



FONCIÈRE DES RÉGIONS

Résultats annuels 2003

Réunion du 4 mars 2004

Sommaire

- 1. Stratégie
 - 2. Activité
 - 3. Résultats 2003
 - 4. Bourse & actionnariat
 - 5. Perspectives
-



1. Stratégie

Positionnement stratégique

Notre objectif	Constitution progressive d'un <u>patrimoine locatif rentable</u> de <u>long terme</u> et <u>diversifié</u> .
Nos compétences	Savoir-faire historique dans l' <u>achat</u> , la <u>restructuration</u> , l' <u>arbitrage</u> et la <u>gestion</u> d'actifs immobiliers.
Nos cibles prioritaires	<u>Portefeuilles à valoriser</u>
Nos moyens	<ul style="list-style-type: none">✓ <u>Organisation</u> déployée sur <u>l'ensemble du territoire</u>✓ Investissements <u>directs</u> ou en <u>partenariat</u>✓ Utilisation de <u>l'effet de levier financier</u>.

Avantages stratégiques

- ❖ Optimiser la rentabilité des actifs
- ❖ Abonder les résultats avec les marges réalisées sur la restructuration
- ❖ Accélérer la croissance par effet de levier :
 - ✓ patrimonial (partenariats avec de grands investisseurs) : taille des opérations
 - ✓ financier : démultiplication des fonds propres
- ❖ Inscription dans le long terme :
 - ✓ sécurisation des recettes (baux longs) et des charges financières (financements et couvertures longs)
 - ✓ diversification sectorielle et géographique (amortisseur des effets de cycle)



2. Activité 2003

Activité Immobilière

- Opérations EDF, France-Télécom et Azur-GMF
- Patrimoine en pleine propriété
- Patrimoine en partenariat

Activité parcs de stationnement

Moyens humains et organisation

Fort développement des actifs détenus en direct



❖ Portefeuilles EDF et France Télécom

- ✓ 1.150.000 m² de surfaces tertiaires réparties sur tout le territoire
- ✓ 95% des loyers sécurisés par des baux fermes à long terme
- ✓ 846 M€ d'actifs pour 88 M€ de loyers
- ✓ 622 M€ de financements titrisés sur 9,5 ans en moyenne, totalement couverts



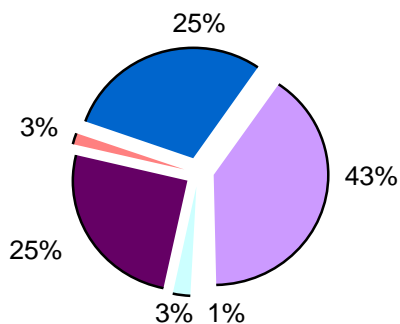
Investissement en régions (commerces et bureaux)






