

Poursuite de la dynamique de croissance
Cash flow + 45 % ANR + 32% Dividende + 52 %

L'exercice 2005 a marqué pour le groupe Foncière des Régions une étape de croissance exceptionnelle avec un patrimoine consolidé proforma qui s'élève, au 23 février 2006, à 6,7 Mds€ (3,3 Mds€ part du Groupe) et place le Groupe parmi les principales foncières françaises. Dans un environnement très concurrentiel, cette croissance a été rendue possible grâce aux partenariats placés au cœur de sa stratégie : prise de contrôle de Bail Investissement et acquisition de Technical avec GE Real Estate France, développement de Foncière des Murs avec Accor (acquisition de 128 hôtels), création du pôle Logements en France avec Predica (Foncière Développement Logements/FDL) et d'un nouveau pôle en Allemagne.

Le résultat net part du Groupe s'élève à 354,6 M€ avec un cash flow courant part du Groupe en progression de 45% à 102,6 M€ et un ANR de reconstitution en progression de 32% à 75,89 €par action.

UNE ANNEE DE CROISSANCE EXCEPTIONNELLE

Le Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 22 février a validé les comptes arrêtés au 31 décembre 2005 par le Directoire. Ils marquent une nouvelle progression.

En M€	2005		2004
	Part du groupe	Consolidé	
Chiffre d'affaires	228,6	345,8	186,2
<i>dont loyers</i>	<i>210,9</i>	<i>328,1</i>	<i>150,6</i>
Variation de justes valeurs	287,4	453,5	109,2
Autres produits et charges courantes	(84,7)	(100)	(61,1)
Résultat financier	(65,1)	(88,0)	(43,1)
Impôts et mises en équivalence	(11,6)	(20,1)	(1,4)
Résultat net	354,6	591,2	189,5
Part des minoritaires		236,6	3,0

Le résultat net de la société s'élève à 354,6 M€ en forte progression par rapport à 2004. Il intègre à hauteur de 287 M€ la variation de juste valeur des actifs de placement.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe atteint 345.8 M€ contre 186.2 M€ en 2004. La situation du Groupe au 31 décembre 2005 intègre le changement de dimension du Groupe du fait notamment de l'entrée dans le périmètre de consolidation de Bail Investissement dont Foncière des Régions a pris le contrôle en février 2005 et du fort développement de Foncière des Murs, filiale dédiée aux secteurs de l'hôtellerie et de la santé.

Les opérations engagées en fin d'année avec d'une part le développement du logement en France, via la nouvelle filiale Foncière Développement Logements et en Allemagne via une filiale dédiée de droit allemand et d'autre part l'acquisition par Bail Investissement de la société Technical propriétaire de 1.573 M€ d'immeubles loués à France Télécom ne produiront leurs effets positifs qu'en 2006.

Les indicateurs de gestion restent très satisfaisants. La plupart des sociétés présentent des taux d'occupation particulièrement élevés et des impayés très faibles du fait de la politique de signature de baux fermes de longue durée avec des grands comptes qui constituent la plus grande part des recettes de loyer du Groupe.

Cash flow courant récurrent par action : + 45 %

Le cash flow courant récurrent part du Groupe atteint 102,6 M€ soit 6,28 € par action en progression de 45 %. Il marque le succès de la stratégie de développement sécurisé menée depuis plusieurs années dans le respect des règles prudentielles du Groupe. En part du Groupe, la dette nette s'élève à 1 591 M€ par rapport à la valeur des actifs détenus de 2 877 M€. Elle atteint 55 % contre un plafond interne de 60 %. La couverture des frais financiers nets de 65 M€ par l'excédent brut d'exploitation de 149 M€ est de 2,3.

ANR de reconstitution par action + 32 %

La valeur institutionnelle hors droits des actifs intégrés globalement au 31 12 2005 s'établit à 4 934 M€ pour un loyer annualisé de 357 M€.

Après mise en valeur de marché des actifs et passifs consolidés, l'actif net réévalué de liquidation atteint 1 158 M€ contre 730 M€ fin 2004, soit une progression de 428 M€ dont notamment 310 M€ d'augmentation de valeur des actifs et 102,6 M€ de cash flow part du Groupe.

L'ANR de liquidation par action atteint 66.27 € contre 51.2 € au 31 décembre 2004 et l'ANR de reconstitution 75.89 € contre 57.65 € soit une progression de 32 %.

Dividende par action + 52 %

Le Conseil de Surveillance proposera à l'assemblée générale prévue le 11 avril de fixer le dividende de l'exercice à 4 € par action contre 2.64 € en 2004. Cette distribution représente 64% du cash flow part du Groupe.

UNE STRATEGIE IMMOBILIERE CREATRICE DE VALEUR

Le Groupe Foncière des Régions est un investisseur immobilier long terme et un opérateur immobilier, qui a fait depuis 2001, le choix de la diversification des véhicules d'investissement, des implantations et des produits.

Le Groupe met en œuvre une politique de développement structurée qui s'appuie sur des partenariats d'investissements avec de grands institutionnels qui partagent ses objectifs d'investissement et sa politique de financement.

Le Groupe privilégie la recherche d'accords de partenariats avec de grands comptes leaders de leurs secteurs d'activités notamment France Télécom, Accor, EDF, Suren-Medidep, et la recherche d'une réponse à long terme à l'évolution de leurs besoins immobiliers. Cette stratégie assure la perception de cash flow sécurisés avec une grande visibilité.

Cette politique a permis au Groupe de croître rapidement en 2005 alors que l'accès aux produits immobiliers sécurisés a été rendu de plus en plus difficile par l'excédent des liquidités par rapport aux actifs disponibles et le nombre croissant des intervenants de marché.

La croissance s'est accompagnée d'un renforcement significatif des équipes immobilières et de l'embauche de nouveaux dirigeants affectés au développement des structures. Chaque filiale est ainsi dotée de sa propre équipe de management et utilise depuis le 1^{er} janvier 2006 le même système de gestion et de reporting, et recourt à un property management commun.

PERSPECTIVES

Outre les acquisitions de Technical et la mise en place de Foncière Développement Logements qui sont intervenues comme prévu début 2006, le Groupe entend poursuivre sa stratégie de création de valeur dans l'ensemble de ses composantes.

Le Groupe devrait poursuivre en 2006 l'amélioration de sa rentabilité courante et présenter une nouvelle croissance de son cash flow.

A propos de la société Foncière des Régions

La société Foncière des Régions est une SIIC (société d'investissements immobiliers cotée) spécialisée dans la détention et la gestion d'immobilier de bureaux principalement loués à de grands groupes. La société est également actionnaire des sociétés Foncière des Murs, Bail Investissement Foncière et Foncière Développement Logement. Foncière des Régions est dirigée par Christophe Kullmann.

*Foncière des Régions est cotée sur Euronext Paris, compartiment B d'Eurolist
(FR0000064578 - DREG)*

Contact : Foncière des Régions, Jean-Yves Klein, Secrétaire Général
Tél. 03 87 39 55 00 – jeanyves.klein@gfr.fr

www.foncieredesregions.fr