

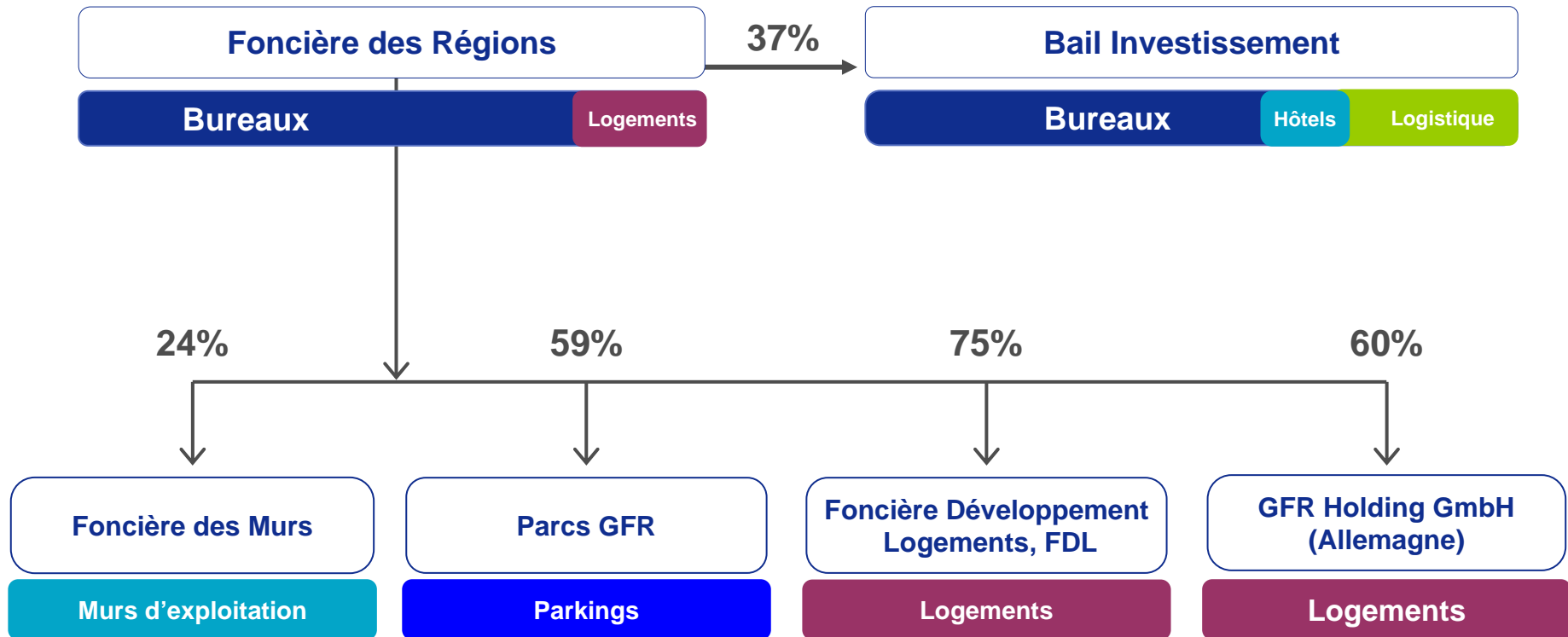
Résultats semestriels 2006

27 juillet 2006

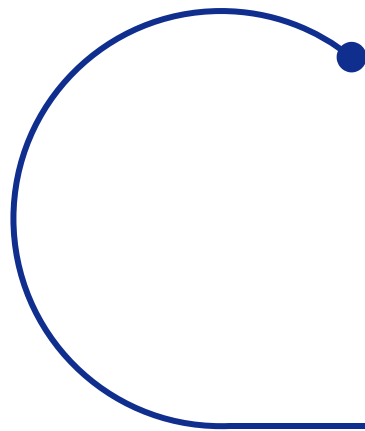


- **Accueil**
- **Foncière des Murs**
- **Foncière Développement Logements, FDL**
- **Bail Investissement**
- **Foncière des Régions**
- **Perspectives**

Le Groupe Foncière des Régions



* Hors activité crédit bail (0,3 Md€)



