

Lettre aux actionnaires

n°3 Avril 2008



Christophe Kullmann
Président du Directoire

Pourquoi nous sommes confiants

Dans un environnement financier et boursier incertain, Foncière des Régions garde le cap et prépare l'avenir.

De très bons indicateurs de gestion immobilière : Le marché physique de l'immobilier reste soutenu. La demande locative est telle que le taux d'occupation atteint le niveau record de 99,7% dans le patrimoine bureaux de Foncière des Régions en France fin 2007.

Un modèle économique créateur de valeur : Notre modèle économique, fondé sur une gestion dynamique de notre portefeuille et le développement de grands projets, démontre sa capacité à créer de la valeur et à délivrer des rendements élevés à nos actionnaires, de manière relativement indépendante des fluctuations de la conjoncture. Les bons résultats enregistrés en 2007, malgré un environnement plus difficile au second semestre, en témoignent à l'évidence. La clé : des partenariats sur la durée avec nos grands locataires, dans le cadre de baux de long terme, source de cash-flows réguliers et sécurisés, et des partenariats pérennes avec les investisseurs institutionnels qui accompagnent la société à chaque étape de son développement, depuis l'origine pour certains.

Une foncière paneuropéenne à dominante bureaux. Après sept ans de fort développement et un nouveau doublement du patrimoine en 2007, celui-ci atteint aujourd'hui plus de 11 Mds€ (part du Groupe) dont 70% en actifs de bureaux. Foncière des Régions s'est fortement développée en 2007 au travers notamment de l'acquisition de 68% de la 1^{re} foncière italienne d'immobilier d'entreprise, Beni Stabili, et de l'accélération du programme de grands projets urbains.

Un acteur sur le secteur des grands projets. Souhaitant être présente sur toute la chaîne de valeur Foncière des Régions dispose aujourd'hui d'un pipeline de grands projets de 1,7 Md€ (part du Groupe), dont 1,2 Md€ en France et 500 M€ en Italie. En 2007 et début 2008, la Société s'est notamment engagée dans les projets Tour CB 21 (ex-Tour Gan) à La Défense, Cœur d'Orly aux côtés d'Aéroports de Paris/Altea, Marseille EuroMed Center ou encore Torri Garibaldi à Milan, via notre filiale italienne. Ce nouvel axe de développement renouvelle et prépare notre patrimoine de demain, avec un potentiel moyen de création de valeur supérieur à 20%.

Une valeur de rendement. La solidité de notre modèle passe aussi par la rémunération régulière de nos actionnaires. Un dividende de 5,3 € par action sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale au titre de 2007, en progression de 12,7%. La liquidité de notre titre nous a permis également d'intégrer le SBF 120 en mars dernier. Au cours actuel, le titre Foncière des Régions offre un rendement de l'ordre de 5,5%, pour un taux de distribution de 71% du cash-flow. Notre objectif est de porter progressivement ce taux à 80%.

Dans le contexte actuel, la forte visibilité des revenus locatifs du portefeuille de Foncière des Régions constitue l'un de ses principaux atouts avec ses positions sur trois grands marchés en Europe, son développement sur les grands projets et la confiance toujours renouvelée de ses partenaires financiers.

Nous vous remercions de votre confiance.

Chiffres clés 2007

Patrimoine part du Groupe

11 Mds€

18 Mds€

Donnée consolidée

ANR/action

123,6 €

93,2€*

+ 33 %

Cash-flow récurrent/action

7,5 €

6,90€*

+ 8,7 %

Dividende

5,3 €

4,7€*

+ 12,7 %

* Chiffres 2006

Vos questions, nos réponses

Quel est l'impact du contexte économique actuel sur le développement de Foncière des Régions ?

Lors du second semestre 2007, malgré des conditions de marché plus difficiles, nous avons mis en place plus de 2 Mds€ de nouveaux financements et de refinancements, ce qui témoigne de la solidité de nos partenariats financiers. Dans la conjoncture actuelle, nous considérons que l'année 2008 sera une année d'ajustements qui devraient conduire à la consolidation de notre secteur.

Comment évolue votre ratio d'endettement ?

La capacité de Foncière des Régions a dégager des cash-flows récurrents et sécurisés au travers de baux long terme avec des partenaires de renom (France Telecom, EDF, Accor...), a permis de financer notre développement en recourant à l'endettement. Notre dette est constituée d'emprunts à long terme très sécurisés (couverts à 93 % à fin 2007 pour une maturité proche de 7 ans). De plus, aucun remboursement majeur ne doit intervenir avant 2013. Fin 2007, notre niveau de LTV (Loan to value) représentait 57,5 %. Les cessions d'actifs prévues en 2008, de l'ordre de 1 Md€ (part du Groupe), devraient nous permettre de porter ce ratio à 55 % fin 2008.

