



# Progression des résultats confirmée Cash-flow courant par action: + 43 %

Les comptes au 30 juin 2005 ont été arrêtés en appliquant le référentiel IFRS et en adoptant le principe de la juste valeur, c'est-à-dire la valeur de marché instantanée de l'ensemble des actifs et passifs. Les comptes arrêtés au 30 juin 2004 ont été rendus comparables.

Compte tenu de l'entrée en périmètre de consolidation par intégration globale de nouvelles entités : Bail Investissement détenue par Foncière des Régions à hauteur de 37 %, Foncière des Murs SCA (25,5 %) et SCI Fédérismo (60 %), les comptes seront désormais présentés en quote-part groupe.

(en millions d'euros)	Consolidé 30/06/05		Consolidé 30/06/04	Variation en montant	Variation en %
	Global	Part groupe			
• Loyers	136,9	97,8	75,6	22,2	+ 29 %
• Cessions	6,5	6,5	11,7	-5,2	- 44 %
• Prestations	1,8	8,2	0,6	7,6	NS
Chiffre d'affaires	145,2	112,5	87,9	24,6	+ 28 %
Résultat opérationnel	101,1	70,1	54,6	15,5	+ 28 %
Variation de juste valeur	125,2	96,5	47,0	49,5	+105 %
Cash-flow courant					
• global	70,5	49,5	29,0	20,5	+ 71 %
• récurrent	63,8	43,3	29,0	14,3	+ 49 %
• par action	<b>4,24 €</b>	<b>2,88 €</b>	<b>2,02 €</b>	<b>0,86 €</b>	<b>+ 43 %</b>
Résultat net part groupe	136,5	136,5	83,7	52,8	+ 63 %

Les recettes locatives consolidées du groupe (136,9 M€) progressent globalement de 61,3 M€ du fait de la politique de croissance (+ 22,2 M€ en quote-part groupe).

A périmètre constant, les loyers ont progressé de 5,5 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2004.

## CASH-FLOW ET SITUATION FINANCIERE

Le cash-flow courant par action progresse de façon sensible au 1<sup>er</sup> semestre compte tenu de l'effet bénéfique des opérations de croissance notamment Bail Investissement, qui a rejoint le Groupe mi février 2005. Le calcul intègre l'effet pondéré de la création d'actions du fait de l'augmentation de capital de 151 M€ réalisée fin mai.

Les ratios prudentiels part du groupe sont respectés avec un niveau de couverture de la charge financière nette par l'EBE de 2.5 et un ratio de dettes nettes par rapport à la valeur de marché des actifs de 55 %.

La dette brute globale du groupe atteint 2,8 Md€ (1,4 Md€ en part du groupe). Son taux moyen s'établit au 30 juin 2005 à 4,55 % pour une maturité moyenne de 5 ans et un taux de couverture de 80 % qui sera porté à 90 % en septembre prochain du fait de l'existence de couvertures à départ décalé.

## VALEURS D'EXPERTISE

Le patrimoine consolidé du groupe est expertisé semestriellement par des experts indépendants en valeur institutionnelle hors droits. La valorisation du patrimoine consolidée au 30 juin 2005 ressort à 4,4 Md€ et 2,5 Md€ en quote-part groupe.

Actif	(en millions d'euros)	
	Patrimoine consolidé au 30/06/2005	Quote-part groupe au 30/06/2005
Bureaux	1 969	1 436
Logements	418	418
Logistique et activité	456	169
Murs d'exploitation	1 118	280
Commerces	443	164
Parcs de stationnement	57	57
<b>Total</b>	<b>4 445</b>	<b>2 524</b>

Au cours du premier semestre 2005, les valeurs d'expertises du patrimoine du groupe ont évolué de + 4,3 % pour les bureaux "Foncière des Régions", de + 11,9 % pour les logements, de + 5,9 % pour les murs de maisons de retraite, et de + 4,5 % sur le patrimoine de Bail Investissement.

## ACTIF NET REEVALUE (ANR)

Compte tenu de la mise en place des normes IFRS, Foncière des Régions a modifié la présentation de son ANR pour intégrer la valeur de marché de sa dette et de ses couvertures. L'ANR ainsi retraité au 31 décembre 2004 ressort à 718 M€.

L'ANR en valeur institutionnelle s'établit à 921 M€ au 30 juin 2005 soit une progression de 203 M€ qui s'explique par :

- l'augmentation de capital de 151 M€ réalisée en mai,
- un cash-flow courant part du groupe de 43 M€ généré au cours du premier semestre,
- une distribution de dividendes de 37 M€,
- une progression des valeurs d'expertises de 96 M€,
- une perte potentielle de 24 M€ (règles IFRS) du fait de la mise en valeur de marché des couvertures financières du groupe,
- 26 M€ d'écart négatif entre l'ANR de Bail Investissement lors de l'acquisition et le prix d'OPA.