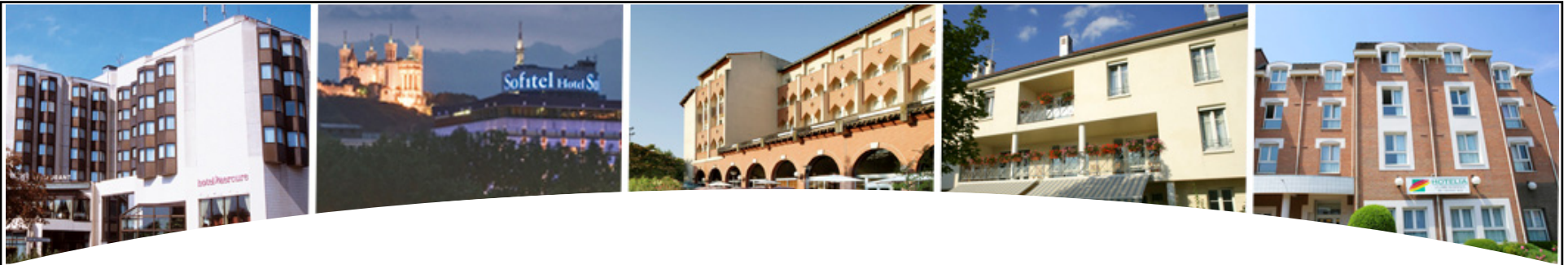
FONCIÈRE DES MURS





Sommaire

- 1. Stratégie et faits marquants**
- 2. Activité du 1^{er} semestre 2006**
- 3. Comptes au 30 juin 2006**
- 4. Perspectives**



FONCIÈRE DES MURS

1. Stratégie et faits marquants



1. Stratégie et faits marquants



Stratégie de Foncière des Murs

- Secteurs ciblés : l'hôtellerie, la santé et les loisirs
- Investisseur long terme dans des opérations de taille significative
- Partenariats à long terme avec des exploitants de premier rang reconnus dans leur secteur
- Recherche de cash flows futurs réguliers et sécurisés
- Financements sécurisés

1. Stratégie et faits marquants



Une politique active de développement

Plus de 700 M€ d'investissements engagés au cours du 1^{er} semestre 2006

● Opérations réalisées

- Acquisition de 68 actifs auprès d'Accor : 490 M€
- Acquisition en partenariat avec Accor d'un hôtel à Boulogne Billancourt : 21,6 M€
- Acquisition, en partenariat avec Suren Medidep, d'un établissement de Soins de Suite et de Réadaptation : 2,5 M€

Au 30 juin 2006, le patrimoine total de Foncière des Murs est valorisé 2 Mds€

● Opérations engagées

- Acquisition du solde « Accor 2 » au 2^{ème} semestre : 93 M€
- Juillet 2006 : signature d'un protocole d'accord portant sur l'acquisition de 71 restaurants Courtepaille : 112 M€

1. Stratégie et faits marquants

« Accor 2 » : une alliance renforcée avec le leader du secteur de l'hôtellerie



Hôtel Novotel
Grand'Place Bruxelles

- 65 hôtels dont 38 Ibis et 3 instituts de thalassothérapie valorisés 490 M€
- Un portefeuille diversifié avec 58 actifs en France et 10 actifs en Belgique
 - 7608 chambres
 - 81% en France (23% en Ile-de-France, 58% en régions) et 19% en Belgique

Prendre position sur de nouvelles typologies d'actifs
Diversification géographique

1. Stratégie et faits marquants

« Accor 2 » : une nouvelle étape dans le partenariat Foncière des Murs / Accor



Ibis Hyères Plages Thalassa

- Opération « SIIC 3 »
- Baux de 12 ans
- Loyers triples nets fixés en % du chiffre d'affaires (14% en moyenne)
- Pour l'ensemble de l'opération « Accor 2 » : 89 M€ de travaux à réaliser dans les 3 ans dont 50 M€ à la charge d'Accor

Accor / Foncière des Murs : un partenariat actif

1. Stratégie et faits marquants

Signature d'un protocole d'accord avec Courtepaille



La chaîne Courtepaille :
178 restaurants en France

- Acquisition de 71 restaurants en France valorisés 112 M€ (118,7 M€ droits inclus)
- Opération « SIIC 3 »
- Baux fermes de 12 ans, renouvelables 3 fois
- Loyers triple net représentant un rendement de 6,4% droits inclus
- Indexation sur l'IRL
(*Indice de Révision des Loyers*)

