

Bonne progression des résultats
Cash flow + 15 % - ANR + 33 % - Dividende + 17 %
Poursuite du développement européen

Foncière des Régions a connu un exercice très actif avec la fusion avec Bail Investissement, et la réalisation de 5 Md€ d'investissements. Au 31 décembre 2006, la société est à la tête d'un patrimoine consolidé de 9,8 Md€ qui s'élèvera, après l'opération annoncée avec la foncière italienne Beni Stabili, à 14 Md€ en 2007. L'ANR de reconstitution atteint 100,7 € par action en progression de 33 % ; le cash flow courant part du Groupe s'établit à 7,24 euros par action en progression de 15 % et le résultat net part du Groupe progresse de 62% à 576,2 millions d'euros.

L'exercice 2006 a vu la poursuite de son travail d'organisation du groupe par lignes de produits et un fort développement patrimonial.

La fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement intervenue fin octobre a permis de rassembler au sein de Foncière des Régions l'ensemble des actifs de bureaux français. Cette opération a eu également pour conséquence le changement de statut boursier de la société et son entrée au SRD du fait de l'élargissement de la base actionnariale et du flottant qui dépasse 2 Md€ sur la base des cours actuels.

ACTIVITE 2006 : POURSUITE DE LA DYNAMIQUE DE PROGRES

Le développement du secteur de la logistique a été particulièrement important avec notamment l'acquisition de la maîtrise foncière complète de l'opération IPB à Pantin (18 ha). De plus des opérations de construction d'envergure ont été négociées à Bollène et Dunkerque dans le cadre de la politique de développement de l'axe Nord Sud et des implantations sur le littoral.

Les sociétés du groupe ont par ailleurs engagé une politique de réalisation de grands projets immobiliers, en vue d'améliorer la rentabilité des investissements réalisés. Dans ce cadre Foncière des Régions a lancé la rénovation complète du Carré Suffren (25 000 m² à Paris 15^{ème}) et la construction du futur siège de Dassault Systèmes à Vélizy (60 000 m²) et deux opérations significatives de restructuration urbaine ont été initiées : Marseille Euromed et Metz Amphithéâtre.

Par ailleurs, les filiales spécialisées ont significativement développé leur patrimoine.

Foncière Développement Logements a été créée. Elle s'est développée en France en recevant l'apport de logements de Foncière des Régions et d'institutionnels français (Predica et Cardiff) qui

souhaitent confier une partie de leurs logements à une structure spécialisée. La société a choisi de se développer en Allemagne compte tenu des opportunités liées dans ce pays au transfert des logements en cours vers des professionnels. Foncière Développement Logements a ainsi acquis 45 000 logements dans le bassin de Düsseldorf, et une plateforme de gestion de 300 personnes. Après un an d'existence, la société détient un patrimoine de plus de 3 Md€, et atteint une capitalisation boursière de plus d'un milliard d'euros.

Dans le cadre de sa politique d'accompagnement de ses grands clients, **Foncière des Murs** a acquis un nouveau portefeuille de 72 hôtels du groupe Accor, dont 12 hôtels en Belgique. La société a par ailleurs ouvert une nouvelle diversification dans le secteur de la restauration en acquérant 70 restaurants Courtepaille. Tous ces investissements ont été réalisés dans le cadre de baux de longue durée, qui donnent à la société un profil très récurrent et sécurisé.

Enfin le capital de la filiale de parcs de stationnement **Parcs GFR** a été ouvert à Predica, avec lequel a été réalisée une opération de développement. La société centrée jusque là à Metz s'est fortement développée avec l'acquisition de trois parcs de stationnement en pleine propriété à Paris et de quatre parcs à Bordeaux en délégation de service public jusqu'en 2042.

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2006

	31/12/2006	31/12/2005	Variation (%)
Chiffre d'affaires consolidé en M€	551,8	345,8	+ 60%
Dont loyers consolidés	537,0	328,1	+ 64%
Cash flow courant part du Groupe en M€	206,8	102,6	+ 102%
Cash flow courant consolidé par action	7,24 €	6,28€	+ 15%
Résultat net part du Groupe en M€	576,2	354,6	+ 62%

Le chiffre d'affaires consolidé du groupe atteint 551,8 M€ contre 345,8 M€ en 2005, soit une progression de 60 %, imputable notamment au changement de dimension du groupe du fait des opérations de croissance menées en 2005 (notamment achat de 128 hôtels Accor en juin) et en 2006 – achat de 206 immeubles loués par France Télécom, de nouveaux hôtels Accor et de 70 restaurants Courtepaille, et enfin de 40 000 logements en Allemagne et de plus de 1 100 logements en France.

