



# Forte progression des résultats

Le Conseil de Surveillance de Foncière des Régions s'est réuni le 15 février 2005 pour examiner l'activité de la société et arrêter les comptes de l'exercice 2004, qui se soldent par un résultat net consolidé de 57,1 M€ contre 41,2 M€ en 2003, soit une progression de 39 %.

## Résultats 2004

### PROGRESSION DE 65 % DU CASH-FLOW COURANT PAR ACTION

La progression de 65 % du cash-flow courant hors marge par action avant impôts traduit l'effet positif de la stratégie menée depuis 2001 dans des conditions financières sécurisées.

Données globales consolidées (en M€)	2004	2003	Variation 2004/2003
Chiffres d'affaires	186,2	96,7	93 %
Dont Recettes locatives	140,9	39,4	258 %
Dont Parkings	7,3	7,3	0 %
Dont Murs d'exploitation	2,4	-	NS
Dont Prestations de services	1,4	6,0	-77 %
Dont Ventes d'immeubles	34,2	44,0	-22 %
<b>Cash flow courant hors marges sur ventes</b>	<b>61,8</b>	<b>19,8</b>	<b>212 %</b>
Résultat net part du groupe	57,1	41,2	39 %
Données par action (en €)			
Cash flow courant avant IS (1)	4,37	2,61	67 %
Cash flow courant avant IS part du groupe(2)	4,29	2,60	65 %
ANR valeur institutionnelle hors droits (2)	51,20	39,10	31 %

(1) sur la base de 7 552 195 actions en 2003 et 14 145 673 actions en 2004.

(2) Sur la base du nombre d'actions au 31 décembre 2004 de 14 158 369, y compris effet de dilution des 185 125 actions attribuées par les plans de stock options de 2002 à 2004 non encore exercées.

Cash-flow  
courant  
par action  
**(+65%)**

ANR  
par action  
**(+31%)**

Dividende  
net par action  
**(+32%)**

Patrimoine  
**1 676 M€**

### PROGRESSION DE 31 % DE L'ANR PAR ACTION

La valeur du patrimoine du groupe atteint au 31 décembre 2004, 1 676 M€ pour 1 240 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 3 500 logements.

Les valeurs d'expertise des actifs ont progressé en moyenne de 10 % à périmètre constant, avec une revalorisation moyenne des logements de 22 % et des bureaux de 6,5 %. La politique de croissance respecte les ratios prudentiels de la société. Le ratio d'endettement net par rapport à la valeur institutionnelle du patrimoine de 1 676 M€ s'établit à 52 %. L'endettement net est constitué essentiellement d'emprunts longs, au taux moyen de 4,9 %. Il s'élève à 870 M€. Il est couvert, sur la durée des emprunts, essentiellement par des swaps classiques. L'ANR SIIC, c'est-à-dire valeur institutionnelle hors droits nette de fiscalité s'élève à 730 M€, soit 51,2 € par action totalement dilué. Il progresse de 31 % par rapport à l'ANR du 31 décembre 2003.

### PROGRESSION DE 32 % DU DIVIDENDE PAR ACTION

Le Directoire proposera à la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le 12 avril 2005, le versement d'un dividende de 2,64 € par action, contre 2 € nets par action en 2004 (+ 32 %). Il représente un taux de distribution de 61 % par rapport au cash-flow courant. L'ANR détail par action s'établit à 57,5 M€.

### NORMES IFRS

Foncière des Régions adoptera la méthode de la juste valeur pour l'établissement de ses comptes aux normes IFRS à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005. Leur application aux comptes arrêtés en normes françaises au 31 décembre 2004 se traduit par un supplément de fonds propres de 205 M€ dont 146 M€ d'augmentation du résultat liée essentiellement à la revalorisation des valeurs d'expertise, les capitaux propres se trouvent ainsi portés à 689 M€.

### ACTIVITÉS 2004

Les indicateurs de gestion demeurent favorables puisque le taux de vacance du patrimoine en exploitation s'établit à 2,1 % pour les logements. Il est de 0,5 % pour les actifs tertiaires. Les taux de vacance financière sur l'exercice 2004 sont, respectivement, de 2,9 % et 0,7 %. La dynamique du marché immobilier français et la poursuite de taux d'intérêt bas ont soutenu une forte demande de la part des acquéreurs. Les ventes réalisées en 2004 ont ainsi atteint 104 M€ contre 55 M€ en 2003. Les prix pratiqués sont en moyenne supérieurs de 7 % aux expertises.

## Opérations de développement

### CRÉATION DE FONCIÈRE DES MURS

Foncière des Murs est une filiale à 40 % de Foncière des Régions, constituée avec des compagnies d'assurance des groupes Crédit Agricole, Crédit Mutuel et Generali désireuses de disposer de rendements durables et sécurisés. Elle exerce son activité dans les secteurs de la santé, des loisirs et de l'hôtellerie.

Sa première opération a porté en 2004 sur l'acquisition de 22 maisons de retraites exploitées par le groupe Suren.

Foncière des Murs a signé un accord d'exclusivité avec le groupe ACCOR en vue d'acquiescer un portefeuille de 128 hôtels en France, dont ACCOR conserve la propriété du fonds de commerce et la gestion.

### ACQUISITION DE 37 % DE BAIL INVESTISSEMENT

Foncière des Régions a signé en 2004 un pacte d'actionnaires avec General Electric Real Estate pour mettre en œuvre une réorientation stratégique de Bail Investissement Foncière afin d'en faire l'un des acteurs majeurs de la logistique et des locaux d'activité en Europe. Au terme d'une OPA lancée par Foncière des Régions fin décembre 2004, le concert détient 63 % du capital dont 37 % pour Foncière des Régions, qui est, en application des accords, l'actionnaire de référence de Bail Investissement, chargé de la mise en œuvre opérationnelle du plan de développement.

### AUTRES DÉVELOPPEMENTS EN PARTENARIATS

En 2004, Foncière des Régions a poursuivi le développement de son patrimoine en acquérant notamment le siège du CEA à Paris 15<sup>ème</sup> en partenariat avec Prédica et un portefeuille de bureaux, cédé par IBM, de 125 000 m<sup>2</sup> sur 7 implantations en France en partenariat avec MSREF IV.

### FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT

Comme annoncé lors du lancement de l'offre publique sur Bail Investissement et pour contribuer au financement du développement de Foncière des Murs, Foncière des Régions réalisera une augmentation de capital de 100 à 150 M€ dans les prochains mois.

## Perspectives de croissance

En 2004, Foncière des Régions a décidé d'accroître ses moyens et de mettre en place une organisation par ligne de produits. Foncière des Régions a vocation à être la foncière tertiaire du groupe. Elle détient des participations dans différentes foncières plus spécialisées ouvertes ou non au public :

- le logement (Sovaklé),
- les parcs de stationnement (Parcs GFR),
- les murs d'exploitation (Foncière des Murs),
- la logistique et les locaux d'activité (Bail Investissement).

Chacune de ces lignes de produits s'appuiera sur ses propres moyens d'asset management et sur une plateforme commune de property management présente sur tout le territoire national.

La rentabilité des opérations réalisées et la sécurité procurée par des baux fermes de longue durée devraient permettre, en 2005, une nouvelle croissance du cash-flow courant hors marges sur ventes par action que nous estimons supérieure à 10 %.