**Un nouveau partenariat avec un
des leaders de la restauration commerciale**

1. Stratégie et faits marquants

Une opération en ligne avec la stratégie



- Flux de revenus sécurisés par la signature de baux longs
- Qualité du bail (triple net) et du preneur
- Parc immobilier entièrement rénové depuis moins de 5 ans, réparti sur tout le territoire français
- Partenariat axé sur la volonté d'accompagner le développement annoncé de Courtepaille

Une opération conforme au savoir-faire de Foncière des Murs



FONCIÈRE DES MURS

2. Activité du 1^{er} semestre 2006

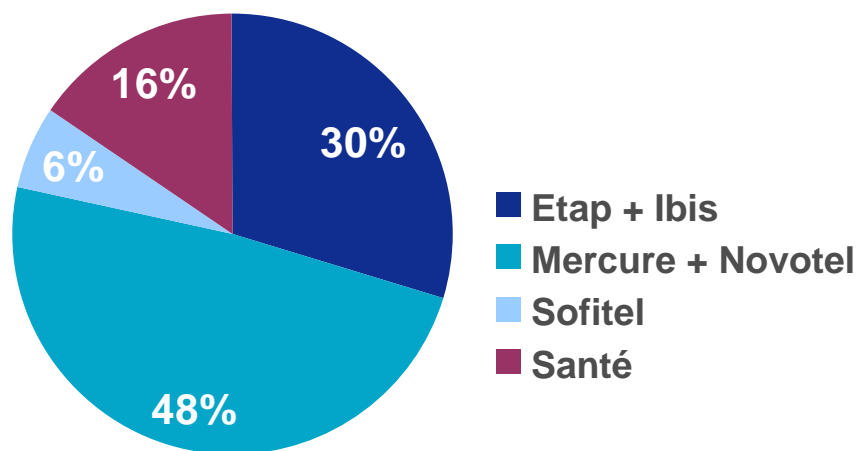


2. Activité du 1^{er} semestre 2006

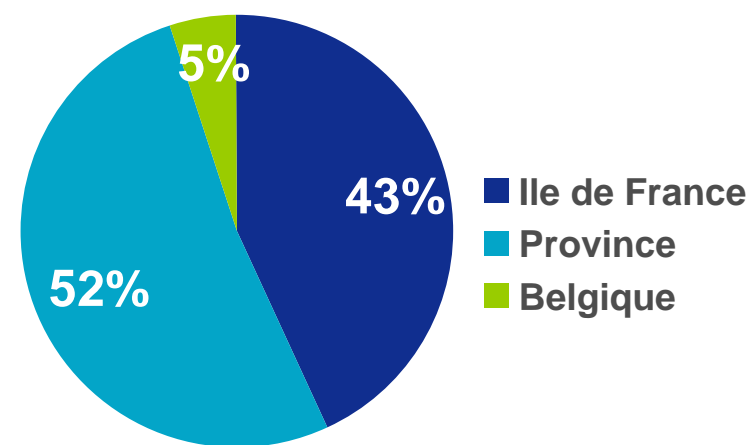
Un patrimoine diversifié principalement composé d'hôtels milieu de gamme

Patrimoine au 30/06/06	Capacité d'accueil	Superficie SHON en m ²
Hôtels	24 949 chambres	918 400
Santé	4690 lits	196 850
Total		1 115 250

Composition du patrimoine
au 30/06/06



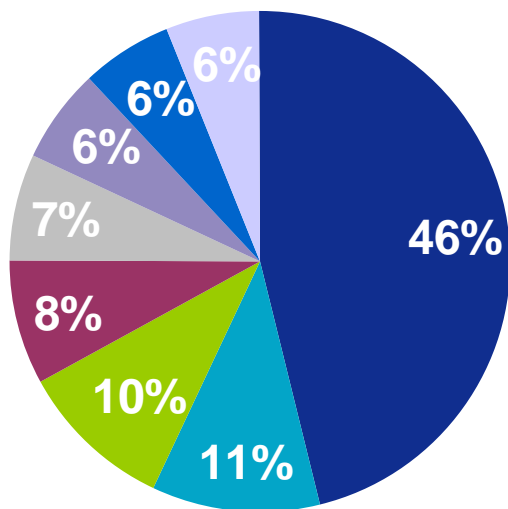
Répartition par grandes
zones géographiques