❖ Portefeuille Azur GMF

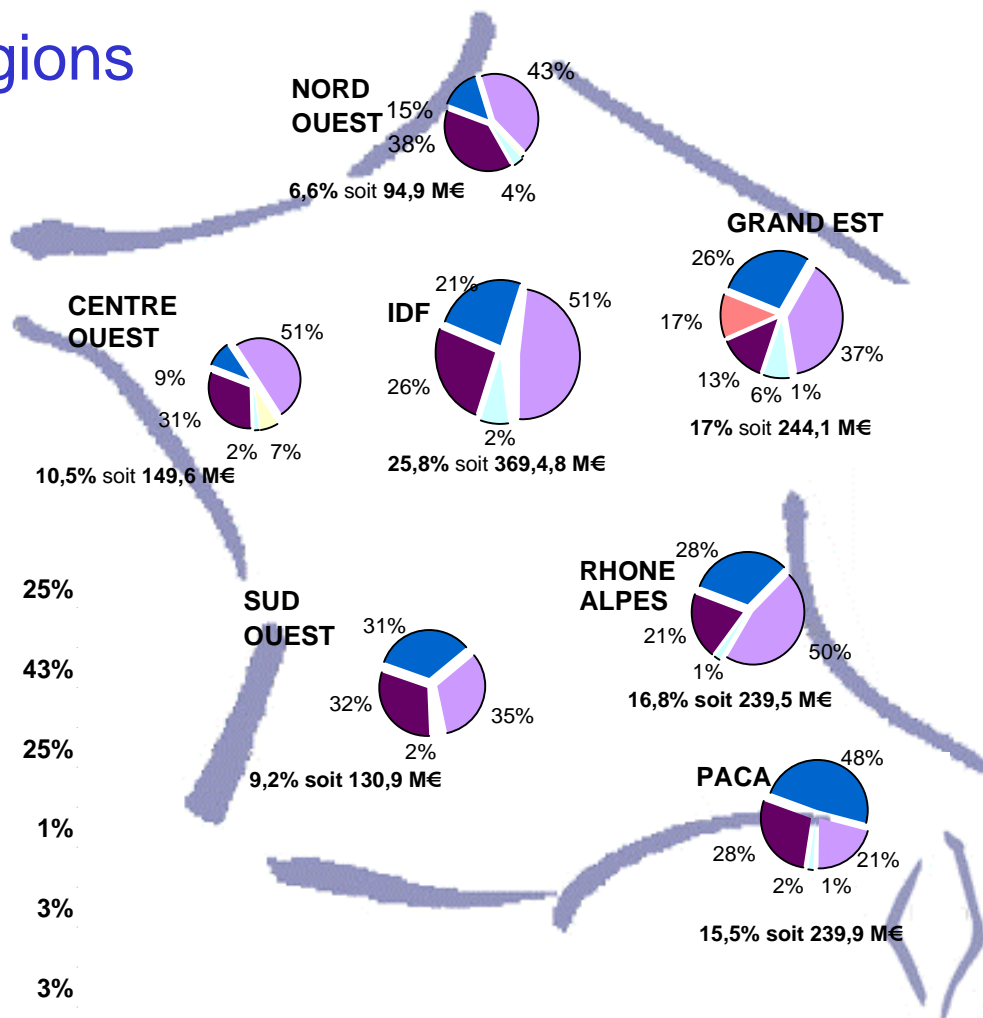
- ✓ 35.000 m² de bureaux et 31.000 m² de commerces
- ✓ 70 M€ frais et droits compris pour 6,7 M€ de loyers
- ✓ Potentiel de loyer après diminution de la vacance
- ✓ 50% de baux Azur GMF d'une durée ferme moyenne de 6 ans
- ✓ 56 M€ de financements bancaires sur 9 ans, totalement couverts

1.430 M€ d'actifs en régions

PATRIMOINE GLOBAL



	Habitation	364,2 M€	25%
	Bureaux	609,7 M€	43%
	Locaux d'exploitation FT	363,0 M€	25%
	Entrepôts / activités	15,3 M€	1%
	Commerces	36,9 M€	3%
	Parkings	41,0 M€	3%
	Total	1.430,1 M€	100%

