



FONCIÈRE DES RÉGIONS

Résultats annuels 2005

23 février 2006



Sommaire

- **Stratégie et faits marquants**
- **Activités**
- **Comptes au 31 décembre 2005**
- **Perspectives**



FONCIÈRE DES RÉGIONS

Stratégie et faits marquants



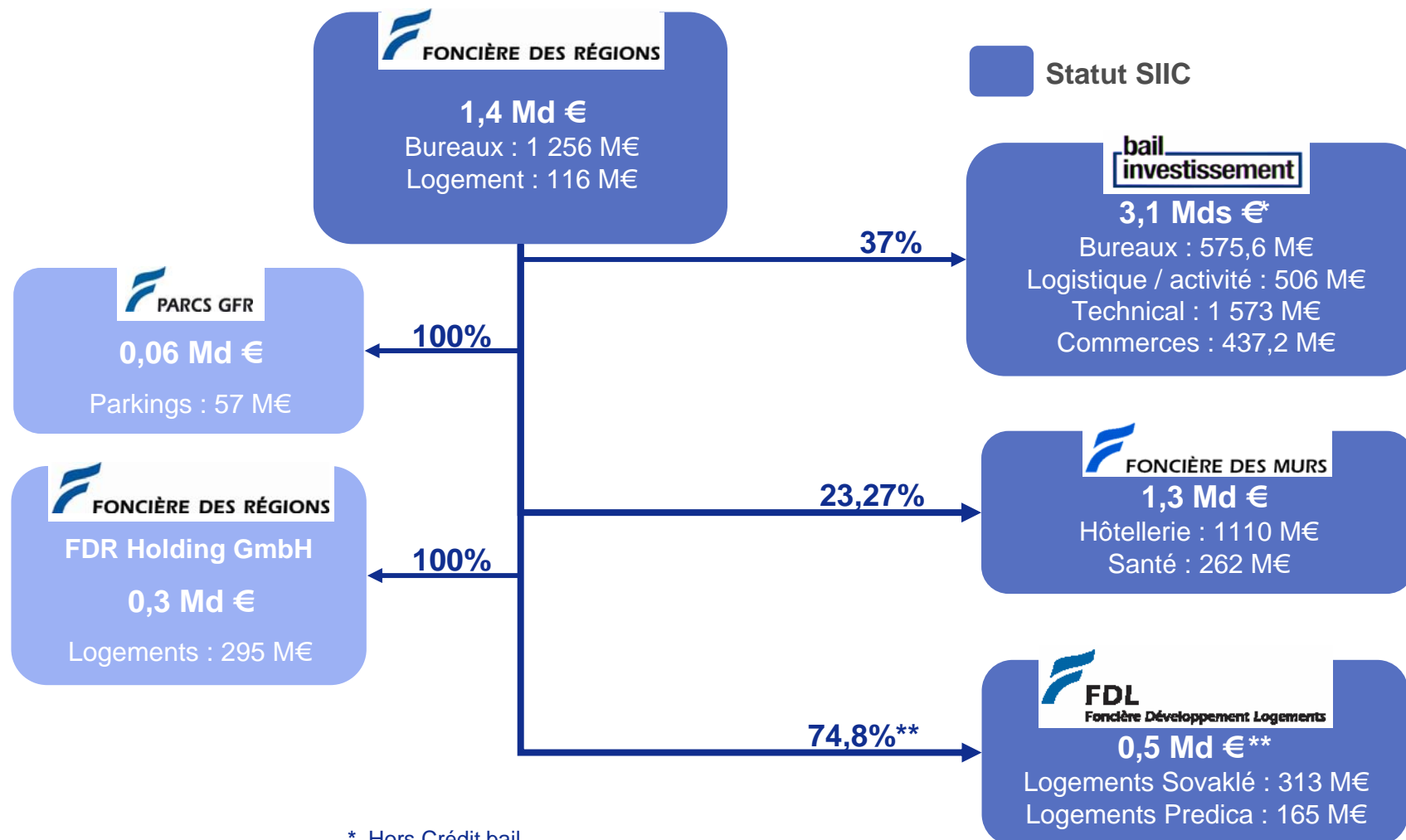
Un modèle de croissance dynamique et performant

- Des partenariats solides
 - **Partenariats d'investissements** : depuis 2001, Foncière des Régions se développe via des partenariats aux côtés d'acteurs de référence (MSREF, GE Real Estate France et institutionnels français)
 - **Partenariats commerciaux** : des relations de long terme avec nos clients (EDF, Accor, France Telecom, CEA, Azur GMF, Groupe Suren Medidep, Alcatel, Thales, IBM)
- Des investissements immobiliers diversifiés et sécurisés
 - Des investissements long terme gérés par des équipes dédiées
 - Le développement d'opérations immobilières créatrices de valeur
 - Le recours à l'effet de levier qui repose sur des emprunts entièrement couverts

Un patrimoine consolidé passé de 1,7 Md € à 6,7 Mds € en un an

Stratégie et faits marquants

Un patrimoine consolidé de 6,7 Mds €* / 3,3 Mds € part du Groupe* à fin janvier 2006

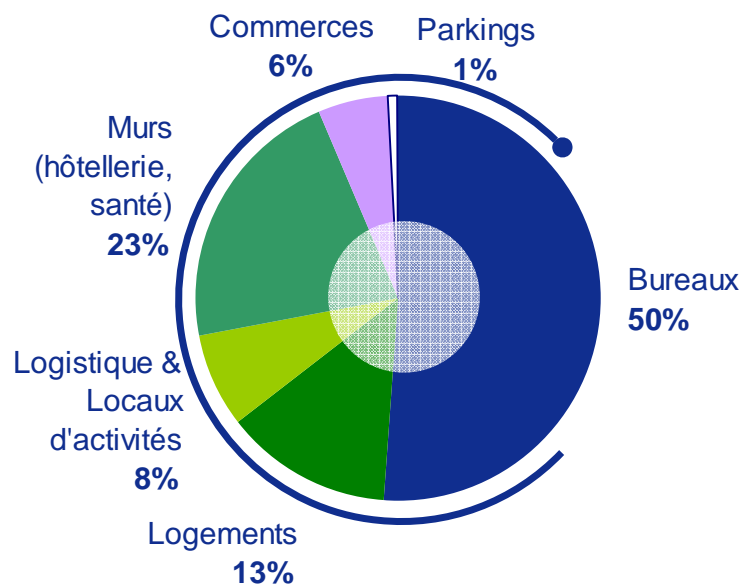


* Hors Crédit bail
** Post fusion avec Sovaklé

Stratégie et faits marquants

Un patrimoine consolidé de 6,7 Mds €* / 3,3 Mds €* part du Groupe à fin janvier 2006

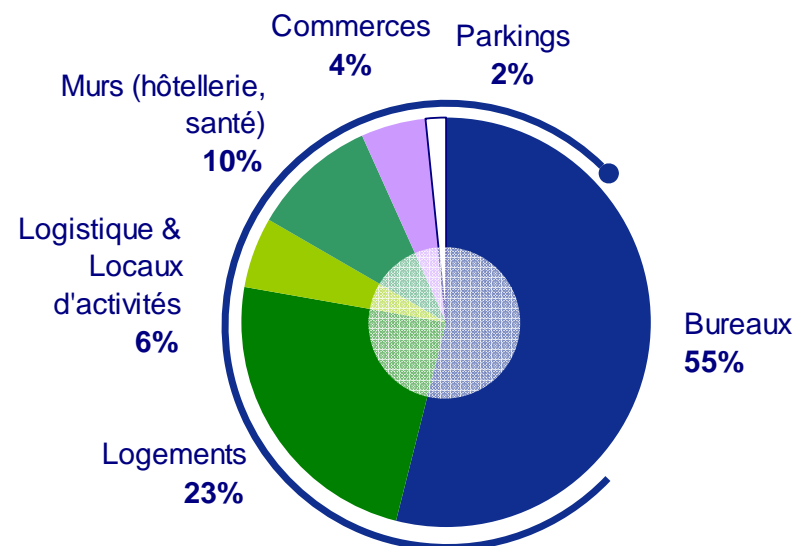
Patrimoine consolidé



6,7 Mds €

* Hors activité crédit bail (0,3 M€)