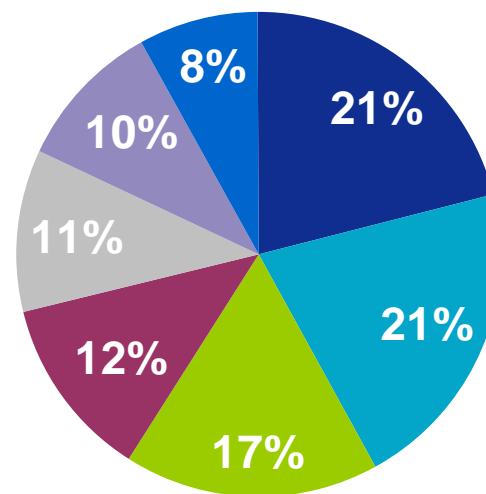
2. Activité du 1^{er} semestre 2006

Répartition géographique du patrimoine au 30 juin 2006

Hôtellerie



Santé



2. Activité du 1^{er} semestre 2006

Portefeuille hôtelier

- Chiffre d'affaires des hôtels Accor 1 à fin juin 2006

Au 30/06/05	Au 30/06/06	
CA HT*	CA HT*	Variation
219,7 M€	221,8 M€	+1,0%

* Chiffre d'affaires hors Novotel Chamonix (fermé pour travaux suite à un sinistre)

* Chiffre d'affaires hors Novotel Porte de Bagnolet (>25% de chambres fermées)

Le loyer pour ces deux actifs sera égal à 6% du prix d'acquisition indexé du bien

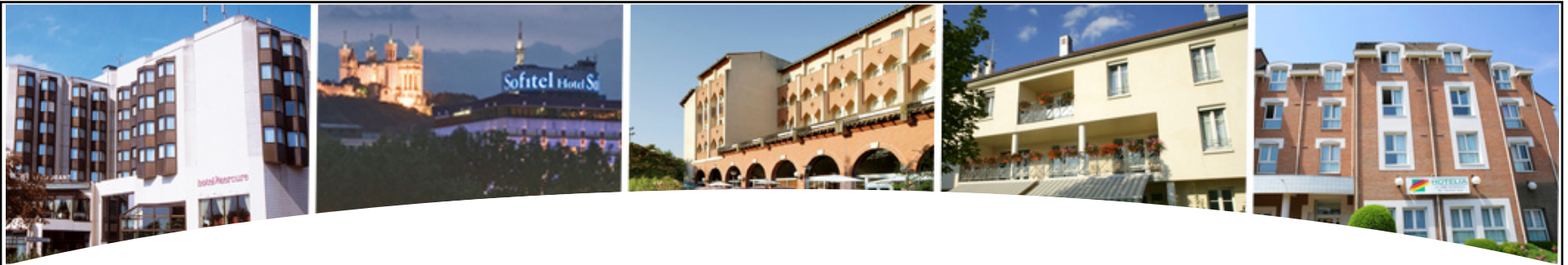
2. Activité du 1^{er} semestre 2006

Expertises et rendement du patrimoine

Valeurs d'expertise au 30/06/06 : + 4% à périmètre constant

M€ au 30/06/06	Valeurs HD	Valeurs DI	Rendement DI
Hôtels	1 658	1 736	5,9%
Santé	301	320	6,4%
Total	1959	2 056	6,0%

HD = Hors Droits / DI = Droits Inclus



FONCIÈRE DES MURS

3. Comptes au 30 juin 2006



3. Comptes au 30 juin 2006

Comptes de résultats consolidés

En M€

Produits des activités ordinaires

	1 ^{er} Semestre 2006	1 ^{er} Semestre 2005	Exercice 2005
Recettes locatives	48,4	4,1	44,6
Autres produits d'exploitation	0,9	-	-
Total produits opérationnels courants	49,3	4,1	44,6
Total charges opérationnelles courantes	-3,0	-0,8	-3,3

Résultat opérationnel courant	46,3	3,3	41,4
Variation de juste valeur d'actifs de placement	54,9	4,9	78,8
Autres charges et produits non courants	-0,5	-0,4	-0,7

Résultat opérationnel	100,7	7,8	119,4
Résultat financier	-21,1	-1,9	-19,3
Cash flow courant avant impôt	24,5	2,0	22,0
Résultat net part du groupe	79,4	5,6	99,6

3. Comptes au 30 juin 2006

Cash flow courant et résultat par action

	1 ^{er} Semestre 2006	1 ^{er} Semestre 2005	Exercice 2005
Résultat net par action (en €)	11,4	5,50	14,4
Cash-flow courant par action (en €)	3,53	1,97	5,95