Les indicateurs de gestion du groupe restent très satisfaisants. Les taux d'occupation sont particulièrement élevés et les 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 par action + 15 %

Le cash flow courant récurrent part du groupe atteint 207 M€ soit 7,24 € par action, en progression de 15 %, marquant le succès de la stratégie de développement sécurisé menée depuis plusieurs années.



La dette du groupe est totalement couverte sur une durée de 7 ans en augmentation de deux années compte tenu des renégociations intervenues en 2006. Le taux moyen de la dette s'établit au 31 décembre à 4,57 %.

ANR droits inclus par action + 33 %

La valeur bloc droits inclus des actifs du groupe intégrés globalement au 31/12/2006 s'établit à 10 380 M€ pour des loyers annualisés de 662 M€ soit une rentabilité brute de 6,4 %.

Après mise en valeur de marché des actifs et passif consolidés du groupe, l'actif net réévalué droits inclus (ANR de reconstitution) atteint 2 902 M€ contre 1 326 M€ fin 2005, soit une progression de 1 576 M€. La valeur hors droits du patrimoine est de 9,8 Md€.

L'ANR de reconstitution par action atteint 100,7 € contre 75,9 € au 31 décembre 2005 soit une progression de 33 %.

Dividende ordinaire par action + 17 %

Un dividende ordinaire de 4,70 € par action sera proposé à l'assemblée générale prévue le 4 mai prochain contre 4,00 € en 2005. Il représente 65 % du cash-flow courant récurrent du groupe.

Le versement d'un dividende exceptionnel de 7,50 € est par ailleurs prévu dans le cadre de l'opération avec Beni Stabili annoncée le 19 février dernier.

PERSPECTIVES

La diversification, les partenariats commerciaux et les partenariats d'investissement sont au cœur de la stratégie de développement de Foncière des Régions.

La politique de diversification a débuté dans les régions françaises. Elle s'est poursuivie par la mise en place de lignes de produit dans des structures filiales identifiées. Elle concerne aujourd'hui l'ouverture vers plusieurs pays européens notamment l'Allemagne et l'Italie où seront déployées des plateformes susceptibles de reproduire la stratégie mise en œuvre en France.

Foncière des Régions considère que le mouvement de développement de foncières européennes qui existe déjà dans le secteur des centres commerciaux devrait se poursuivre dans les prochaines années. Cette analyse est partagée par **Beni Stabili** qui est la première foncière italienne de détention d'actifs et dont le patrimoine est composé de baux à longue durée signés dans le cadre d'opérations d'externalisation de bureaux de grande qualité pour l'essentiel situés au Nord de l'Italie.

Dans ce cadre, M. Leonardo Del Vecchio, principal actionnaire de Beni Stabili, a signé un protocole d'accord par lequel il s'engage à apporter à Foncière des Régions la participation de 35 % qu'il détient dans Beni Stabili. Cet accord dote Foncière des Régions d'une assise immobilière structurée en Italie et construit une foncière européenne propriétaire de 14 Md€ d'actifs présente sur les marchés français (7 Md€), allemand (3Md€) et italien (4 Md€). L'ensemble du patrimoine génère des loyers de 850 M€. La gestion est assurée par trois plateformes opérationnelles nationales regroupant 750 professionnels.

Foncière des Régions lancera une offre d'échange obligatoire sur le solde du capital de Beni Stabili. L'objectif de Foncière des Régions est de faire de Beni Stabili une filiale italienne de plein exercice à l'actionnariat largement ouvert.

Par ailleurs Foncière des Régions va poursuivre la spécialisation de ses activités par lignes de produits, notamment par l'identification du secteur de la logistique avec la création de **Foncière Europe**



Logistique en partenariat avec GE Real Estate. Cette filiale détiendra un patrimoine de plus d'un million de m², valorisés 760 M€ et d'un pipeline de développement de plus de 400 000 m².

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. Elle contrôle les sociétés cotées Foncière des Murs et Foncière Développement Logement, ainsi que Parcs GFR. 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 50 – jeanyves.klein@gfr.fr

Relations presse : Benjamin Perret, Euro RSCG C&O
Tél. 01 58 47 95 39 – benjamin.perret@eurorscg.fr

www.foncieredesregions.fr