Patrimoine part du Groupe



3,3 Mds €

* Hors activité crédit bail (0,1 M€)

Management du Groupe Foncière des Régions

- Evolution du Directoire de Foncière des Régions
 - **Christophe Kullmann**, Président
 - **Olivier Esteve**, Directeur Asset Management
 - **Gilles Bonnier**, Directeur Administratif et Financier
- Arrivée de nouveaux dirigeants, professionnels reconnus du secteur
 - **Yan Perchet**, Président Exécutif de **Foncière des Murs**
 - **Bertrand Julien-Laferrière**, Directeur Général Exécutif de **Bail Investissement**
 - **Thierry Beaudemoulin**, Directeur Général de **Foncière Développement Logements (FDL)**



FONCIÈRE DES RÉGIONS

Activité 2005



Bureaux Foncière des Régions

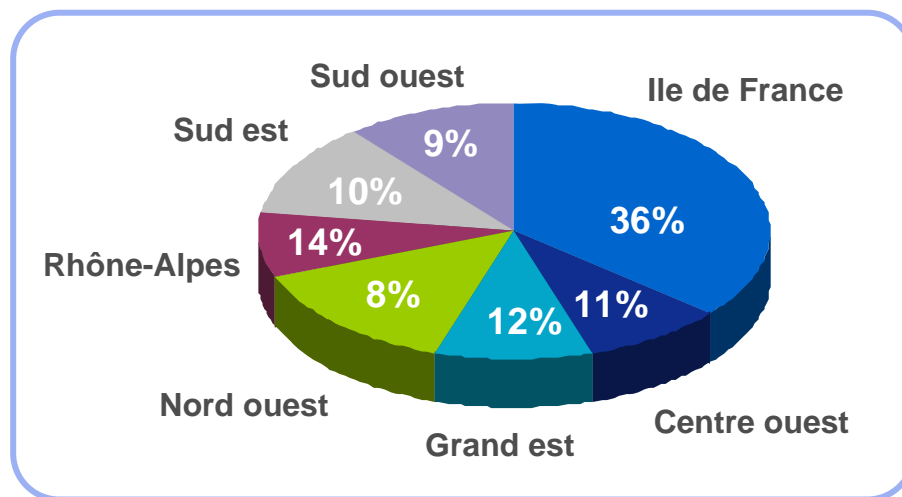


Site EDF à Villers les Nancy, 2 bd du Docteur Cattenoz



Un portefeuille diversifié dont la valeur est en constante appréciation

- **1,14 million** de m²
- Valorisation **1,256 Md€**
→ + 16 % sur l'année à périmètre constant
- Rendement net : **8,3 %**
- Répartition géographique du patrimoine en valeur : **64 %** en régions

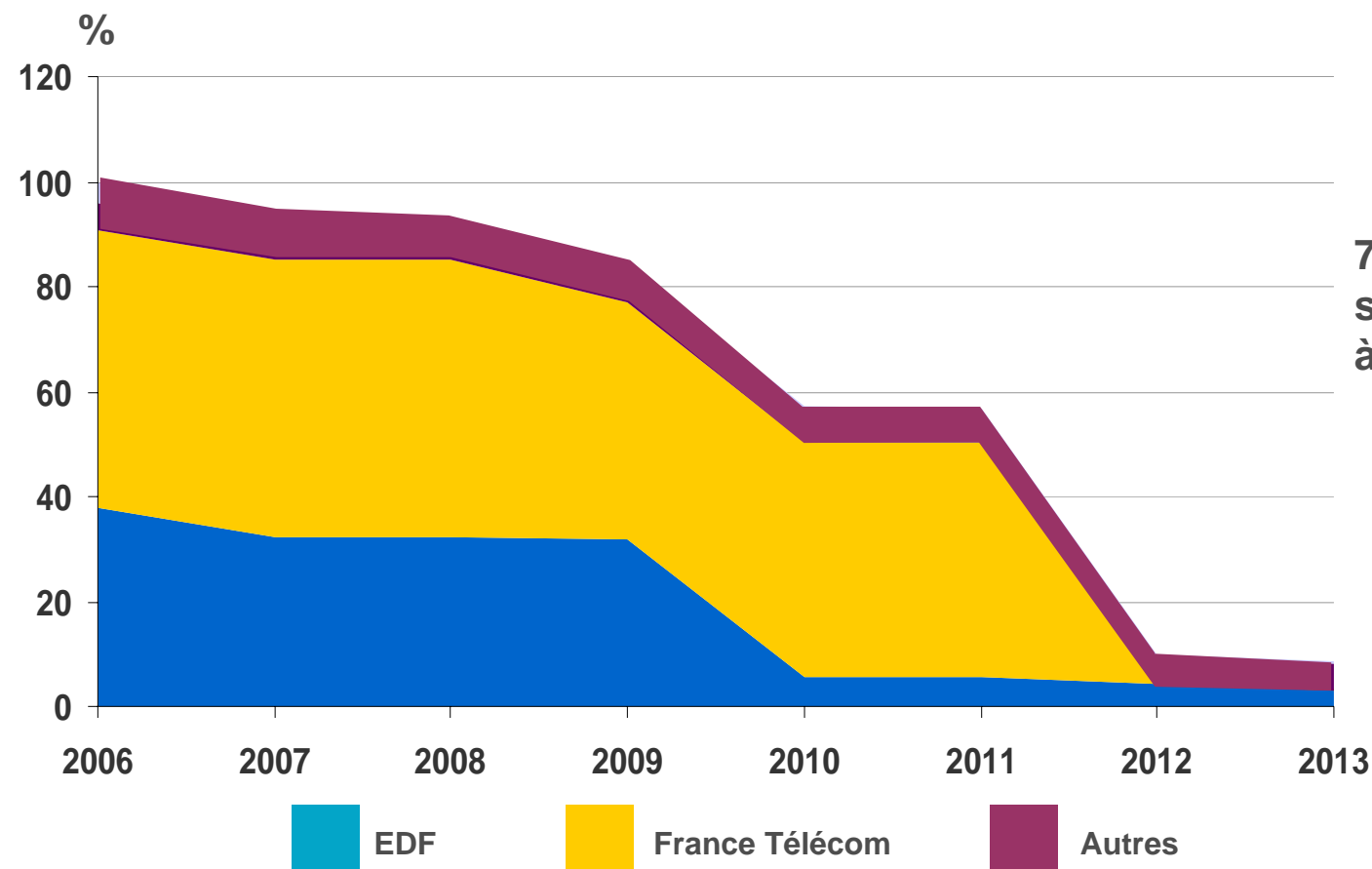


Un patrimoine qui présente de très bonnes caractéristiques locatives

- Loyers 2005 : **112,8 M€** à périmètre courant,
→ + 6,4% par rapport à 2004
 - Vacance financière en exploitation : 0,32 %
 - Cessions : **64 M€HD**
69 actifs totalisant 87 884 m²
 - 34 actifs France Télécom 50,1 M€
 - 1 actif EDF 2,6 M€
 - 34 actifs « autres » 11,3 M€
- Marge sur valeurs d'expertise : + 17,3%