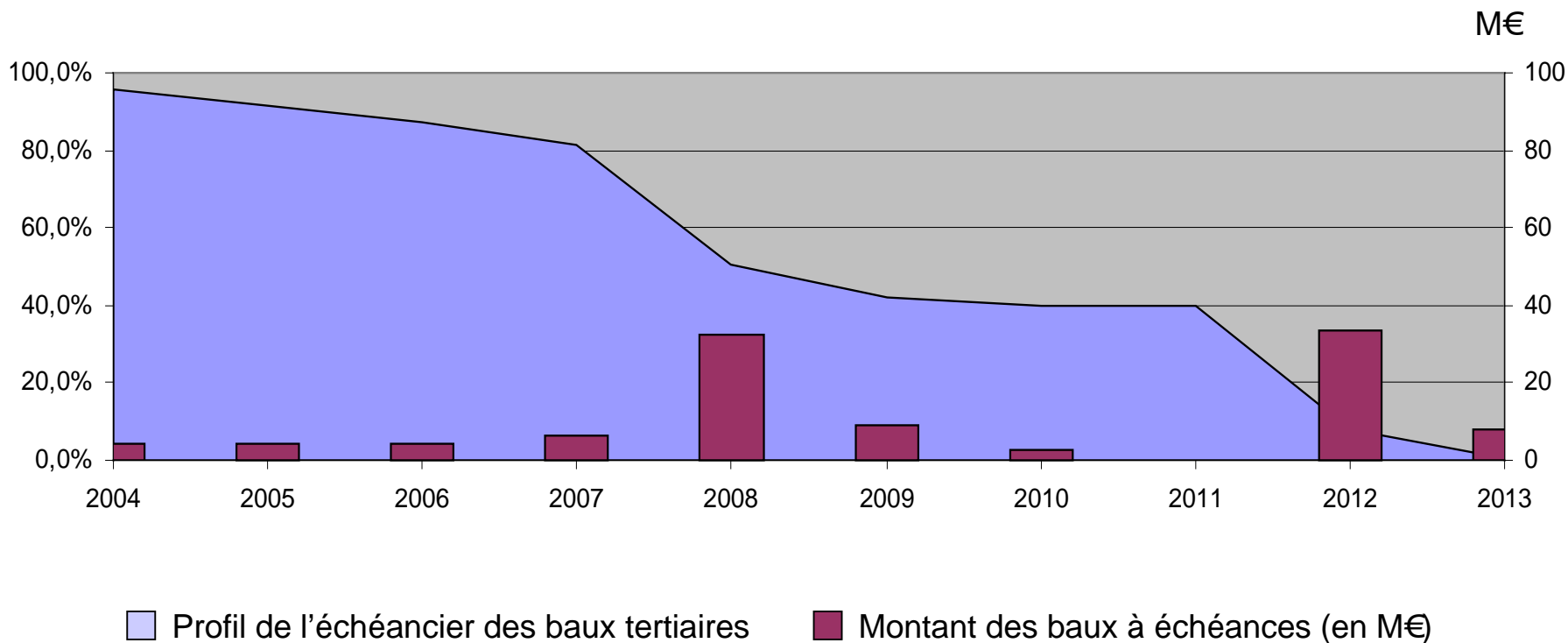


Gestion immobilière : activité tertiaire

- ❖ Loyers 2003 : 13 M€ (ancien périmètre)
 - ❖ Patrimoine au 31/12/2003 : 1.310.000 m²
 - ❖ Vacance sur le patrimoine tertiaire
 - ✓ Exploitation 7.007 m² soit 0,61%
 - ✓ Cessible 27.281 m² soit 2,14%
-
- ✓ Total 34.288 m² soit 2,75%

+ de 80% loyers tertiaires sécurisés jusqu'en 2007

 Echéancier des baux tertiaires



Gestion immobilière : résidentiel

- ❖ Patrimoine au 31/12/2003
 - ❖ 4.000 logements
- ❖ Vacance sur le patrimoine en exploitation
 - ❖ Taux de vacance 1,55 %
- ❖ Maîtrise des impayés
 - ❖ Dotations nettes aux provisions 0,04 M€
- ❖ Potentiel de valorisation des loyers
 - ❖ Loyers 2003 : 26 M€
 - ❖ Ecart par rapport au marché : 25%

Bonnes performances des ventes soutenues par un marché actif :
+ 26% par rapport aux expertises institutionnelles

❖ Cessions 2003

	Surfaces (en m2)/ nombre	Montant en M€	Ecart / expertises institutionnelles
Tertiaire	5 044 m2	5,5	+ 1,3 %
Logements	761	49,4	+ 29,8 %
Cessions 2003	-	54,9	+ 26,3 %

soit sur l'exercice, une rotation du patrimoine de 9%

Poursuite des opérations en partenariat

❖ Opération de Vélizy (25% FR)

Une opération d'externalisation **sécurisée** par des baux longs + un potentiel de **re-développement**

Situation locative :

- ❖ 5 lots pour 130.795 m² de bureaux et locaux d'activité
- ❖ 3 locataires (Alcatel – Thalès – Alstom)
- ❖ des baux sécurisés sur le long terme

L'investissement :

- ❖ 114 M€ à l'acquisition
- ❖ 3,6 M€ de fonds propres apportés par FR
- ❖ rendement de 10%

|| Poursuite des opérations en partenariat

- ❖ **Développements prévus à Vélizy (25% FR)**
 - ❖ Obtention d'un agrément pour construire 80.000 m² de bureaux
 - ❖ Lancement des travaux conditionné à la signature d'un bail ferme longue durée
 - ❖ Réserve de constructibilité supplémentaire de 30.000 m²

Poursuite des opérations en partenariat

❖ EDF Nanterre (20% FR)

- ❖ Seul actif EDF non repris par FR
- ❖ 4 M€ de fonds propres apportés par FR

Caractéristiques :

- ❖ 17.750 m² de bureaux et 244 parkings
- ❖ 5,6 M€ de loyers – bail ferme jusqu'en 2012

Perspectives :