3. Comptes au 30 juin 2006

Bilan consolidé simplifié

En M€

Actif	Net 30/06/2006	Net 31/12/2005	Variation
Immobilisations	1 960	1 372	588
Actifs courants	45	18	27
Trésorerie	96	104	- 8
ACTIF (M€)	2 101	1 494	607

Passif	30/06/2006	31/12/2005	Variation
Capitaux propres	563	482	81
Emprunts	1 404	904	500
Autres passifs	134	108	26
PASSIF (M€)	2 101	1 494	607

Caractéristiques de la dette au 30 juin 2006

Des financements sécurisés

- Dettes financières : 1 404 M€
- Taux moyen : 4,74%
- Maturité moyenne : 4,5 ans
- Taux de couverture : 82%
- Maturité de la couverture : 6,4 ans

3. Comptes au 30 juin 2006

Covenants et ratios prudentiels

	30/06/2006	31/12/05
Ratio/résultat		
ICR	2,15	2,19
Ratios de structure		
Dette nette/valeur institutionnelle des actifs (LTV)	73%*	63%
Bases de calcul (en M€)		
EBE	46,3 M€	41,4 M€
Résultat financier hors provisions, effets de juste valeur et actualisation	(21,5) M€	(18,9) M€
Dette nette	1 423 M€	878 M€
Valeur institutionnelle des actifs	1 959 M€	1 372 M€

*Chiffre ramené à 62% hors crédit relais. Ce ratio sera amélioré après l'augmentation de capital à venir.

3. Comptes au 30 juin 2006

Actif Net Réévalué

Un ANR en forte progression qui s'établit à 97,7€/ action

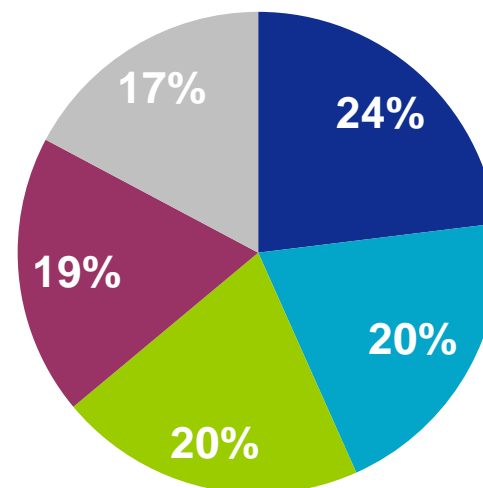
	30/06/06	31/12/05	Variation en %
ANR (M€)	563,3	482,2	+ 17%
ANR droits inclus (M€)	677,9	564,5	+ 20%
ANR HD / action (€)	81,2	69,5	+ 17%
ANR DI / action (€)	97,7	81,4	+ 20%

3. Comptes au 30 juin 2006

Capitalisation boursière et actionnariat

- Capitalisation boursière : 569 M€ (cours au 25/07/06 : 82,05€)
- Actionnariat actuel

- Foncière des Régions
- Groupe Crédit Agricole
- Groupe Crédit Mutuel-CIC
- Groupe Generali
- Flottant





FONCIÈRE DES MURS

4. Perspectives



Augmentation de capital à l'automne 2006

Augmentation de capital de 300 M€ avec DPS

- Engagement des actionnaires principaux de garantir la souscription de la totalité de cette augmentation de capital
- Objectifs de cette augmentation de capital :
 - Financer les besoins en fonds propres générés par les opérations
 - Accroître le volume et améliorer la liquidité du titre
 - Poursuivre le développement (poursuite des partenariats actuels et nouvelles opérations)



Sommaire

- 1. Stratégie et faits marquants**
- 2. Activité du 1^{er} semestre 2006**
- 3. Comptes au 30 juin 2006**
- 4. Perspectives**



