008 difficile

## Un asset management dynamique tant en France qu'en Italie

- 99% de taux d'occupation sur le patrimoine bureaux (stable)
- Plus de 6 années fermes de durée ferme résiduelle des baux (pdg)
- Prés de 350 000 m<sup>2</sup> loués ou renégociés

## Un pipeline de développement adapté et "dériské"

- Location des 2/3 (42 000 m<sup>2</sup>) de la tour CB21 à Suez Environnement  
Livraison fin 2009 (vs 2011 initialement) pour 10 ans et 3 mois
- Livraison de DS Campus à Dassault Systèmes (en juillet 2008) :  
60 000 m<sup>2</sup> de bureaux HOE à Vélizy (bail de 12 ans fermes)

Un portefeuille liquide : 1,3 Md€ d'actifs cédés\* 8% au-dessus des valeurs d'expertise à fin 2007



\* Cessions et accords de cessions

# Des revenus locatifs solides

<i>Données part du groupe (M€)</i>	2007	2008	Var	Var à périmètre constant
Bureaux France	261	273	+ 4,5%	+ 5,5%
Bureaux Italie	97	156	+ 60%	+ 3,0%
Logistique et locaux d'activités	51	59	+ 16%	+ 1,5%
Murs d'exploitation	47	58	+ 24%	+ 2,4%
Parkings	12	12	- 1,6%	+ 3,2%
Résidentiel	77	82	+ 6%	+ 3,1%
<b>Total revenus locatifs</b>	<b>545</b>	<b>640</b>	<b>+ 16%</b>	<b>+ 3,8%</b>

+ 3,8% à périmètre constant

# Un patrimoine de 10,4 Mds€ pdg (16,7 Mds€ consolidé)

Données (M€)	Valeur HD 2008	Valeur HD 2008 pdg	Rdt	Var. à périmètre constant			Evol. Taux de cap (bps)
				(%)	Effet taux	Effet loyers	
Bureaux France	3 766	3 676	8,1%	- 4,6%	- 9,7	+ 5,1	+ 73
Bureaux Italie	4 430	3 239	5,3%	+ 0,4%	-2,6	+ 3,0	+ 14
Logistique et locaux d'activités	1 341	803	8,2%	- 8,7%	- 9,7	+ 1,0	+ 90
Murs d'exploitation	3 278	991	6,4%	- 1,8%	- 5,4	+ 3,6	+ 31
Parkings	253	146	na	- 9,2%	na	na	na
Résidentiel	3 477	1 331	6,1%	- 4,1%	- 7,2	+ 3,0	+ 51
<b>Total</b>	<b>16 544</b>	<b>10 185</b>	<b>6,7%</b>	<b>- 3,1**%</b>	<b>- 6,6</b>	<b>+ 3,6</b>	<b>+ 44 bps</b>
Part des société MEE		190					
<b>Total</b>		<b>10 375</b>					

Baisse de valeur de 5% sur la totalité du patrimoine pdg  
(yc impact Tour CB21 et Altarea)

\* Hors actifs en développement \*\* Mises en équivalence

# Des fondamentaux immobiliers solides pour 2009

	Var. des loyers à périmètre constant	Taux d'occupation (%)		Durée résiduelle des baux (en années)		Valeur 2008 moyenne/m <sup>2</sup> (en €)
		2007	2008	2007	2008	
Bureaux France	+ 5,5%	99,7	99,1	3,5	3,7	1 550
Bureaux Italie	+ 3,0%	97,8	97,6	10,1	9,4	1 920
Logistique et locaux d'activités	+ 1,5%	91,8	91,5	2,8	2,9	690
Murs d'exploitation	+ 2,4%	100	100	10,6	9,9	na
Résidentiel*	+ 3,1%	95	96	na	na	1 060
<b>Total (pdg)</b>	<b>+ 3,8%</b>			<b>6,0</b>	<b>6,1</b>	

Niveau de loyers globalement en ligne avec les loyers de marché  
Potentiel de réversion légèrement positif (c.+ 2%)