Un portefeuille sécurisé qui génère des flux financiers stables et pérennes

Échéancier des baux fermes



Des opérations immobilières créatrices de valeur

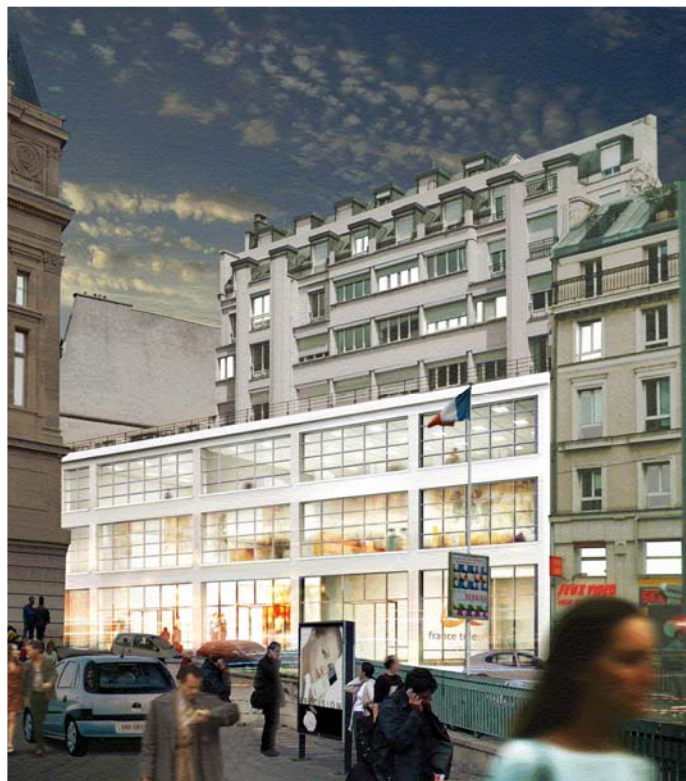
Rénovation d'un immeuble de bureaux 33, rue de la Fédération, Paris (XV^{ème})



- Acquisition fin 2004 de ce bâtiment de 25 560 m²
Coût d'acquisition : **107,5 M€**
- Début des travaux de rénovation : été 2006.
Durée des travaux et commercialisation : 18 mois
Livraison : 1^{er} trimestre 2008
- Partenariat Foncière des Régions (60%)
Predica (40%)
- Valeur d'expertise au 31 décembre 2005 : **118,3 M€ (+ 10 %)**

Des opérations immobilières créatrices de valeur

Rénovation / transformation d'un immeuble de commerces / bureaux 8-12, rue d'Amsterdam, Paris (IX^{ème})



- **3 268 m²** rénovés pour aboutir à une nouvelle configuration des espaces :
 - 1 395 m² de commerces (France Télécom, Grande Récré)
 - 1 108 m² de bureaux
 - 765 m² de logements
- Montant des travaux : **4,5 M€**
- Livraison du programme : juin 2006

Perspectives de l'activité bureaux

- Création de valeur sur le patrimoine existant
- Poursuite de la stratégie d'arbitrage des actifs à maturité
- Etude de nouveaux projets de développement

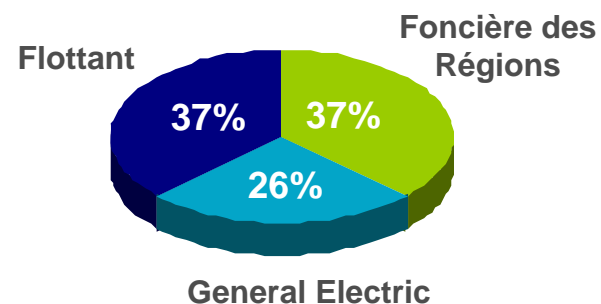
Bail Investissement Foncière



Cap 18, rue d'Aubervilliers Paris 18ème

- Un nouvel actionnariat, un nouveau management
- Réorganisation des équipes de gestion immobilière
- Renforcement du partenariat avec GE Real Estate
- Confirmation du plan d'arbitrage d'actifs non stratégiques
- Engagements renforcés sur la logistique
- Doublement de la taille patrimoniale de Bail Investissement : Technical

- **Bail Investissement, société cotée, centrée sur l'immobilier d'entreprise**
- **Des actifs gérés par les équipes du Groupe Foncière des Régions**
- **Actionnariat au 31 décembre 2005**



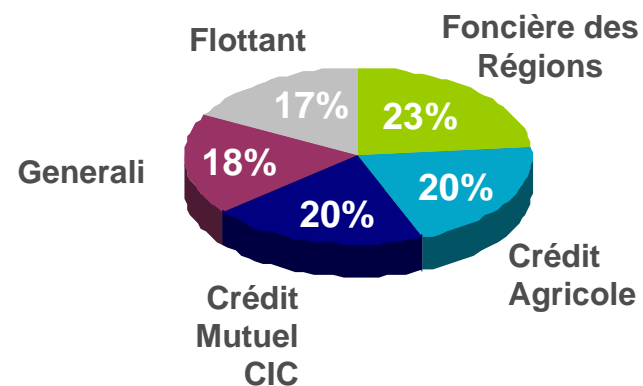
- Confirmation de la volonté de désengagement du pôle commerces
- Activation dynamique du partenariat avec France Télécom
- Consolidation du patrimoine tertiaire dans son périmètre optimisé
- Priorité donnée au développement de partenariats pour la logistique et les locaux d'activité
- Une amélioration du cash flow courant de l'ordre de 30% au titre de l'exercice 2006



2005 : une année de développements immobiliers

- **Acquisition de 128 hôtels** du Groupe Accor (23% des hôtels Accor en France) :
 - investissement : 1 025 M€
 - loyers annualisés : 70 M€
base 2005, intégralement variables
- Acquisition de 31 maisons de retraite auprès du Groupe Suren-Medidep :
 - investissement : 160 M€
 - loyers annualisés : 12 M€
base 2005
- Augmentations de capital : 350 M€
- Capitalisation boursière au 22 février : 521 M€

- Foncière des Murs, société cotée, a pour activité la propriété de murs d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des loisirs
- Foncière des Murs est une SCA (Société en Commandite par Actions) dont Foncière des Régions est l'associé commandité
- Actionnariat au 31 décembre 2005



- Un portefeuille diversifié et rentable
 - Loyers annualisés : **90 M€**
dont :
 - 70 M€ de loyers hôteliers indexés sur l'évolution du chiffre d'affaires de ces hôtels (+ 2% en 2005)
 - 20 M€ pour les résidences pour personnes âgées indexés sur l'ICC (+ 3,7% en 2005)
 - Rendement net : **6,3 %**
 - Taux d'occupation du patrimoine : **100 %**

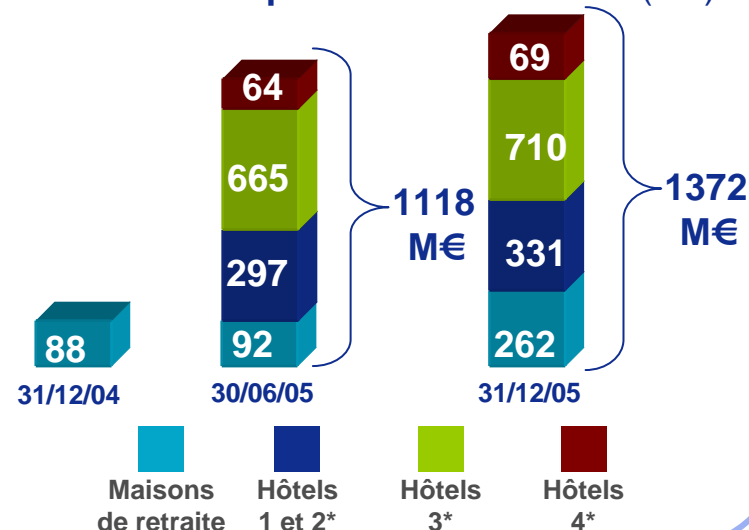
Valorisation du patrimoine (hors droits)