FDL

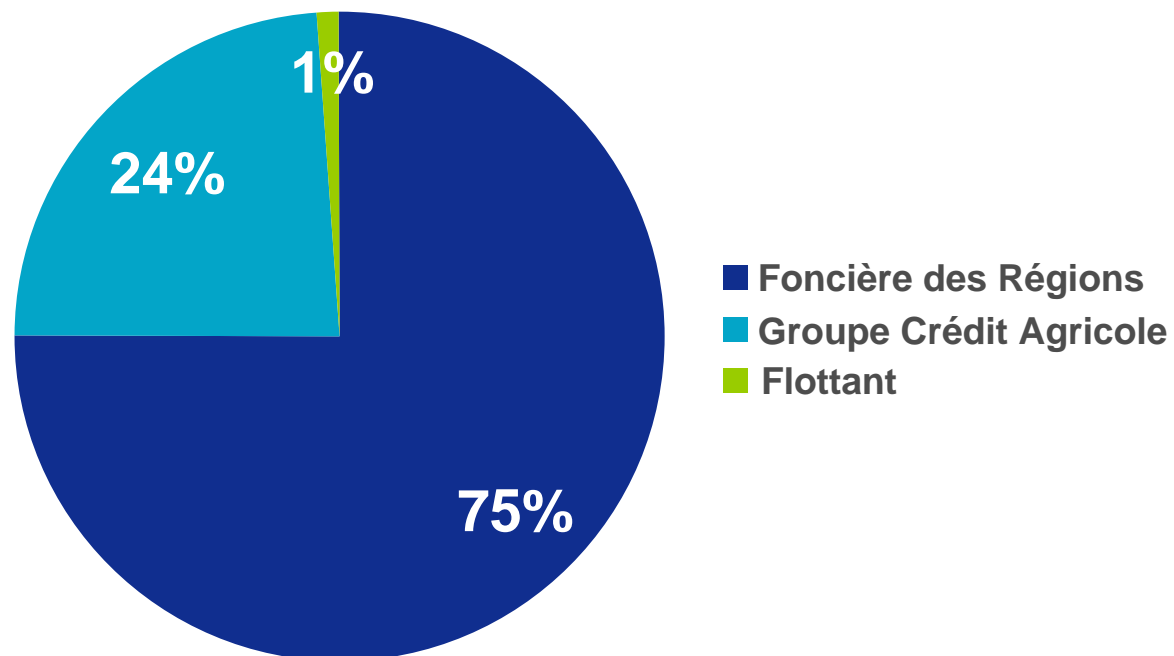
Foncière Développement Logements

1. Stratégie et faits marquants



1. Stratégie et faits marquants

Actionnariat de FDL au 30 juin 2006



- Engagement de Generali, Azur-GMF et du Groupe Crédit Mutuel d'accompagner le développement de FDL

1. Stratégie et faits marquants

FDL : SIIC dédiée au logement

- Intérêts du secteur du logement :
 - Besoin structurel dans un contexte de pénurie
 - Cash-flow régulier et indexé
 - Diversification et sécurité
- Savoir-faire historique du Groupe en matière d'externalisation de patrimoine résidentiel (politique de détention long terme et d'arbitrages mesurés)
- Un actionnariat d'investisseurs institutionnels long terme autour de Foncière des Régions : Predica, Generali, ACM, Azur GMF

1. Stratégie et faits marquants

Opérations de développement et structuration de l'activité

- Mise en place de la Société et adoption du statut SIIC
- Acquisition de 767 logements auprès de Predica
- Fusion avec Sovaklé, propriétaire de 2 464 logements

1. Stratégie et faits marquants

Acquisition de 767 logements Predica



- **Acquisition de 767 logements** auprès de Prédica

Un portefeuille de qualité et des immeubles récents :
56% de ce portefeuille situé en Ile-de-France et
44% dans les grandes agglomérations françaises

- **Données au 30 juin 2006**

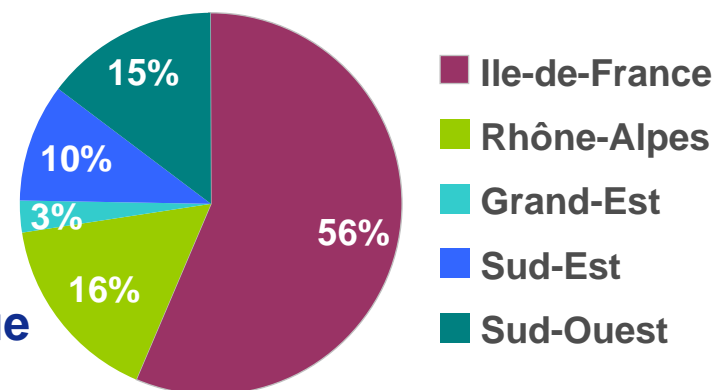
22 ensembles immobiliers (**767 logements**) représentant
59.233 m² au total, (superficie moyenne : 77 m²/logement)