\* Taux d'occupation calculé sur une vacance physique

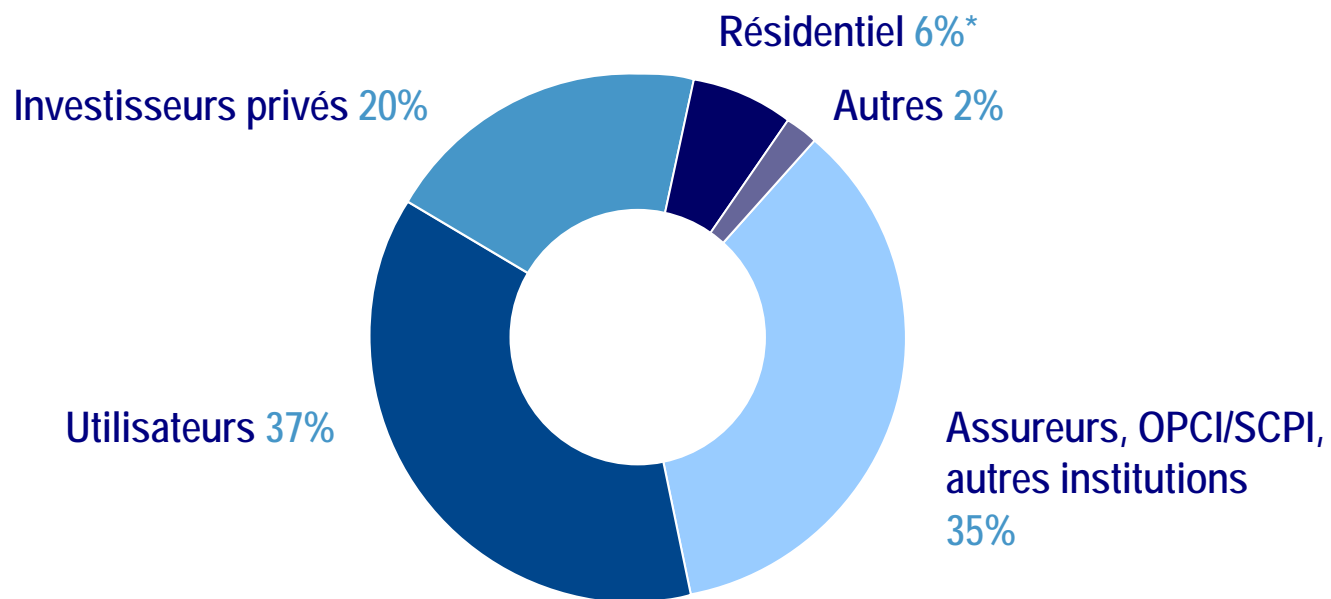
# 1,3 Md€ de cessions\* en 2008 : un objectif dépassé

<i>Données (M€)</i>		Cessions	Accords de cessions	Total
Bureaux France		687	41	728
Bureaux Italie	Consolidé	238	147	386
	pdg	174	107	282
Logistique et locaux d'activités	Consolidé	7	24	31
	pdg	4	15	19
Résidentiel	Consolidé	147	15	163
	pdg	56	6	62
Total	Consolidé	1 080	228	1 308
	pdg	922	168	1 090

Programme de cessions réalisé + 8% au dessus des valeurs d'expertise à fin 2007 (+ 6% en part du groupe)

\* Cessions et accords de cessions

... réalisé auprès d'acquéreurs très diversifiés,  
dans toutes nos classes d'actifs



Répartition par types d'acquéreurs du volume de cessions pdg  
réalisé en 2008 (1 090 M€)

\* France 3% et Allemagne 3%

# Une réduction forte du pipeline de développement à risque à 0,4 Md€ fin 2008 (vs 1,6 Md€ fin 2007)

Projets	Surface (m <sup>2</sup> )	QP FDR (%)	Budget QP FDR (M€)	Livraison
<i>DS Campus (Vélizy)</i>	60 000	50	105	<i>Livré loué mi-2008*</i>
Carré Suffren (Paris)	25 000	60	102	2009
Tour CB 21 (Paris La Défense)	75 000	100	612	2009 - 2010
Total France**	100 000		714 dont 308 à risque	
<i>Milan - Fogazzaro</i>	1 000	73	2	<i>Livré loué</i>
Milan - Garibaldi	16 181	73	67	Fin 2009
Milan - Rozzano	11 628	73	23	Fin 2009
Turin – Marconi 10 – 20***	34 065	31	22	2009 - 2010
Total Italie**	62 874		112	

150 M€ de *Capex* en 2009 et 40 M€ de *Capex* en 2010

\* A Dassault Systèmes \*\* Hors actifs livrés \*\*\* dont actifs résidentiels à hauteur de 50% des surfaces

# Des opportunités de développement, en fonction de la demande locative

Pays	Autres projets	Surface (m <sup>2</sup> )	QP FDR (%)	Livraison prévisionnelle
France	Cœur d'Orly (Tranche 1)	70 000	25	2011 - 2012
	Euromed Center (Marseille)	68 300	50	2013
	Amphithéâtre (Metz)	15 400	50	2013
Italie	Milan- Schievano	21 292	58	Juin 2013
	Milan- Ripamonti	57 914	58	Juin 2013
	Turin - Via Caraglio	58 400	31	Fin 2014

Adaptation du rythme de développement

# Tour CB21 : 2/3 pré-loués à Suez Environnement

42 000 m<sup>2</sup> pré-loués à Suez Environnement pour une livraison en 2 étapes :  
25% des surfaces fin 2009 et 75% mi 2010 (vs 2011 initialement)