- Valeur d'expertise : **1 372 M€**
au 31 décembre 2005
- Variation : **+ 254 M€**
par rapport au 30 juin 2005
(dont 94 M€ de variations de juste valeur)

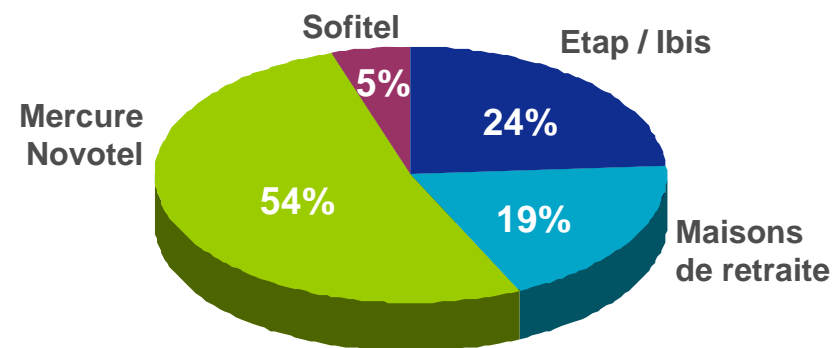
soit, à périmètre constant

- hôtels : + 8,2%
- maisons de retraite :
+ 10 % sur six mois
+ 16 % sur l'année

Evolution du patrimoine en valeur (M€)



Patrimoine par segment d'activité en valeur (M€)



Une forte croissance des résultats annuels

- Indicateurs de résultats financiers
 - Chiffre d'affaires consolidé 44,6 M€
 - Cash flow courant consolidé 22,0 M€
 - Résultat net part du groupe 99,9 M€
(dont 78 M€ de variation de juste valeur)
- Actif Net Réévalué : **81,31 € par action** droits compris en progression de **41 %**
- Résultats par action
 - Cash flow courant par action : 5,95 € par action
 - Dividende : 2,70 € par action

- Développement des partenariats existants :
 - Acquisition début 2006, en partenariat avec Accor, d'un hôtel de 180 chambres à Boulogne Billancourt
 - Négociation d'une nouvelle opération d'externalisation d'hôtels Accor en France et en Belgique
- Étude de nouvelles opportunités de croissance dans les secteurs de l'hôtellerie, des loisirs et de la santé conformément à la stratégie
- Financement de la politique de développement :
 - Augmentation de capital
 - Dettes sur la base d'un ratio dette nette sur valeur du patrimoine comparable à celui existant actuellement

Logements



Dijon, 21 avenue de la Concorde

L'activité Logements en 2005 : progression des valeurs d'expertises

3 205 logements valorisés 429,5 M€ (valeur bloc au 31/12/05)

A périmètre constant, une progression des valeurs d'expertise de + 20,4 % sur l'année

	31 décembre 2004		31 décembre 2005		Évolution 04/05	
	Val. Bloc	Val. détail	Val. Bloc	Val. détail	Val. Bloc	Val. détail
Patrimoine Logements	356,6 M€	453,6 M€	429,5 M€	531,4 M€	+ 20,4%	+ 17,2%

À périmètre constant

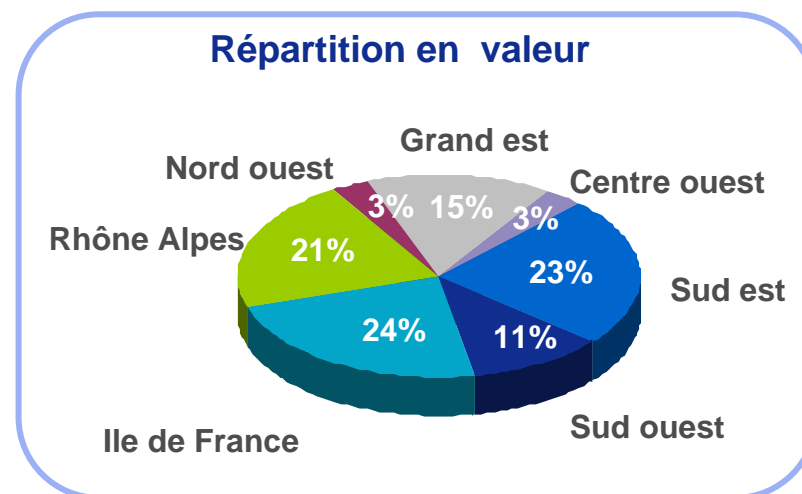
Des indicateurs de gestion bien orientés

● **Activité locative 2005**

▪ Loyers	23,4 M€
▪ Vacance financière (logements en exploitation)	1,5%
▪ Turnover (sur 12 mois glissants)	20,3%

● **Cessions 2005**

▪ Montant	35,3 M€
▪ Marge sur valeur bloc	30%
▪ Stock d'accords au 31 décembre 2005	13,2 M€



Une opération de développement « Logements »

Construction / Rénovation de pavillons Le Barp, près de Bordeaux



- Rénovation de 30 pavillons et construction de 21 nouvelles villas. Montant de l'investissement : **4 M€**
- Ce lotissement sera principalement occupé par les équipes scientifiques du CEA : construction du laser Mégajoule à proximité de Bordeaux
- Travaux : printemps 2006 / dernier semestre 2007

Structuration de l'activité Logements

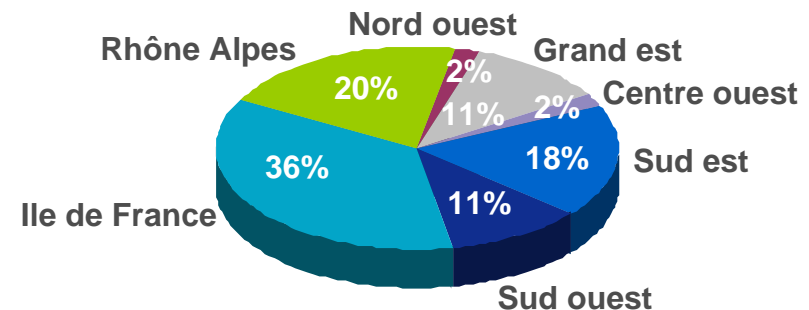
2005

- Décembre : création d'un véhicule coté dédié au secteur du logement : Foncière Développement Logements (FDL)

2006

- Janvier : acquisition d'un portefeuille de 767 logements auprès de Predica pour 165 M€
 - FDL détient un patrimoine de 3 233 logements valorisé 478,9 M€ : portefeuille Sovaklé et actifs acquis auprès de Predica (FDR reste propriétaire de 116 M€)