Expertise : **187,3 M€** hors droits

Loyers annualisés : **8,7 M€**



Répartition géographique



1. Stratégie et faits marquants

Fusion FDL / Sovaklé



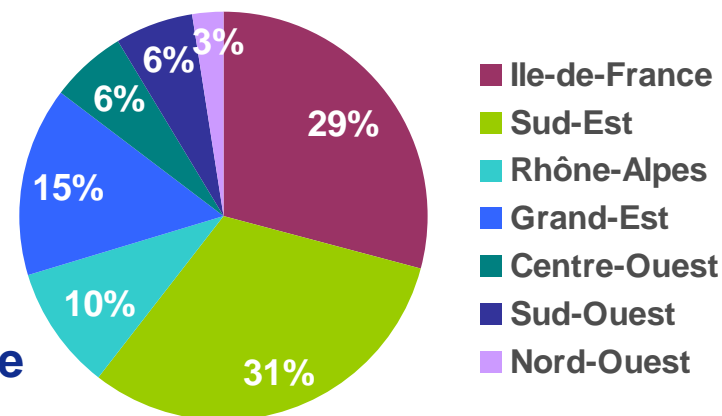
- Fusion en date du 29 mars 2006 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006

- Données au 30 juin 2006

2 367 logements répartis sur toute la France (190.292 m²)
(superficie moyenne : 80 m² par logement)