Durée du bail : 10 ans et 3 mois (à partir de juin 2010)

Nouveau projet sans l'extension de 25 000 m<sup>2</sup>

*HQE Exploitation en cours*

25 000 m<sup>2</sup> de bureaux disponibles : en cours de commercialisation

Budget total : 612 M€ (486 M€ Acquisition + 126 M€ de travaux)

128 M€ de perte de valeur enregistrée en 2008



# V. Des résultats financiers satisfaisants



# Cash-flow par action 2008 : + 2,3%, en ligne avec notre objectif

<i>Données part du groupe en M€</i>	2007	2008	Var
Loyers	545	640	+ 95
Prestations de services et autres pdts d'exploitation	10,9	16,0	+ 5,1
<b>Loyers et prestations de services</b>	<b>556</b>	<b>656</b>	<b>+ 100</b>
Charges d'exploitation courantes	- 106,6	- 111,0	+ 4,4
Résultat financier	- 211,6	- 278,1	- 66,5
Marge sur ventes logements	+ 9,1	+ 12,7	+ 3,6
Prestations intragroupe	+ 8,0	+ 16,3	+ 8,3
Cash-flow des sociétés mises en équivalence	+ 15,3	+ 17,2	+ 1,9
<b>Cash-flow courant</b>	<b>270,6</b>	<b>313,1</b>	<b>+ 42,5</b>
<i>Cash-flow courant par action (en €)</i>	<i>7,50</i>	<i>7,67</i>	<i>+ 0,17</i>
Impôts courants	- 9,7	- 28,3	-18,6
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>260,9</b>	<b>284,7</b>	<b>+ 23,8</b>
<i>Résultat net récurrent par action (en €)</i>	<i>7,2</i>	<i>7,0</i>	<i>- 0,2</i>

La marge opérationnelle\* passe de 80,8% en 2007 à 83,1% en 2008

\* hors marge sur ventes logements et hors prestations intragroupe

## Du cash-flow part du groupe au résultat net

<i>Données part du groupe en M€</i>	2007	2008	Var
<b>Cash-flow courant</b>	270,6	313,1	+ 42,5
Impôts courants	- 9,7	- 28,3	- 18,6
<b>Résultat net récurrent</b>	260,9	284,7	+ 23,8
Variation de valeur des actifs immobiliers	+ 536,1	- 532,4	
Variation de juste valeur des instruments financiers	+ 36,0	- 299,6	
Marges sur ventes (hors logements)	+ 1,6	+ 15,4	
Autres éléments non récurrents	- 41,7	- 24,7	
<b>Résultat net</b>	792,7	- 556,5	

La forte variation de la valorisation des instruments financiers reflète la très forte baisse du taux de référence de nos instruments de couverture, qui passe de 4,5630% fin 2007, à 3,2440% fin 2008

# Une dette sécurisée à long terme

	2007	2008
<b>Dettes nettes pdg (en M€)</b>	6 668	6 333
<i>Dettes nettes consolidées (en M€)</i>	10 359	9 960
<b>Taux moyen annuel de la dette pdg</b>	4,71%	4,88%
<b>Taux spot pdg au 31/12/2008</b>		4,59%