- ❖ Objectif de vente au 1er semestre 2004

Activité parking : une progression régulière des résultats

- ❖ L'activité :
 - ✓ 4.600 places à Metz
 - ✓ + 8,4 % de CA à périmètre constant

- ❖ Opérations 2003 :
 - ✓ Rachat de titres dans 2 SNC : 1,6 M€
 - ✓ Reconduction pour 3 ans de l'exploitation d'un parking de 450 places

Moyens humains et organisation

- ❖ Effectifs au 31/12/2003 :
 - ✓ 142 personnes dont 21 agents d'immeubles
- ❖ Renforcement des compétences en cours
- ❖ Organisation par métiers :
 - ✓ Asset management, Exploitation, Réseau, Parkings, DAF



3. Résultats 2003

Option prise en 2003 pour le régime des S.I.I.C

Option pour le régime S.I.I.C.

- ❖ en 2003, sur la base du périmètre au 31/12/2002 (1)
38 M€ d'exit-tax
- ❖ en 2004, option périmètre EDF et France Télécom
8,5 M€ d'exit-tax

Réévaluation du bilan

(1) Hors activités non éligibles : Parkings, Marchand de Biens et sociétés étrangères

Forte progression des postes du bilan

En millions d'Euros	Net 12/02 (2)	Net 12/03 (1)	Ecart (1) – (2)
Immobilisations corporelles & incorporelles	314	1 257	943
Immobilisations financières	14	20	6
Actif immobilisé	328	1 277	949
Stocks	55	79	24
Créances	22	27	5
Impôt différé actif	2	-	- 2
Trésorerie	17	60	43
Actif circulant	96	166	70
ACTIF (M€)	424	1 443	1 019

	Net 12/02 (2)	Net 12/03 (1)	Ecart (1) – (2)
Capital	15	28	13
Primes & réserves	131	308	177
Ecart de réévaluation	-	75	75
Résultat	9	41	32
Capitaux propres	155	452	297
Provisions	8	7	- 1
Dettes financières	129	841	712
Dettes diverses	86	96	10
Impôt différé passif	46	19	- 27
Exit tax	-	28	28
Dettes	261	984	723
PASSIF (M€)	424	1 443	1 019

Evolution des principaux postes du bilan

- Immobilisations corporelles et incorporelles : + 943 M€

⇒ Actifs EDF et France Télécom :	+ 802 M€
⇒ Actif Esclangon :	+ 9 M€
⇒ Actifs AZUR-GMF :	+70 M€
⇒ Réévaluation des actifs :	+77 M€
⇒ Cessions :	- 10 M€
⇒ Amortissements :	- 9 M€

- Stocks : + 24 M€

⇒ Actifs EDF et France Télécom en MDB :	+ 44 M€
⇒ Impact des cessions de l'exercice :	- 20 M€

Evolution des principaux postes du bilan

- Capitaux Propres : + 297 M€

⇒ Augmentation de capital et primes :		+ 188 M€
⇒ Ecart de réévaluation :		+ 75 M€
⇒ Résultat de l'exercice :		+ 41 M€
- réintégration d'impôt différé :	16 M€	
- résultat d'activité :	25 M€	
⇒ Dividendes versés :		- 9 M€
⇒ Réserves :		+ 2 M€

Evolution des principaux postes du bilan

❖ Dettes Financières : + 712 M€

✓ EDF et France Télécom :	+ 622 M€
✓ Azur GMF :	+ 56 M€
✓ Refinancement EDF Sud-Est :	+ 43 M€
✓ Autres Prêts :	+ 14 M€
✓ Remboursement de l'exercice :	- 25 M€

❖ Caractéristiques des financements

- ✓ Emprunts affectés aux opérations
- ✓ Taux moyen de la dette : 4,98%
- ✓ Emprunts **long terme** de 9 à 15 ans
- ✓ 93% de la dette est couverte sur la durée des emprunts