Répartition en valeur



- Printemps : développement de FDL

- Fusion avec Sovaklé
- Augmentation de capital réservée à Prédica : 70 M€

Logements Allemagne



Un portefeuille qui présente de bonnes caractéristiques immobilières

5 486 logements

● Valeurs d'expertise

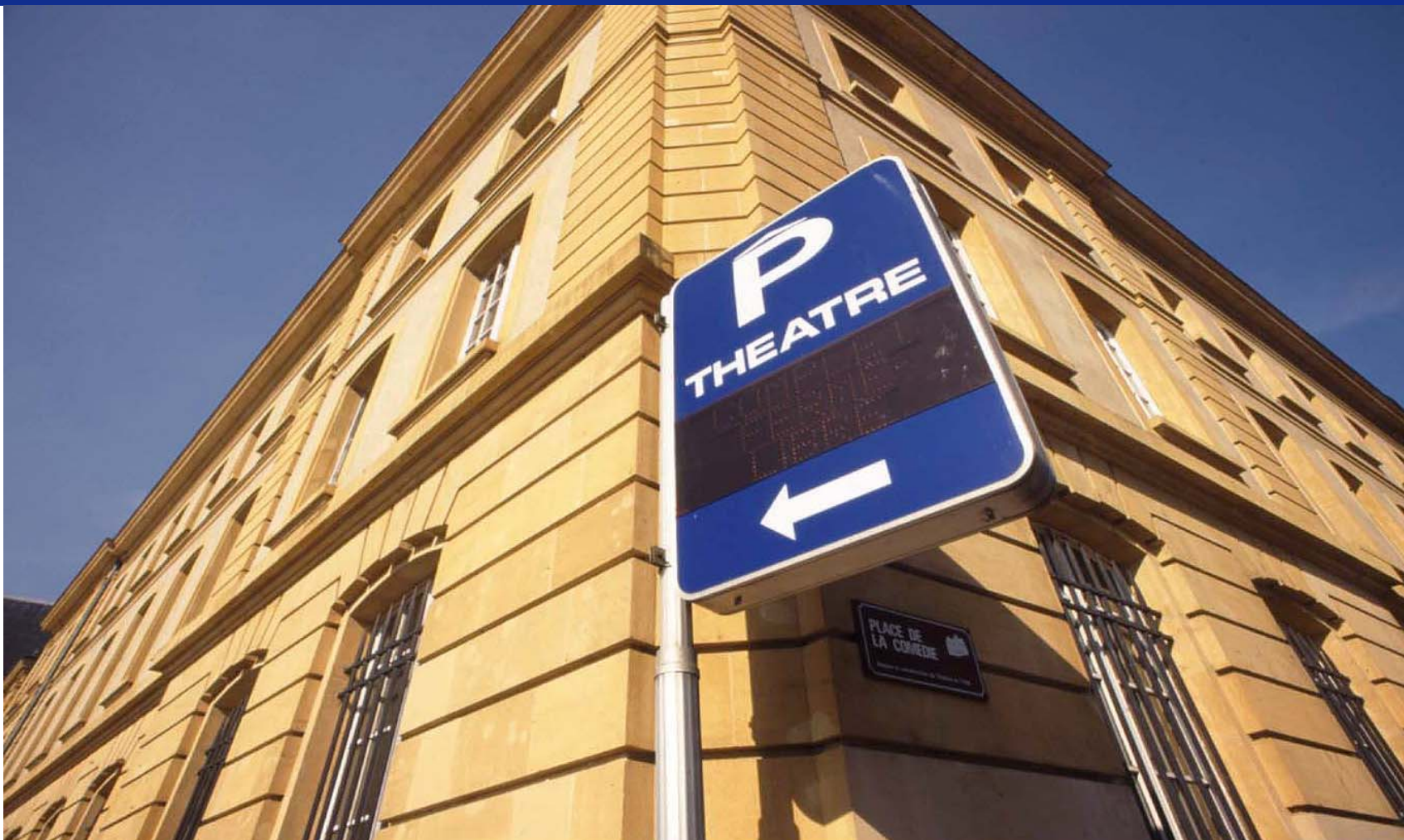
- Une valeur « bloc » de 295 M€ HD en progression de 7 % depuis l'acquisition
Rendement brut 6,1 %
- Une valeur « détail » de 355 M€ HD

● Activité locative 2005

- Loyers annualisés 17,6 M€
- Vacance physique (logements en exploitation) 2,6 %

Perspectives de Foncière des Régions en Allemagne

- Mise en place d'une équipe dédiée en Allemagne
 - ➔ embauche d'un responsable opérationnel
- Recherche d'opportunités de développement
- Partenariats d'investissements



Développement de l'activité

- Patrimoine : **57 M€**
 - 4 583 places de stationnement situées à Metz
- Chiffre d'affaires : **7,6 M€**
(+ 4,1% par rapport à 2004)
- Développement 2005 : **+ 1328 nouvelles places** de stationnement à Metz entre 2007 et 2008
 - Construction d'un parking de 619 places
 - Concession : 30 ans
 - Coût de l'investissement : 12 M€
 - Concession d'un nouveau parking de 709 places
 - Concession : 30 ans
 - Coût de l'investissement : 16 M€

- Parcs GFR, société non cotée, a pour activité l'exploitation de parkings
- Filiale à 100% de Foncière des Régions

- 20 février 2006 : acquisition d'un parc de stationnement de 750 places à Paris (9^{ème})
- Réflexions sur la mise en place de partenariats afin d'accélérer le développement patrimonial de Parcs GFR



FONCIÈRE DES RÉGIONS

Éléments financiers 2005



Bilan consolidé

En M€	31.12.05	31.12.04	Variation		31.12.05	31.12.04	Variation
Immobilisations incorporelles	33,2	3,0	30,2	Capital et réserves (Part du Groupe)	785,0	485,5	299,5
Immeubles	4823,4	1530,9	3292,5	Résultat (Part du Groupe)	354,6	192,5	162,1
Immobilisations financières	359,8	11,2	348,6	Capitaux propres part du groupe	1139,6	678,0	461,6
Créances clients	48,1	20,3	27,8	Minoritaires	1181,6	42,9	1138,7
Autres créances	51,9	119,7	-67,8	Capitaux propres	2321,2	720,9	1600,3
Trésorerie	350,2	44,3	305,9	Provisions	37,5	8,6	28,9
				Emprunts et instruments dérivés	2934,2	872,9	2061,3
				Dettes fournisseurs	108,0	9,1	98,9
				Autres dettes	214,6	110,0	104,6
				Impôts différés	51,1	7,9	43,2
TOTAL	5666,6	1729,4	3937,2		5666,6	1729,4	3937,2

Structure financière

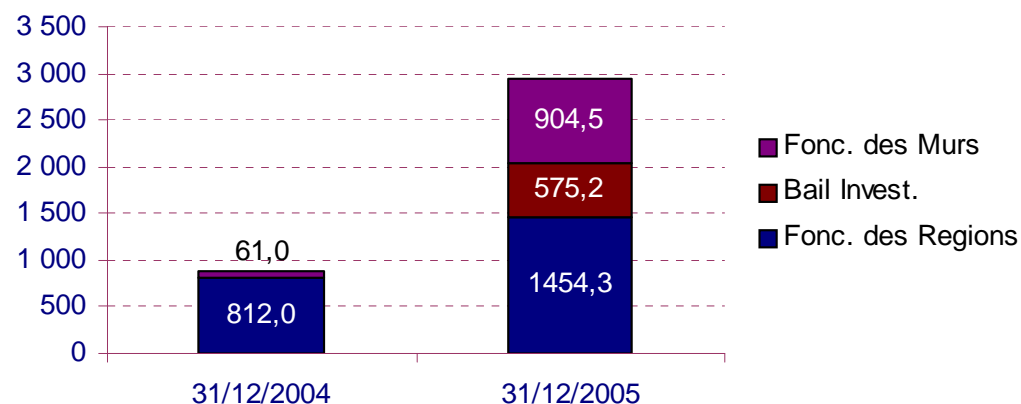
En M€	31.12.05 Part du Groupe	31.12.05	31.12.04
Capitaux propres consolidés	1139,6	2321,2	720,9
Dette financière brute		2934,2	872,9
Trésorerie		(350,2)	(44,3)
Dette nette comptable		2584,0	828,6
Dette nette « financière » *	1591,3	2410,7	870,0
Valeur des actifs	2876,6	4934,0	1676,0
LTV global	55%	49%	52%

* La dette nette ajustée correspond à la dette nette comptable retraitée des principaux éléments suivants : dette affecté au crédit bail, juste valeur des instruments financiers, et engagements de travaux du Groupe envers Accor.