<b>LTV pdg</b>	57,6%	58,8%
<b>ICR pdg</b>	2,10	2,02

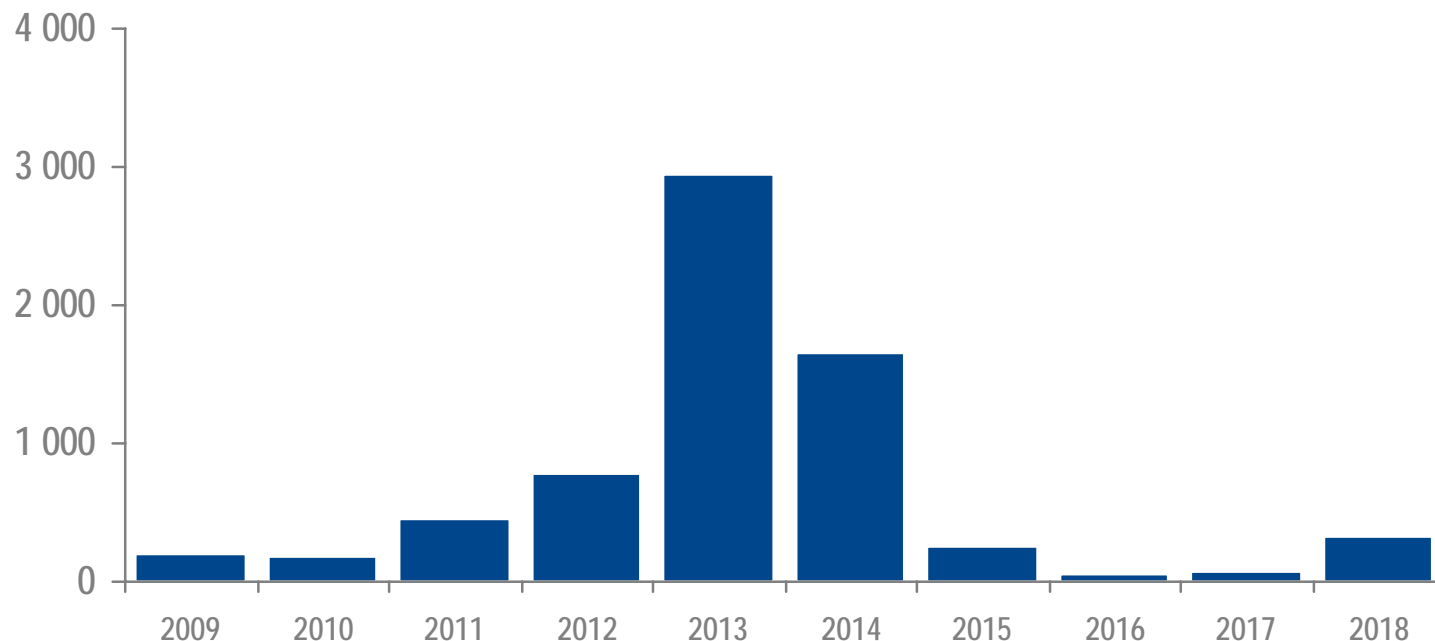
<b>Maturité moyenne de la dette pdg (en années)</b>	5,5	4,8*
Taux de couverture global de la dette pdg	92,5%	100,9%
Taux de couverture fixe pdg	67%	76%
Maturité moyenne de la couverture	6,8	6,0

Des caractéristiques de dette permettant d'anticiper une baisse des frais financiers 2009

\* 4,9 années, hors crédit de la Tour CB21

## Pas de remboursements significatifs en 2009 et 2010

Données pdg en M€

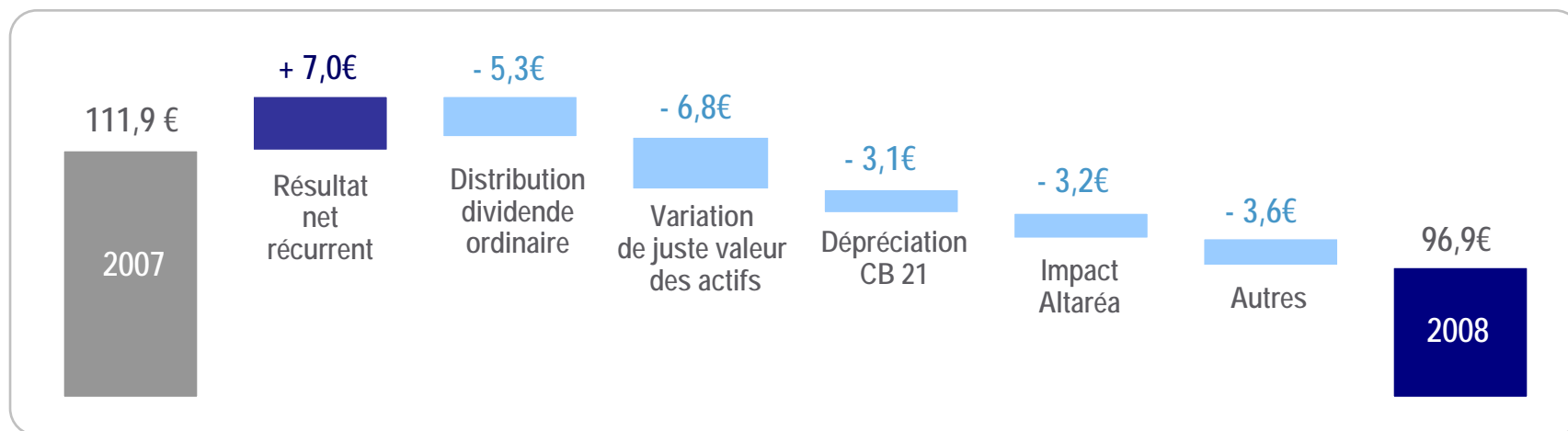


De l'ordre de 200 M€\* en 2009 et 2010

*\* hors crédit de la Tour CB21 (240 M€) en 2009*

# ANR par action de 96,9 €

	2007	2008	Var.	Var. %
ANR net (M€)	4 512	3 695	- 817	- 18,1%
ANR net/action (€)	109	90,5	- 18,5	- 16,9%
ANR net (€) hors IF (Instruments financiers)	4 631	3 953	- 678	- 14,7%
<b>ANR net/action (€) hors IF</b>	<b>111,9</b>	<b>96,9</b>	<b>- 15,0</b>	<b>- 13,4%</b>



\* ANR hors droit après fiscalité latente et actifs résidentiels valorisés en bloc

