



FONCIÈRE DES RÉGIONS

FORTE PROGRESSION DES RÉSULTATS

LA POLITIQUE DE CROISSANCE RENFORCE LA CRÉATION DE VALEUR

Le Conseil de Surveillance de Foncière des Régions s'est réuni le 2 mars 2004 pour examiner l'activité de la société et arrêter les comptes de l'exercice 2003.

PROGRESSION DE 19% DU CASH-FLOW COURANT PAR ACTION

La progression de 19 % du cash-flow courant par action avant impôts hors marges sur ventes traduit l'effet positif des opérations de croissance réalisées en 2001 et 2002, qui ont atteint leur plein effet en 2003.

Données globales consolidées (en M€)	2003	2002	Variation 2003/2002
Chiffres d'affaires	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	19,8	14,8	33 %
Résultat net part du groupe	41,2	9,3	NS

(* non compris 11 M€ de vente des actifs immobilisés)

Données par action (en €)	2003	2002	Variation 2003/2002
Cash flow courant avant IS⁽¹⁾	2,6	2,2	19 %
Résultat net part du groupe ⁽¹⁾	5,5	1,4	NS
ANR valeur institutionnelle hors droits⁽²⁾	39,1	33,2	18 %

(1) sur la base de 6 736 260 actions en 2002 et 7 552 195 actions en 2003.

(2) Sur la base du nombre d'actions au 31 décembre 2003 de 14 143 475.

Y compris effet de dilution des 93 375 actions attribuées par les plans de stock options de 2002 et 2003.

L'ensemble des sociétés du groupe éligibles au nouveau régime fiscal des SIIC a opté pour ce régime, à effet du 1^{er} janvier 2003. Cette décision conduit à enregistrer, au niveau du bénéfice net, un impact positif non récurrent de 16 M€, correspondant à des reprises de provisions pour impôt différé antérieurement constituées.

Le bilan au 31 décembre 2003 de Foncière des Régions intègre l'ensemble des effets liés à l'acquisition fin décembre de la quote-part des portefeuilles EDF et France Télécom. En revanche, l'effet positif de ces opérations sur le compte de résultat ne sera perceptible qu'en 2004, notamment sur le chiffre d'affaires et le cash-flow courant.

ACTIVITÉ 2003

L'année 2003 a été une année exceptionnelle. Du fait des opérations réalisées dans l'exercice (EDF, France-Télécom, Azur GMF) la taille du patrimoine a été multipliée par plus de 2,5 pour atteindre désormais 1 430 M€ d'actifs détenus (4 000 logements 1 310 000 m² tertiaires et 4 600 places de stationnement). Par ailleurs, les loyers devraient atteindre 130 M€ en 2004 contre 39,4 M€ en 2003.

Foncière des Régions a ainsi largement complété son maillage territorial national. Notamment 26% des valeurs d'actifs sont en région parisienne, 17% en Rhône Alpes, 17% dans le Grand Est, et 14% en PACA. Le patrimoine est géré par 7 délégations décentralisées qui assurent désormais la relation avec nos clients.

Le ratio d'endettement net par rapport à la valeur institutionnelle du patrimoine de 1 430 M€ s'établit à 57%. L'endettement net de 812 M€ est constitué essentiellement d'emprunts à long terme souscrits pour une durée de 9 à 15 ans, au taux moyen de 4,98%. La société a choisi de se couvrir contre les variations de taux d'intérêt. A ce titre la société a mis en place des couvertures à hauteur de 93 % sur la durée des emprunts.

Les indicateurs de gestion demeurent favorables puisque le taux de vacance du patrimoine en exploitation s'établit à 1,5% pour les logements. Il est de 0,6% pour les actifs tertiaires. Sur l'exercice 2003, les coûts financiers de la vacance ressortent respectivement à 1,8% et 0,5%.

La dynamique du marché immobilier français et le maintien de taux d'intérêt bas ont soutenu une forte demande de la part des acquéreurs. Les ventes réalisées en 2003 ont ainsi atteint 55 M€ contre 27 M€ en 2002.

PROGRESSION DE 18% DE L'ANR PAR ACTION

Les valeurs d'expertise des actifs ont progressé en moyenne de 6,2% à périmètre constant. L'ANR calculé en valeur institutionnelle hors droits, nette de fiscalité, s'élève à 554 M€, soit 39,1 € par action. Il progresse de 18% par rapport à l'ANR du 31 décembre 2002. Rappelons que cette valorisation intègre l'augmentation de capital en numéraire de 160 M€ réalisée fin 2003, au prix d'émission de 28 € par action.

PROGRESSION DE 64% DU DIVIDENDE NET PAR ACTION

Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le 11 mai 2004, le versement d'un dividende net de 2 € par action, contre 1,22 € net par action en 2003 (+ 64 %), pour les 7 552 195 actions anciennes de la société. Il est assorti d'un avoir fiscal de 0,64 €, ce qui constitue un dividende brut de 2,64 € par action contre 1,82 € en 2003.

PERSPECTIVES

Depuis 2001, Foncière des Régions a réalisé des opérations de développement avec les groupes AXA, AREVA, EDF, France Télécom, Alcatel, Thalès, et Azur GMF. Ces opérations positionnent Foncière des Régions comme un interlocuteur qualifié des industriels et des institutionnels.

Cette stratégie est menée en direct ou en partenariat, en fonction des projets d'investissement. Elle vise à constituer sur le territoire national un équilibre entre actifs tertiaires et logements.

La forte rentabilité des opérations réalisées en 2003 devrait permettre, en 2004, une nouvelle et forte croissance du cash-flow courant par action hors marges sur ventes que nous estimons supérieure à 40 %. Ce niveau de cash-flow est sécurisé à moyen terme tant par la durée des baux fermes tertiaires que par les loyers des logements et les recettes des parcs de stationnement.

**Cash-flow
courant par
action
2,6 €
(+ 19%)**

**Patrimoine
1 430 M€
(x 2,5)**

**ANR
par action
39,1 €
(+ 18%)**

**Dividende
net par
action
2 €
(+ 64%)**

Relations Investisseurs :
Jean-Yves Klein
Tél. : 03 87 39 55 00