Principales caractéristiques de la dette du Groupe

- Dette financière : 2 934 M€
 → + 2 061 M€ par rapport au 31 décembre 2004

Répartition de la dette de GFR par société (en M€)



- Coût moyen de la dette : 4,57%
 ⇒ 4,48% en part du Groupe

	Foncière des Régions	Bail Investissement	Foncière des Murs	GFR
Taux moyen de la dette	4,43%	4,32%	4,93%	4,57%

- Durée moyenne : 5 ans

Couverture de la dette du Groupe

- Couverture systématique de la dette à taux variable
⇒ Taux de couverture de la dette nette du Groupe : 90%

	FdR	FdM	BI	GFR	GFR PdG
Taux de couverture de l'encours brut de la dette	73%	58%	141%	74%	75%
Taux de couverture de l'encours net de la dette	79%	66%	187%	79%	80%
Taux de couverture proforma de l'encours brut de la dette	87%	75%	86%	85%	86%
Taux de couverture proforma de l'encours net de la dette	95%	86%	88%	90%	92%

- Le taux de couverture proforma prend en compte les principales hypothèses suivantes:
 - Intégration des couvertures souscrites en 2005 mais activées début 2006
 - Prise en compte au 31 décembre 2005 de la dette d'acquisition des titres Technical par Bail Investissement, effectuée en janvier 2006. Cette dette s'élève à 294 M€,
 - Intégration de Technical dans le périmètre du Groupe

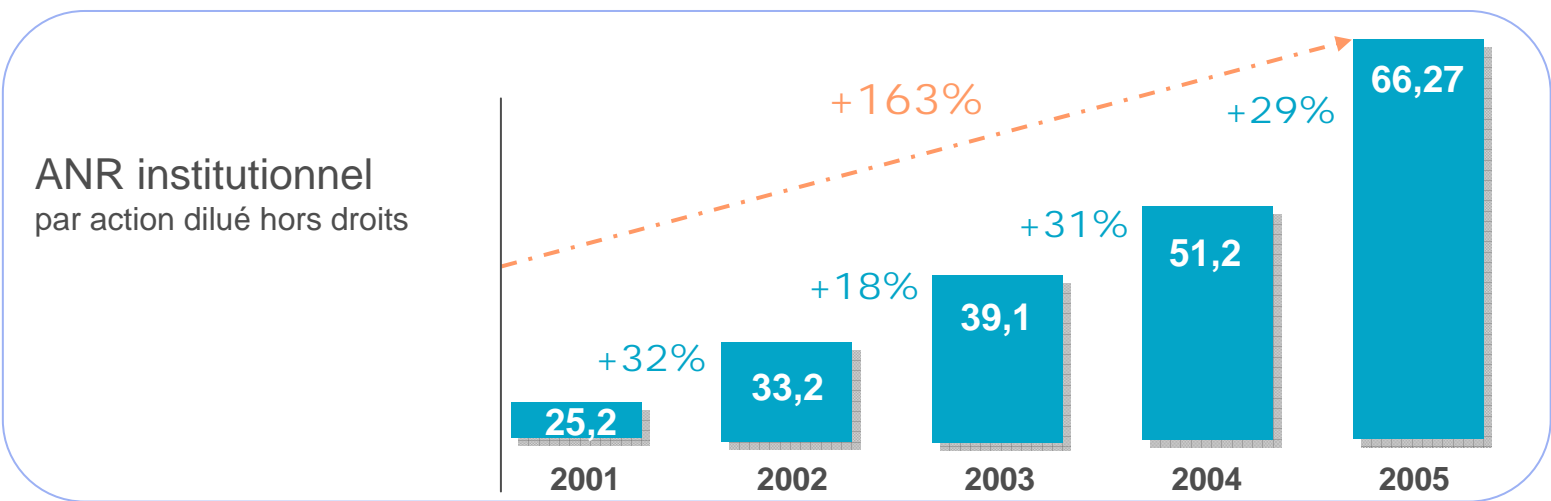
Actif Net Réévalué

Une forte progression des valeurs d'expertise de l'ensemble des actifs

Société	Usage	Valeurs DI 31.12.2005 (M€)	% variation 12 mois / 31.12.2004 périmètre constant	RNI
Foncière des Régions	Logement	761	20,4%	5,3%
	Tertiaire	1337	12,8%	8,3%
	Parkings	57	31,0%	Nc
Sous Total		2155	+ 17,7%	7,2%
Bail Investissement	Bureaux	609	+7,3%	7,1%
	Logistique	403	+13,7%	8,1%
	Activité	125	+28,3%	
	Commerces et Hôtels	459	+24,3%	5,7%
Sous Total		1596	+14,9%	7,1 %
Foncière des Murs	Hôtels	1177	NC	6,1%
	Santé	277	+16,3%	7,2%
Sous Total		1454	16,3%	6,3%
TOTAL		5205	16,4%	6,9%

Actif Net Réévalué

En M€	31.12.05
Capitaux propres consolidés	1139,6
Mise en juste valeur des actifs d'exploitation	(2,0)
Mise en juste valeur des stocks (nette de fiscalité)	3,5
Mise en juste valeur des actifs liés aux activités hors SIIC (nette de fiscalité)	
Activité de crédit bail	1,9
Activité parc de stationnement	16,1
Commissions sur ventes des actifs cessibles à – 6 mois	(1,1)
ANR SIIC – Hors droits	1158,0
ANR par action	66,78
ANR par action – totalement dilué	66,27
ANR par action – droits inclus	75,89



Résultat consolidé (en M€)

En M€	2005 Part du Groupe	2005 (2)	2004 (1)	Variation (2) - (1)
Résultat opérationnel	431,2	699,3	234,0	+199%
Recettes locatives	210,9	328,1	150,6	+118%
Prestations et autres produits	5,7	6,4	1,5	+317%
Plus-values nettes	27,9	43,1	27,2	+59%
Charges opérationnelles courantes	(56,8)	(76,9)	(48,3)	+59%
Variation de juste valeur immeubles de placement	287,4	453,5	109,2	+315%
Amortissement, provisions et autres	(43,9)	(54,9)	(6,2)	+788%
Résultat financier	(65,1)	(88,0)	(43,1)	-104%
Résultat des sociétés mises en équivalence	6,7	8,2	1,0	+711%
Résultat avant impôt	372,8	619,5	191,9	+223%
Impôt	(18,3)	(28,3)	(2,4)	
Résultat net	354,6	591,2	189,5	+212%
Résultat net part du groupe		354,6	192,5	+84%