TOUR  
cb21

# VI. Des objectifs adaptés à l'environnement Le plan d'actions FdR 2010

4

TOURcb21

4

Tour CB 21, La Défense

# Une stratégie d'adaptation à la crise : Le plan d'actions FdR 2010

## Patrimoine

Poursuite d'un asset management dynamique

## Financements

Gestion active des besoins de financements

## Organisation

Adaptation des structures

Consolidation des caractéristiques uniques du patrimoine

Sécurisation des cash-flows

Rotation du patrimoine

Option pour le paiement du dividende en actions

Adaptation de nos covenants

Autonomisation des structures  
Partenariats immobiliers et capitalistiques  
Réduction des coûts

## Poursuite d'un asset management dynamique

**Objectif : Consolidation des caractéristiques uniques de notre patrimoine**

*Baux longs - Grandes signatures - Taux d'occupation élevés - Diversification géographique*

Objectif de location de Carré Suffren (25 000 m<sup>2</sup>), du dernier tiers de la Tour CB21 (25 000 m<sup>2</sup>), et de la Tour Garibaldi à Milan (16 000 m<sup>2</sup>)

Objectif d'amélioration du taux d'occupation du portefeuille logistique 95% contre 91%

Poursuite de la politique de rotation du patrimoine

## Poursuite d'un asset management dynamique

Un plan de cessions 2009 adapté au marché

Objectif d'au moins 500 M€ pdg

250 M€ de cessions déjà négociées au 10 mars 2009  
(en ligne avec les valeurs d'expertises fin 2008)

Potentiel de cessions sur actifs de tailles moyennes

Présence au cœur des marchés au travers  
de nos plateformes locales

## Gestion active des besoins de financement

*Via la mise en place d'une option du paiement du dividende en actions*

### Maintien du dividende par action à 5,3 €

Engagements de souscription à l'option d'ores et déjà obtenus d'actionnaires membres du Conseil de Surveillance représentant 1/3 du capital

*Valeur retenue : un minimum de 40€ par action*

Gestion active des besoins de financement

*Via l'adaptation de nos covenants*

Objectif :  
Se couvrir d'un risque de volatilité des valeurs  
en se dotant d'une flexibilité financière supplémentaire

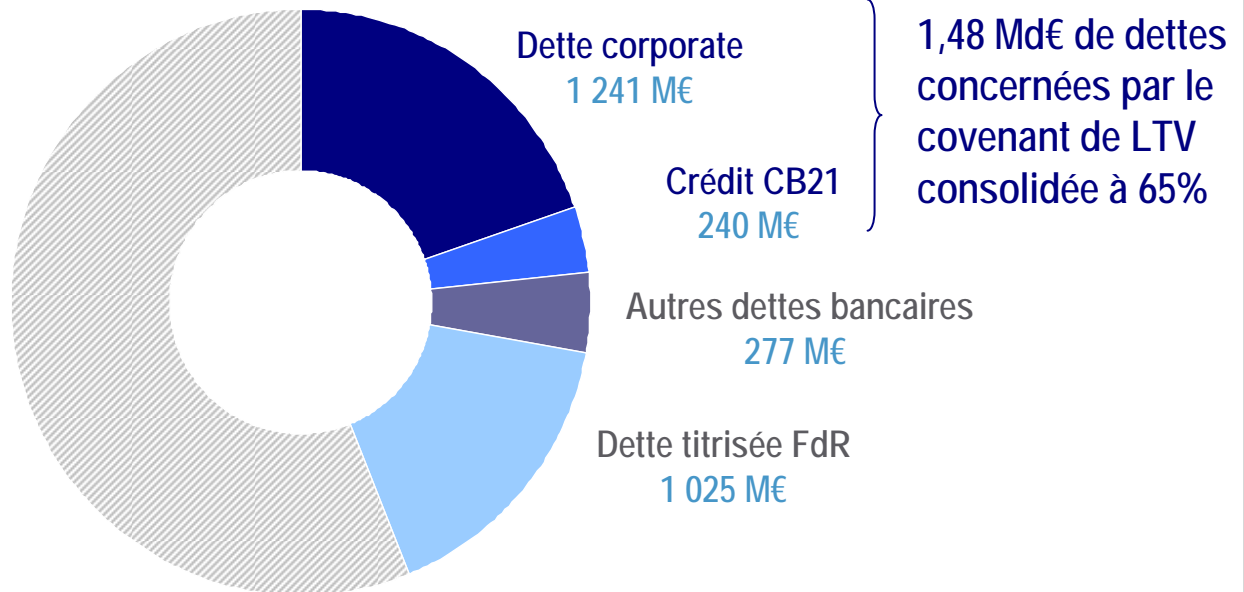
# Une dette principalement bancaire

6 333 M€ de dette nette fin 2008  
2 783 M€ de dette propre FdR

Quote-part dette  
filiales

3 550 M€ dont :