L'ANR hors droits par action totalement dilué en valeur institutionnelle s'élève à 53,0 € par action contre 50,3 € par action au 31 décembre 2004 : (+ 5,3 % sur le 1<sup>er</sup> semestre).

En valeur détail, pour les actifs logements, l'ANR hors droits totalement dilué par action atteint 59,2 € par action.

## FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE

### Acquisition de 128 hôtels du groupe ACCOR par Foncière des Murs

Foncière des Murs a opté pour le régime des SIIC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 et a réalisé fin juin l'acquisition de 128 hôtels du groupe ACCOR en France, en majorité des marques Novotel, Mercure et Ibis, représentant une valeur de 1 025 M€ hors droits. Cette opération a été financée par une augmentation des fonds propres de la société de 300 M€ dont 65 M€ souscrits par Foncière des Régions.

### OPA sur Bail Investissement. Recentrage progressif de Bail Investissement sur la logistique et les locaux d'activités

Foncière des Régions détient depuis février 2005, 37 % du capital de Bail Investissement, et un pacte d'actionnaires a été signé avec General Electric qui détient pour sa part 26 % du capital. Bail Investissement a décidé de mettre en œuvre une stratégie de recentrage de son activité sur la logistique et les locaux d'activité qu'il est prévu de mener progressivement sur 3 à 5 ans. Dans ce cadre, Bail Investissement a poursuivi son investissement sur la plateforme logistique de St Witz (32 M€) et signé un protocole de partenariat avec Unibaill portant sur la cession de 51 % des centres commerciaux de Rennes Alma et de l'usine center de Vélizy Villacoublay.

### Renforcement des équipes du groupe

Foncière des Régions a continué de renforcer ses équipes pour préparer l'avenir et accompagner sa croissance. L'acquisition d'Addvim, société de gestion des actifs de Bail Investissement, a doté Foncière des Régions d'équipes aux compétences largement complémentaires. Avec 300 collaborateurs au 30 juin 2005, le groupe est en mesure d'assurer directement la gestion de l'ensemble de ses actifs (4,4 Md€), et d'assurer la poursuite de son développement. Dans le cadre du renforcement et de l'identification des directions générales des lignes de produits du groupe, M. Yan Perchet a rejoint le groupe en qualité de Président Exécutif de Foncière des Murs et de membre du Directoire de Foncière des Régions. Par ailleurs, un important travail d'organisation a été entrepris pour spécialiser les équipes par lignes de produits.

### Augmentation de capital

Au cours du premier semestre, Foncière des Régions a réalisé avec succès une augmentation de capital de 151 M€ pour contribuer au financement de sa politique de croissance. Le flottant atteint désormais 21 % du capital, soit 300 M€. Par ailleurs, Prédica déjà partenaire du groupe dans certains de ses investissements a acquis 5 % du capital de Foncière des Régions et a été coopté au Conseil de Surveillance de la Société.

### Entrées dans de nouveaux indices

Foncière des Régions déjà présente dans l'indice IEIF est entrée en juin 2005 dans l'indice EPRA, et Euronext a annoncé, son entrée au sein des indices MID 100 et SBF 250 à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2005.

Sur la base du cours de l'action de 82,5 € au 30 juin 2005, et compte tenu de son augmentation de capital, la capitalisation boursière de la société atteint 1 428 M€.

## PERSPECTIVES

La rentabilité des opérations déjà réalisées dans le cadre de baux de longue durée (portefeuilles EDF et France Telecom notamment) et les opérations nouvelles, Foncière des Murs et Bail Investissement devraient permettre à la société de poursuivre la croissance de son cash-flow courant récurrent par action part du groupe. Elle devrait dépasser 30 % sur l'ensemble sur l'exercice 2005. Ces résultats devraient permettre à la société de poursuivre la croissance active de sa politique de distribution.

Foncière des Murs devrait poursuivre la réalisation d'investissements, dans le cadre notamment de ses partenariats (Suren, Accor...). Les investisseurs du tour de table ont, par ailleurs, indiqué leur volonté d'accroître le flottant de la société à l'automne, afin d'en faire un véhicule de marché plus ouvert.

Enfin, l'activité parcs de stationnement va réaliser 2 nouveaux parcs à Metz (1 300 places), et recherche de nouveaux investissements, notamment à Paris.