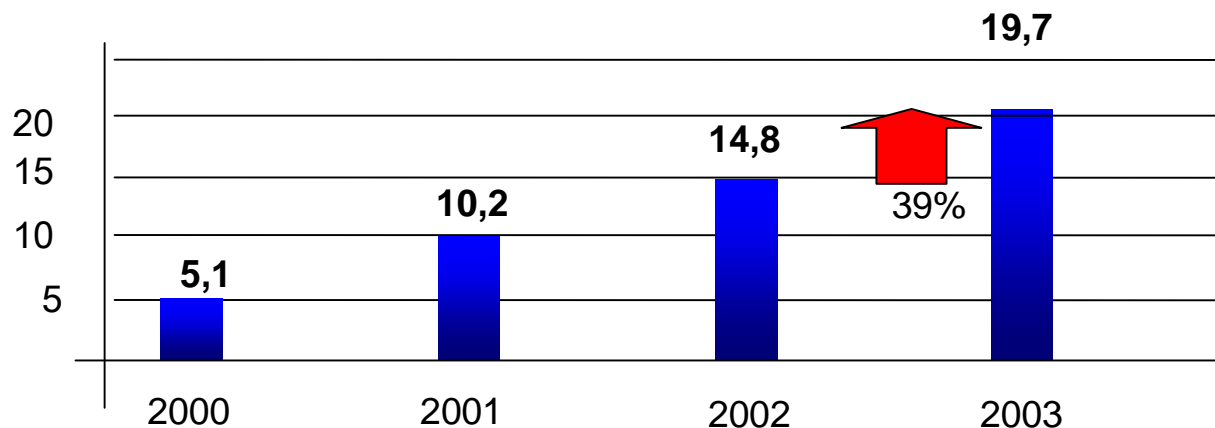
Cash-flow courant par action : + 19 %

En Millions d'Euros	Exercice 2002 (2)	Exercice 2003 (2)	Ecart (1) - (2)	% (1) - (2)
Recettes d'exploitation	40	53	13	33%
Cessions d'immeubles	27	44	17	62%
Autres produits	3	2	- 1	-
PRODUITS D'EXPLOITATION	69	99	29	42%
Variations de stocks	15,6	20,2	4,6	29%
Charges d'exploitation	24,8	31,6	6,8	27%
Amortissements et provisions	9,3	10,4	1,1	12%
RESULTAT D'EXPLOITATION	19,7	36,6	16,9	86%
RESULTAT FINANCIER	- 3,5	- 4,4	- 0,9	26%
RESULTAT COURANT	16,2	32,2	16,0	99%
CASH FLOW COURANT (hors marge)	14,8	19,7	4,9	33%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 0,4	2,1	2,5	-
Impôt exigible	6,9	4,2	- 2,7	-
Impôt différé	- 1,3	- 15,8	- 14,5	-
Quote-part de résultat mise en équivalence	- 1,1	- 4,0	- 2,9	-
Autres opérations de consolidation	0,5	0,5	1,0	-
Minoritaires	- 0,2	0,3	0,5	-
RESULTAT NET PART DU GROUPE	9,3	41,2	31,9	343,0
Nombre moyen d'actions	6.736.260	7.552.195		
Résultat net par action (en €)	1,4	5,5	4,1	295%
Cash flow courant par action (en €)	2,2	2,6	0,4	19%

Progression de l'activité et des résultats

	2003	2002	Variation 2003/200
Chiffres d'affaires en M€	96,7	66,6	45%
Dont Loyers	39,4	30,2	30%
Dont Parcs de stationnement	7,3	6,2	17%
Dont Prestations de services	6,0	3,1	95%
Dont Ventes d'immeubles	44,0	27,1	62%

Cash flow courant hors marges sur ventes en M€



Des éléments exceptionnels non récurrents

❖ Impact du passage en régime SIIC

Reprise de provision pour impôts différés de 16 M€

❖ Résultat des sociétés mises en équivalence: - 4 M€

EDF : - 2,9 M€

France Télécom : - 1,3 M€

Vélizy : + 0,2 M€

Passage en charges sur l'exercice de l'ensemble des frais liés à l'opération

41,2 M€ de bénéfice net part du Groupe

- ❖ En augmentation de 31,9 M€, essentiellement du fait de :
 - ✓ l'effet du passage en régime SIIC, notamment une variation d'impôts de +17,2 M€ (reprise d'impôt différé et économie d'impôt dû sur le résultat) ;
 - ✓ du revenu complémentaire sur les actifs acquis courant 2002 et 2003 (+4,9 M€ de cash flow courant) ;
 - ✓ de bons résultats pour l'activité d'arbitrage