1 647 M€ Beni Stabili  
799 M€ FDL  
548 M€ FDM  
486 M€ FEL  
70 M€ Parcs GFR



## Gestion active des besoins de financement

*Via l'adaptation de nos covenants*

### Ajustement négocié :

Rehaussement des covenants de LTV de 65 à 70% (pour 24 mois)

Impact année pleine sur le coût moyen de la dette :

- < 10 bps jusqu'à 65%
- < 25 bps de 65% à 67,5%
- < 35 bps de 67,5% à 70%

## Adaptation des structures dans un marché de consolidation et d'opportunités de développement

Processus d'autonomisation des filiales  
Mise en place de partenariats immobiliers et capitalistiques  
via des structures OPCI  
Réduction des coûts de fonctionnement

Réalisation des objectifs du plan d'actions FdR 2010

Résultat net récurrent 2009 en nouvelle progression

24 avril 2009 : Assemblée Générale

# VII. Annexes

# Bilan consolidé

En K€	31/12/2008	31/12/2007		31/12/2008	31/12/2007
<b>Actifs non-courants</b>			<b>Capitaux propres</b>		
Immobilisations incorporelles			Capital	123 263	124 824
Goodwill			Primes d'émission de fusion, d'apport	2 259 379	2 257 873
Autres immobilisations incorporelles	140 746	35 547	Actions propres	-32 994	-25 690
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	56 830	54 244			
Constructions	113 880	208 682			
Autres	8 077	6 152			
Immobilisations en Cours	873 601	896 599	Réserves consolidées	1 648 108	1 111 891
<b>Immeubles de placement</b>			Résultats	-556 524	792 669
Terrains de constructions	13 746 867	15 154 902	<b>Total capitaux propres part du groupe</b>	<b>3 441 232</b>	<b>4 261 567</b>
<b>Immobilisations financières</b>			Intérêts minoritaires	2 355 645	2 901 001
Instruments financiers	908	155 313	<b>Total capitaux propres (I)</b>	<b>5 796 877</b>	<b>7 162 568</b>
Prêts	34 639	27 830	Titres participatifs émis (II)		0
Autres actifs financiers	56 998	39 143	<b>Passifs non-courants</b>		
Créances de crédit-bail	38 422	66 184	Emprunts portant intérêts	9 463 516	9 279 294
Participation dans les entreprises associées	190 624	321 428	Instruments financiers	495 310	115 180
Impôts différés Actif	110 122	83 120			
<b>Total actifs non courants (I)</b>	<b>15 371 714</b>	<b>17 049 144</b>	Passifs d'impôts différés	481 105	512 761
<b>Actifs courants</b>			Engagement de retraite et autres	37 197	37 748
Prêts à CT et créances crédit-bail CT	30 645	48 060	Autres dettes A.LT	16 416	7 832
Stocks et en cours	135 517	207 383	<b>Total passifs non-courants (III)</b>	<b>10 493 544</b>	<b>9 952 815</b>
Créances clients	174 010	170 024	<b>Passifs courants</b>		
			Fournisseurs & comptes rattachés	85 085	250 980
Autres créances	188 422	245 051	Emprunts à court terme portant intérêts	697 523	1 245 931
			Dépôts de garantie des locataires	17 876	26 533
Charges constatées d'avance	8 251	4 784	Avances & acomptes reçus s/cds en cours	142 356	122 523
			Provisions c.t.	41 500	41 810
			Impôts courants	28 796	6 497
Trésorerie et équivalents de trésorerie	199 460	300 501	Autres dettes	98 705	121 821
<b>Total actifs courants (II)</b>	<b>736 305</b>	<b>975 803</b>	Comptes de régularisation	44 490	42 095
<b>Actifs non-courants disponibles à la vente (III)</b>	<b>1 338 733</b>	<b>948 626</b>	<b>Total passifs courants (IV)</b>	<b>1 156 331</b>	<b>1 858 190</b>
<b>Total actifs (I+II+III)</b>	<b>17 446 752</b>	<b>18 973 573</b>	<b>Total passifs (I+II+III+IV)</b>	<b>17 446 752</b>	<b>18 973 573</b>

# Bilan simplifié part du groupe

Actif	2008	Passif	2008
Immobilisations	10 109	Capitaux propres	3 441
Participations dans les entreprises associées	190	Emprunts	6 474
Impôts différés actifs	72	Instruments financiers	317
Trésorerie	141	Passifs d'impôts différés	271
Autres	408	Autres	417
Total	10 922	Total	10 922