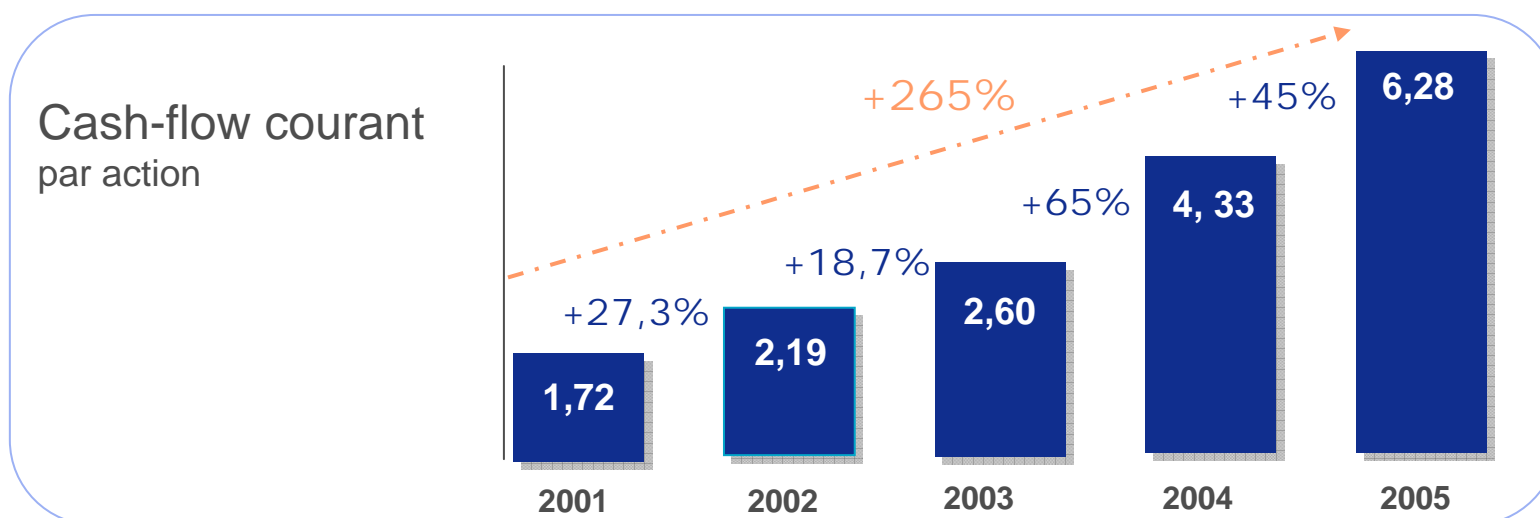
Détail du Cash-flow

En M€	31.12.05 Part du Groupe	31.12.05
Résultat net	354,6	591,2
Impôts	18,2	28,3
Résultat avant impôts	372,8	619,5
Neutralisation du résultat des sociétés mises en équivalence	(6,8)	(8,2)
Neutralisation des amortissements et provisions	9,1	13,3
Neutralisation des éléments non récurrents et non cash	34,4	40,7
Juste valeur des immeubles de placement	(287,4)	(453,5)
Neutralisation des impacts IFRS	3,9	4,5
Neutralisation des plus-values de cessions	(27,3)	(43,0)
Quote-part des prestations sur tiers	16,1	
Cash-flow total	114,8	173,3
Retraitement du crédit-bail	(3,1)	
Retraitement des commissions liées aux acquisitions / cessions	(9,1)	
Cash-flow récurrent Part du Groupe	102,6	

Cash-flow Courant

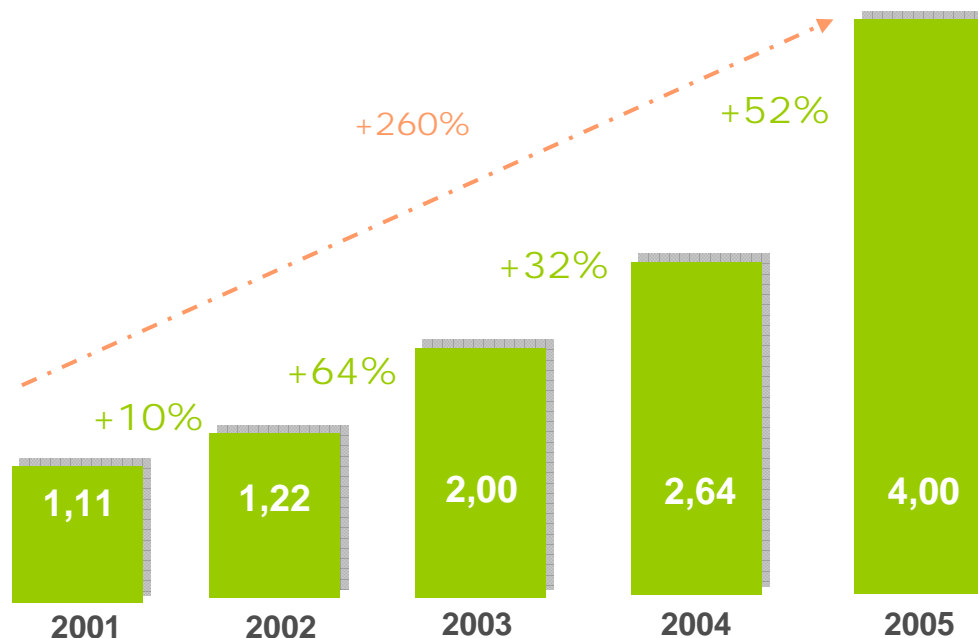


Par action	2005	2004	Variation
Cash-flow Courant Récurrent (part du groupe)	6,28	4,33	+45,0%
Cash-flow Total	7,03	4,33	+62,4%



Une politique de dividende en ligne avec la croissance de Foncière des Régions

Dividende net
en € par action



- Proposition de dividende : **4 euros** par action
 - 64% du cash-flow courant
 - un rendement de 3,6% (par rapport au cours du 15/02/06 : 110 €)
 - un montant global de 69,48 M€
- Assemblée Générale Mixte le 11 avril 2006



FONCIÈRE DES RÉGIONS

Perspectives



- Développement
 - Poursuite de la politique de développement des secteurs d'activité du Groupe (en direct et en partenariat)
 - Un financement adapté au rythme du développement
- Organisation
 - Nouveaux outils de gestion unifiés
 - Poursuite du renforcement des effectifs
- Patrimoine
 - Développement d'opérations immobilières créatrices de valeur
- Résultats
 - Nouvelle croissance du cash-flow courant récurrent part du groupe



FONCIÈRE DES RÉGIONS

Agenda financier 2006



- Assemblée Générale de Foncière des Régions :
11 avril 2006 à 10h00 à Metz
- Distribution du dividende :
à compter du 13 avril 2006
- Résultats 1^{er} semestre 2006 :
27 juillet 2006 à 10h00