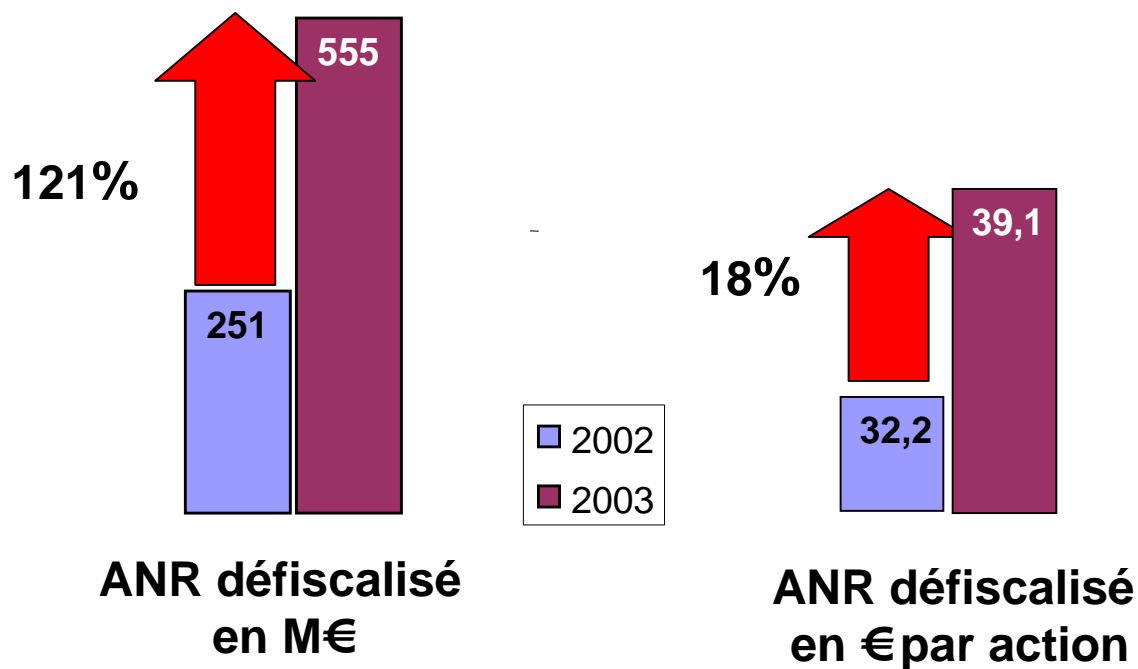
Niveau des covenants et ratios prudentiels

	2003	2002
Ratios sur le résultat		
ICR	5,45	5,39
Ratios de structures		
Dette nette / valeur institutionnelle des actifs	0,57	0,37
Dette nette / capitaux propres	1,80	1,1

Chiffres clés en M€

Dette nette	812	173
Valeur institutionnelle 2003 :	1. 430	461
Valeur détail 2003 :	1 .528	586