# Compte de résultat consolidé

K€	31/12/2008	31/12/2007
Chiffre d'affaires	1 094 339	901 232
Autres produits d'exploitation	1 939	3 533
<b>Total produits opérationnels courants</b>	<b>1 096 278</b>	<b>904 765</b>
Variation des stocks : cessions et travaux stockés	48 107	-5 169
Achats et charges externes	110 266	129 936
Impôts, taxes	25 191	24 492
Charges de personnel	66 742	61 649
Dotations aux amortissements et aux provisions	154 754	11 318
Charges nettes des provisions	472	-8 210
Autres charges d'exploitation	916	4 851
<b>Total charges opérationnelles courants</b>	<b>406 448</b>	<b>218 867</b>
<b>Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placement</b>	<b>689 830</b>	<b>685 898</b>
Cessions nettes d'actifs non-courants	30 986	26 261
Variation de juste valeur d'actifs de placement	-497 779	959 086
Autres produits et charges récurrents	-69 184	-213 377
<b>Total autres produits et charges opérationnels</b>	<b>-535 977</b>	<b>771 970</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>153 853</b>	<b>1 457 868</b>
<b>Total produits financiers</b>	<b>69 467</b>	<b>150 018</b>
<b>Total charges financières</b>	<b>1 015 166</b>	<b>429 787</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-945 699</b>	<b>-279 769</b>
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	-34 316	61 491
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-826 162</b>	<b>1 239 590</b>
Impôts courants	45 185	13 013
Impôts différés	-39 250	-5 931
<b>Résultat net</b>	<b>-832 097</b>	<b>1 232 508</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	275 573	-439 839
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-556 524</b>	<b>792 669</b>
Résultat net part du groupe	-13,60	22,00
Résultat net dilué par action	-13,53	21,95

# Compte de résultat part du groupe

K€	31/12/2008	31/12/2007
Chiffre d'affaires	713 653	587 930
Autres produits d'exploitation	985	2 090
<b>Total produits opérationnel courants</b>	<b>714 638</b>	<b>590 020</b>
Variation des stocks : cessions et travaux stockés	35 990	-4 037
Autres achats et charges externes	74 425	90 350
Impôts, taxes et versements assimilés	17 167	17 655
Charges de personnel	48 774	45 146
Dotations aux amortissements et aux provisions	142 098	7 696
Charges nettes des provisions sur actif circulant	-1 176	-15
Charges nettes des provisions pour risques et charges	880	-7 743
Autres charges d'exploitation	389	-339
<b>Total charges opérationnelles courants</b>	<b>318 547</b>	<b>148 713</b>
<b>Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placement</b>	<b>396 091</b>	<b>441 307</b>
Cessions nettes d'actifs non-courants	21 656	17 773
Variation de juste valeur d'actifs de placement	-282 381	663 843
Autres produits et charges opérationnelles	-64 312	-200 092
<b>Total autres produits et charges opérationnels</b>	<b>-325 037</b>	<b>481 524</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>71 054</b>	<b>922 831</b>
Total produits financiers	52 112	102 452
Total charges financières	633 746	281 861
<b>Résultat financier</b>	<b>-581 634</b>	<b>-179 409</b>
Q.P. dans les résultats des entreprises associés	-31 661	61 612
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-542 241</b>	<b>805 034</b>
Impôts sur les résultats	32 552	10 890
Impôts différés	-18 269	1 475
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-556 524</b>	<b>792 669</b>
Résultat net part du groupe	-13,60	22,00
Résultat net dilué par action	-13,53	21,95

# Passage des capitaux propres à l'ANR

ANR 31/12/2008	M€
Capitaux propres part du groupe	3 441,2
Retraitement du crédit-bail	0,9
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation / immeubles en stocks / développement	66,3
Trading Beni Stabili et inflation SWAP Beni Stabili	15,6
Mise à la juste valeur des parcs de stationnement	45,6
Actualisation Fiscalité différée	78,1
Mise en juste valeur fonds de commerce	16,7
Retraitement valeur hors droits	30,6
ANR Triple net	3 695

# Valorisation des sociétés mises en équivalence

au 31/12/2008

	Valorisation de la participation M€	% de détention
Altarea	150,1	12%
Groupe Corton (Velizy Campus en partenariat avec Morgan Stanley)	26,1	50%
Groupe IBM	4,6	25%
Groupe Euromed Center (en partenariat avec Predica)	6,6	25%
Groupe Cœur d'Orly (en partenariat avec ADP et Altarea)	0,7	25%
Autres sociétés détenues par BS	2,5	6,79%
Sociétés mises en équivalence	190,6	

# Patrimoine 2008 pdg : 10,4 Mds€ (16,7 Mds€ consolidé)

Y compris sociétés mises en équivalence (190M€)

## Bureaux

7 Mds€

Foncière des Régions  
3,8 Mds€

73%\*

Beni Stabili  
4,4 Mds€

8,2 Mds€

## Tertiaire

Mur  
d'expl

1 Md€

Logist.