Qu'attendez-vous des « grands projets » ?

Foncière des Régions a construit et poursuivra son développement au travers

d'opérations d'externalisation de grands patrimoines d'entreprises industrielles et de services. Parallèlement, nous souhaitons renforcer nos activités de développements propres. Nous disposons en effet des savoir-faire, des équipes et de la taille nécessaires pour réaliser de grands projets qui nous permettent d'être présents dans toute la chaîne de création de valeur et d'assurer le renouvellement de notre patrimoine. À fin 2007, l'ensemble de nos grands projets représentait près de 15 % du patrimoine part du Groupe, pour un potentiel de création de valeur supérieur à 20 %.

Dans quel contexte s'inscrit votre rapprochement avec Beni Stabili ?

Beni Stabili est la première foncière italienne d'immobilier d'entreprise avec un patrimoine de 4,5 Mds€. Notre entrée à hauteur de 68 % dans son capital double la valeur de notre patrimoine de bureaux. Elle marque une étape essentielle de notre stratégie de construction d'une foncière paneuropéenne à dominante bureaux en prenant une place de leader dans un autre grand pays d'Europe continentale. De plus, elle consolide notre structure actionnariale avec l'arrivée de Delfin, la holding de Leonardo del Vecchio, à hauteur de 22 % de notre capital, aux côtés de Batipart (16,4 %), notre actionnaire de référence.

© Crédits photos couverture :
Euroméditerranée / Fuksas, Desvignes, Mathoulin, Ab, Lehoux - Phily - Samaha, O. Ouadah, ateliers 234, X. Lambours.

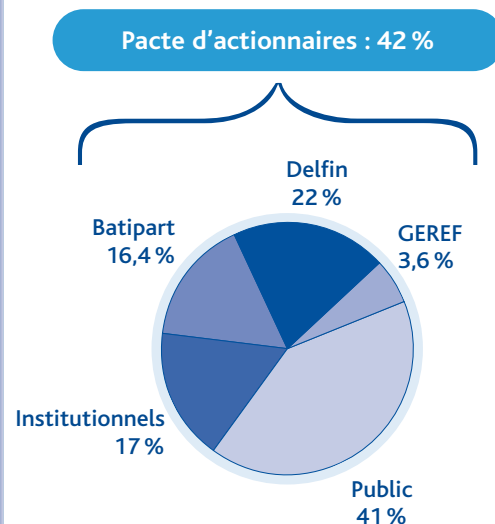
Bloc de l'actionnaire

Cours de l'action
au 1^{er} janvier 2008 :
86,18 €

Cours de l'action
au 30 mars 2008 :
93,25 €

Capitalisation boursière
au 31 mars 2008 :
3,82 Mds€

Répartition de l'actionnariat à fin mars 2008

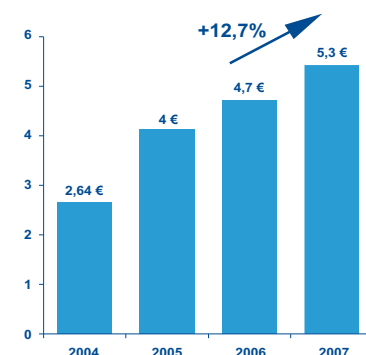
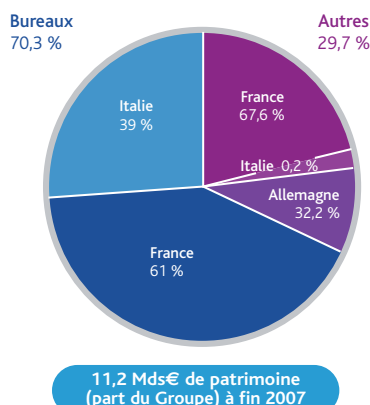


Un foncière à dominante bureaux

Un investisseur immobilier de long terme à dominante bureaux présent en France, en Italie et en Allemagne.

11,2 Mds€ de patrimoine part du Groupe (18 Mds€ en consolidé) dont plus de 70 % de bureaux.

Un opérateur doté de 3 plateformes locales intégrées, gérées par des professionnels reconnus.



Dividende par action 2007 : 5,3 €

Calendrier

Chiffre d'affaires 1^{er} trimestre 2008 : le 14 mai
Assemblée Générale Ordinaire : le 16 mai
Résultats semestriels 2008 : le 28 juillet

Contact

actionnaires@gfr.fr

Le dividende par action a augmenté de 12,7 % en 2007 et le taux de distribution est de 71 % du cash-flow. Notre objectif est de porter progressivement ce taux à 80 %.