www.foncieredesregions.fr

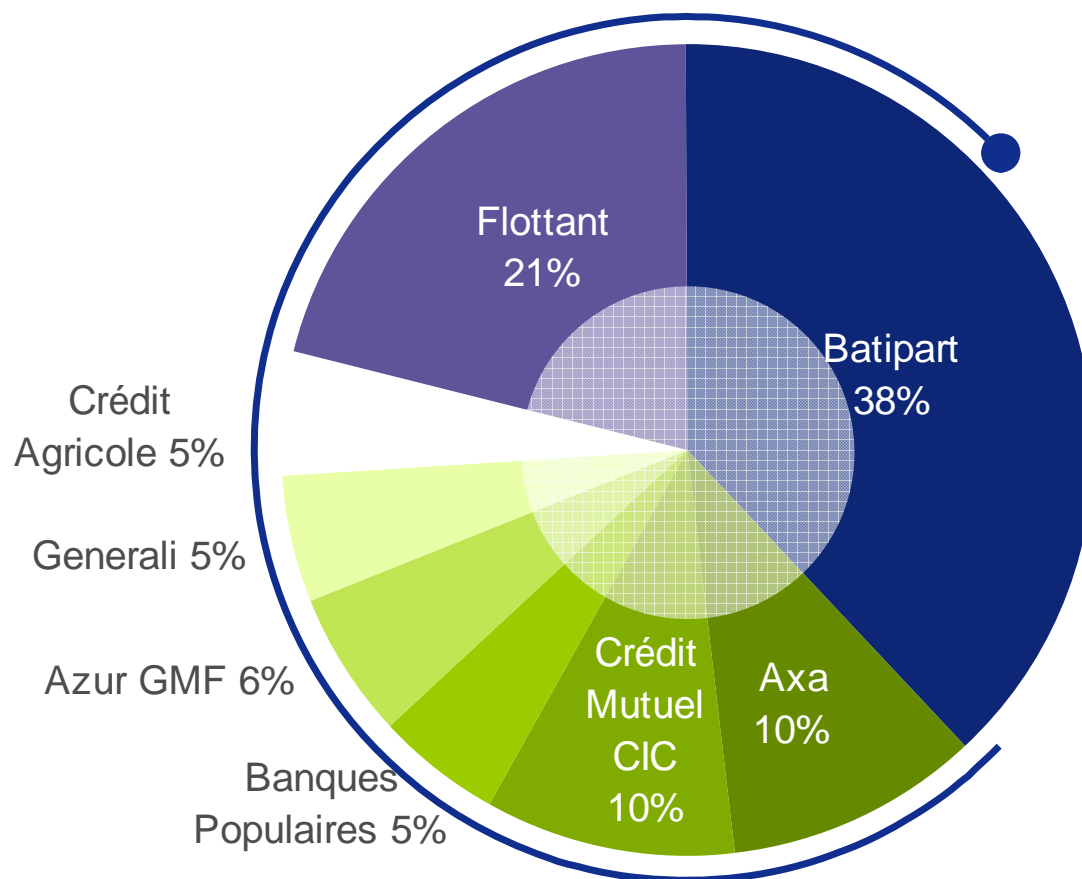


FONCIÈRE DES RÉGIONS

Annexes

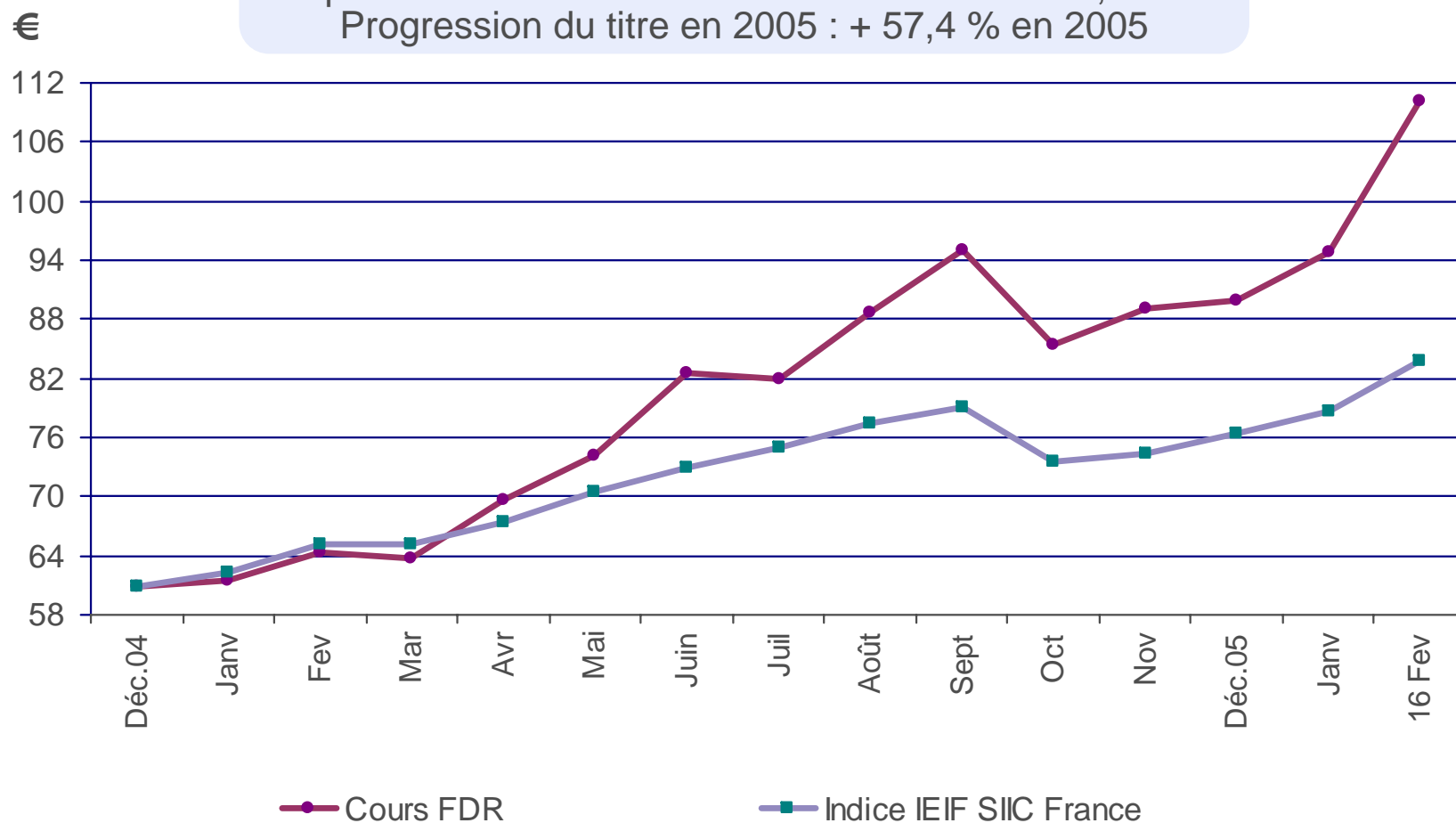


Actionnariat de Foncière des Régions au 31 décembre 2005



Le titre Foncière des Régions accompagne le développement immobilier

Capitalisation boursière au 31 décembre 2005 : 1,6 Md€
 Progression du titre en 2005 : + 57,4 % en 2005



Un patrimoine consolidé de 6,7 Mds € / 3,3 Mds € part du Groupe* à fin janvier 2006

	En M€	Consolidé	Part du groupe
Bureaux		3 410	1 816
Logements		889	768
Logistique & Locaux d'activité		506	187
Murs d'exploitation		1 436	343
Commerces		372	138
Parkings		57	57
Total		6 670	3 309

Un portefeuille diversifié dont la valeur est en constante appréciation

1,14 million de m² valorisés 1,256 Md€

	Valeur bloc	Loyers bruts	
Patrimoine bureaux (hors EDF & FT)	286,6 M€	21,5 M€	} 81% des recettes locatives
Portefeuille EDF	416,6 M€	37,4 M€	
Patrimoine France Télécom	552,6 M€	53,9 M€	
Total	1 255,8 M€	112,80 M€	

A périmètre constant, une progression des valeurs d'expertise de + 12,8 % sur l'année*

	Valeur 31/12/04	Valeur 31/12/05	Variation	Rend.bruts
Patrimoine bureaux (hors EDF & FT)	232,4 M€	286,6 M€	+11%	7,50%
Portefeuille EDF	388,2 M€	416,6 M€	+7,98%	9%
Patrimoine France Télécom	516,4 M€	552,6 M€	+16,94%	9,76%
Total	1 137 M€	1 255,8 M€	+12,8%	9%

Ratios prudentiels

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/05 Part du Groupe	31/12/05	31/12/04	31/12/03
Ratio / résultat				
ICR Cash	2,30	2,53	2,48	5,45
Ratios de structure				
Dette nette/valeur institutionnelle des actifs	0,55	0,50	0,52	0,57
Dette nette/capitaux propres + intérêts mino (IFRS)	1,40	1,04	1,20	1,5
Bases de calcul (en M€)				
EBE	149	258	103	24
Résultat financier hors provisions et effet de juste valeur	-65	-102	- 41,9	-4,4
Dette nette	1 591	2 411	870	812
Valeur institutionnelle des actifs (*)	2 877	4 934	1 676	1 430

Remarque : Calcul hors crédit-bail et valorisation des instruments financiers

(*) : Prise en compte de 100% des actifs consolidés par intégration globale (Fédérimmo, Foncière des Murs, Bail Investissement).