0,8 Md€

Parking

0,1 Md€

% Détention

29%

60%

59%

FDM

3,2 Mds€

FEL

1,3 Md€

Parcs GFR

0,3 Md€

## Résidentiel

1,3 Md€

FDL

3,5 Mds€

Part du  
groupe

10,4 Mds€\*\*

Consol.

16,7 Mds€\*\*

\* 68% + 5% d'autocontrôle \*\* yc sociétés mises en équivalence (190M€)

# Revenus locatifs part du groupe (détails)

<i>Données part du groupe (M€)</i>	2007	2008	Var (%)	Var à périmètre constant (%)
<b>Bureaux France</b>	<b>261</b>	<b>273</b>	<b>+ 4,5</b>	<b>+ 5,5</b>
France Telecom	162,9	179,2	+ 10	+ 4,9
EDF	37,5	35,3	- 5,8	+ 5,8
Autres	60,9	58,7	- 3,6	+ 7,4
<b>Bureaux Italie</b>	<b>97</b>	<b>156</b>	<b>+ 60</b>	<b>+ 3,0</b>
Telecom Italia	54,8	88,9	+ 62	+ 2,0
Autres	42,1	66,7	+58	+ 4,4
<b>Logistique et locaux d'activité</b>	<b>51,1</b>	<b>59,2</b>	<b>+ 16</b>	<b>+ 1,5</b>
Logistique	30,9	38,4	+ 24	+ 2,6
Locaux d'activités	10,1	10,9	+ 7,5	+ 4,8
Garonor	10,1	9,9	- 2,0	- 2,8
<b>Murs d'exploitation</b>	<b>47</b>	<b>58</b>	<b>+ 24</b>	<b>+ 2,4</b>
<b>Parkings</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>- 1,6</b>	<b>NA</b>
<b>Résidentiel</b>	<b>77</b>	<b>82</b>	<b>+ 6,5</b>	<b>+ 3,1</b>
Résidentiel France	17,1	18,3	+ 7,3	+ 3,4
Résidentiel Allemagne	60,2	64,1	+ 6,3	+ 3,0
<b>Autres (dont honoraires)</b>	<b>24</b>	<b>57</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>569</b>	<b>698</b>	<b>+ 23</b>	<b>+ 3,8</b>

# Caractéristiques du patrimoine (détails)

	Valeur HD 2008	Valeur HD 2008 pdg	Rdt (%)	Var. à périmètre constant			Evol. Taux de cap (bps)
				(%)	Effet taux	Effet loyers	
<b>Bureaux France (*)</b>	<b>3 766</b>	<b>3 676</b>	<b>8,1%</b>	<b>-4,6%</b>	<b>-9,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>73</b>
France Telecom	1 925	1 925	8,1%	-5,4%	-9,6%	4,2%	73
EDF	402	402	9%	-1,1%	-9,9%	8,8%	82
Autres(*)	1 439	1 348	7,5%	-4,7%	-9,9%	5,2%	66
<b>Bureaux Italie (*)</b>	<b>4 430</b>	<b>3 239</b>	<b>5,2%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>3,0%</b>	<b>14</b>
Portefeuille long terme	3 102	2 268	5,7%	0,1%	-3,4%	3,5%	19
Portefeuille dynamique	1 050	768	3,8%	1,2%	0,3%	0,9%	-1
Portefeuille développement	278	203	0,4%	-4,7%	-3,9%	-0,8%	2
<b>Logistique et locaux d'activités</b>	<b>1 341</b>	<b>803</b>	<b>8,2%</b>	<b>-8,7%</b>	<b>-9,7%</b>	<b>1,0%</b>	<b>90</b>
Logistique France	780	724	8,1%	-9,9%	-12,2%	2,3%	95
Logistique Allemagne	132	120	8,1%	-8,7%	-2,3%	-6,4%	63
Garonor	278	247	8,1%	-11,2%	-9,5%	-1,7%	111
Locaux d'activités	241	250	8,6%	-1,8%	-5,8%	4%	59
<b>Murs d'exploitation</b>	<b>3 278</b>	<b>991</b>	<b>6,4%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-5,4%</b>	<b>3,6%</b>	<b>31</b>
<b>Parkings</b>	<b>253</b>	<b>146</b>	<b>N/A</b>	<b>-9,2%</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
<b>Résidentiel</b>	<b>3 477</b>	<b>1 331</b>	<b>6,1%</b>	<b>-4,1%</b>	<b>-7,2%</b>	<b>3,0%</b>	<b>51</b>
Résidentiel France	1 023	391	4,5%	0,9%	-2,5%	3,4%	11
Résidentiel Allemagne	2 454	941	6,8%	-6,1%	-9,0%	2,9%	60
<b>Total</b>	<b>16 545</b>	<b>10 185</b>	<b>6,7%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-6,6%</b>	<b>3,6%</b>	<b>44</b>
Part des société MEE		190					
<b>Total</b>		<b>10 375</b>					

\* Rendement hors développement