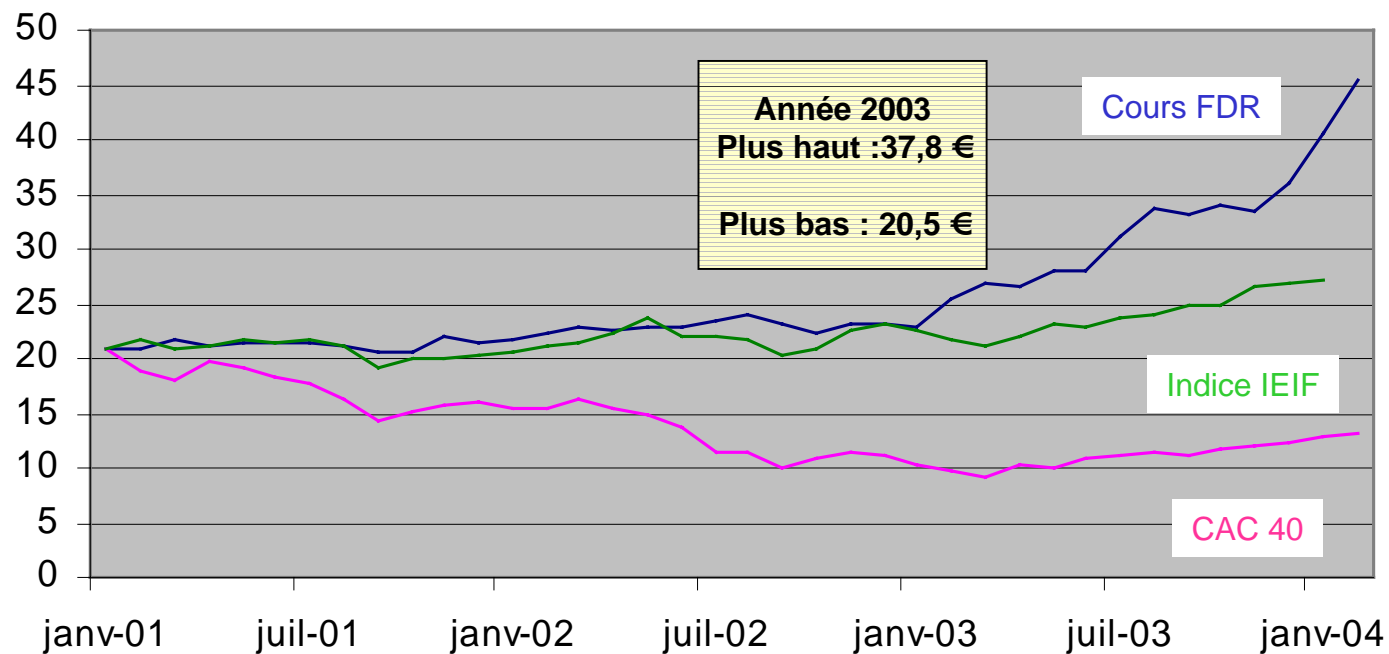
ANR par action : + 18 %



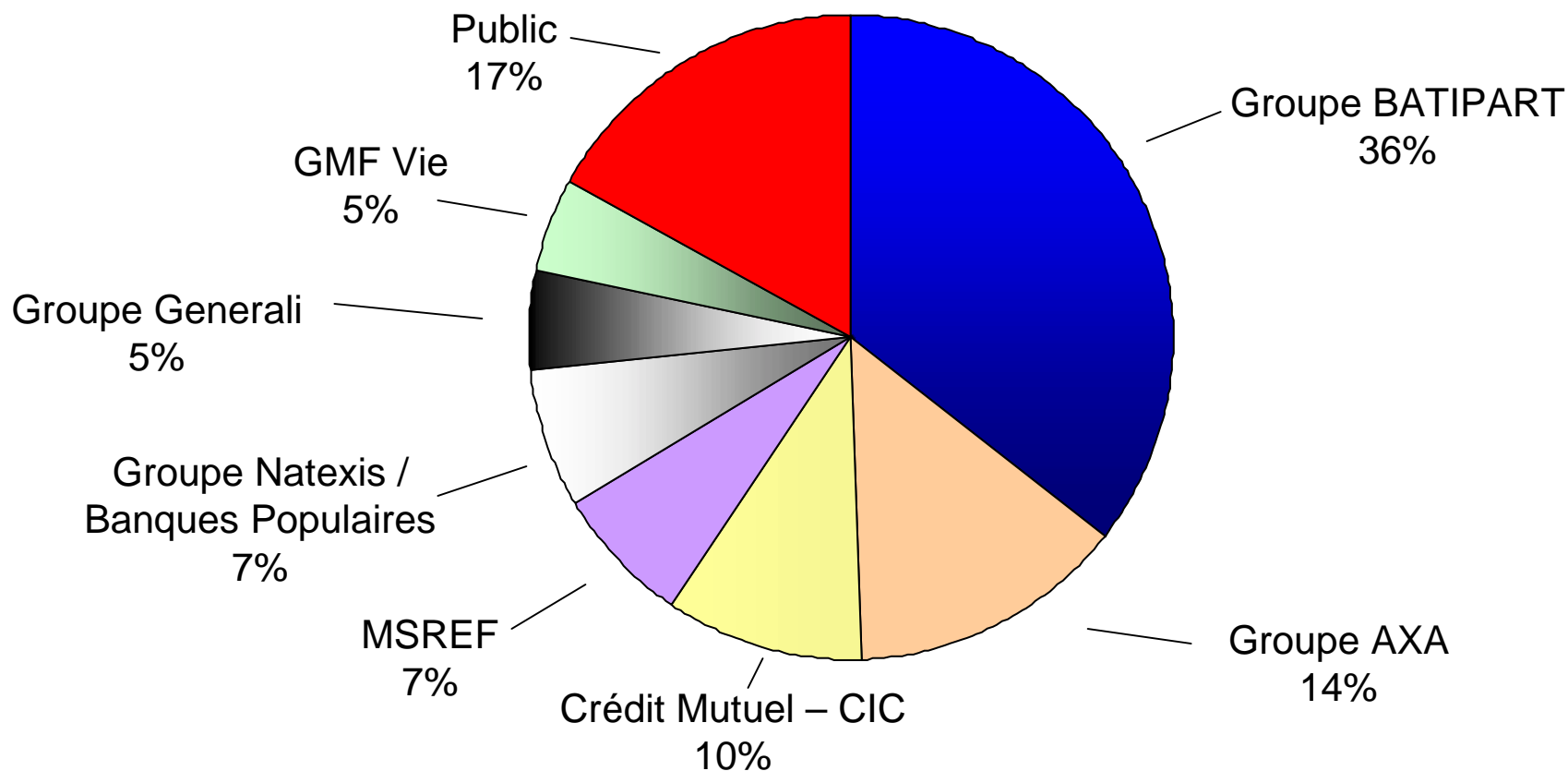


4. Bourse & actionnariat

❖ 31/01/01 au 27/02/04 : FR : + 117 % - Cac 40 : - 37 % - Indice IEF: + 30 %

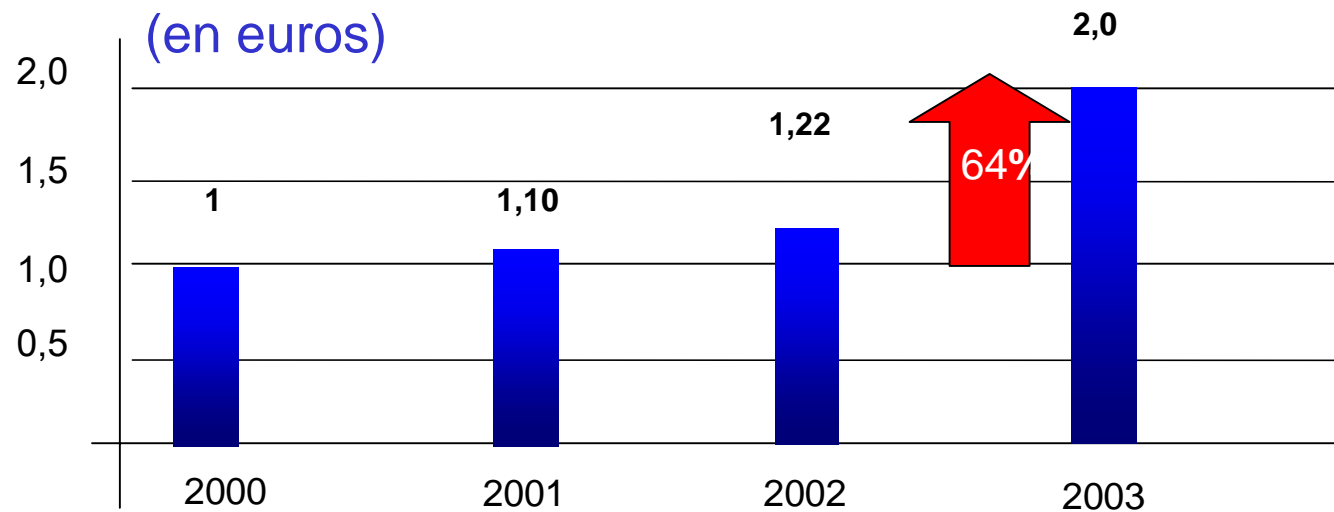


Un tour de table renforcé et diversifié



Forte progression du dividende net par action

Dividende net 2003 de 2 € assorti d'un avoir fiscal de 0,64 €



➡ rendement brut de 5,86% par rapport au cours de 45 €



5. Perspectives

Poursuite de la création de valeur en 2004

❖ Impact positif fort des opérations de 2003

➔ Cash-flow courant hors marges sur ventes :
progression supérieure à 40 %

❖ Perspectives de cessions 2004 de 100 M€

❖ Capacité d'investissement de 150 M€

❖ Poursuite de la stratégie de distribution

❖ Renforcement des équipes et de l'organisation



Foncière des Régions
46, avenue Foch – 57.000 Metz
Tél : 03.87.39.55.00 Fax : 03.87.39.55.01
www.fonciere-des-regions.fr
Code ISIN : FR 0000064578