Expertise : 323,8 M€ hors droits

Loyers annualisés : 16,9 M€



Répartition géographique



FDL

Foncière Développement Logements

2. Activité du 1^{er} semestre 2006

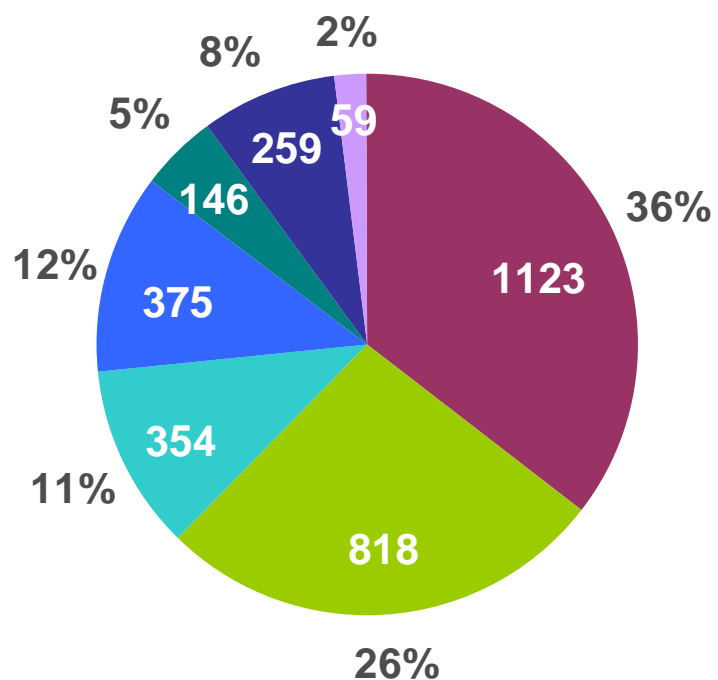


2. Activité du 1^{er} semestre 2006

Le patrimoine de FDL au 30 juin 2006

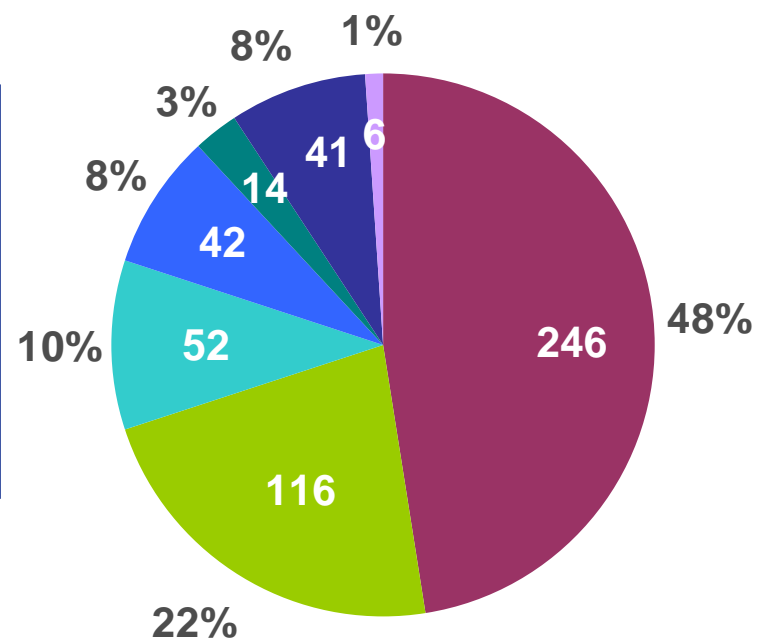
Nombre de logements par région

Total : 3134 logements



En valeur portefeuille par région

Total : 517 M€



2. Activité du 1^{er} semestre 2006

Expertises et rendement du patrimoine

Valeurs d'expertise bloc au 30/06/06 : + 7,3% à périmètre constant

M€	Valeurs Bloc HD	Valeurs Bloc DI	Rendement DI
	517,4	549,2	4,7%

HD = Hors Droits / DI = Droits Inclus

Rendement DI = loyers bruts annualisés / Valeur Bloc DI

- Valeur d'expertise détail hors droits : **634 M€**
soit une marge bloc-détail de 23%

2. Activité du 1^{er} semestre 2006

Principaux indicateurs de gestion

● Situation locative au 30 juin 2006

- Loyers annualisés : 26 M€
soit : 8,7 €/m²/mois
- Taux d'occupation financier (lots en exploitation) : **97,1%**
- Potentiel de réversion : **17%**

● Cessions de logements au cours du 1^{er} semestre

- Montant des cessions (net de frais de commercialisation) : **12,9 M€**



FDL

Foncière Développement Logements

3. Comptes au 30 juin 2006



3. Comptes au 30 juin 2006

Compte de résultats consolidé

En M€	1 ^{er} Semestre 2006 IFRS
Produits des activités ordinaires	
Recettes locatives	13,3
Autres produits d'exploitation	0,5
Total produits opérationnels courants	13,8
Total charges opérationnelles courantes	-5,7
Résultat opérationnel courant	8,1
Résultat des cessions d'actifs	1,5
Variation de juste valeur d'actifs de placement	43,2
Autres charges et produits non courants	-0,5
Résultat opérationnel	52,3
Résultat financier hors impacts IFRS	-2,3
Impacts IFRS sur résultat financier	2,3
Résultat net part du groupe	52,3
Nombre d'actions (au 30/06/2006)	4 589 506
Résultat Net par action (en €)	11,4

3. Comptes au 30 juin 2006

Cash flow courant

	M€	€/ action
Cash-flow courant récurrent	6,0	1,32
Cash-flow courant récurrent ajusté des plus-values des cessions récurrentes	7,5	1,63

3. Comptes au 30 juin 2006

Bilan consolidé simplifié

En M€

Actif

	Net 30/06/2006	Net 31/12/2005	Variation
Immobilisations	411,8	6,6	405,2
Actifs courants	16,0	0,5	15,5
Trésorerie	23,4	16,1	7,3
Actifs non courants destinés à la vente	113,2	0,0	113,2
ACTIF	564,4	23,2	541,2

Passif

	30/06/2006	31/12/2005	Variation
Capitaux propres	383,7	22,3	361,4
Emprunts	138,0	0,2	137,8
Autres passifs	42,7	0,7	42,0
PASSIF	564,4	23,2	541,2

3. Comptes au 30 juin 2006

Caractéristiques de la dette au 30 juin 2006

- **Encours long terme de 140,5 M€**
 - Taux moyen de la dette : 3,69%
 - Maturité : 7,9 ans

- **Taux de couverture de la dette : 96%**

3. Comptes au 30 juin 2006

Covenants et ratios prudentiels

Au 30/06/06

Ratio / résultat

ICR Cash	3,49x
----------	-------

Ratios de structure

LTV	26%
LTV y compris Exit Tax	27%

Bases de calcul (en M€)

EBE	8,1
Résultat financier	-2,3
Dette nette	133
Valeur des actifs	517

Notes

ICR: Consolidé

Résultat financier: consolidé, hors impacts IFRS et provisions

valeur des actifs: valeur d'expertise

3. Comptes au 30 juin 2006

Actif Net Réévalué

ANR bloc droits inclus : 90,3€ par action

	Exercice au 30/06/06
ANR bloc hors droits (M€)	382,6
ANR bloc droits inclus (M€)	414,3
ANR bloc HD / action (€)	83,4
ANR bloc DI / action (€)	90,3
ANR détail hors droit (M€)	499,4
ANR détail hors droit par action (€)	108,8



FDL

Foncière Développement Logements

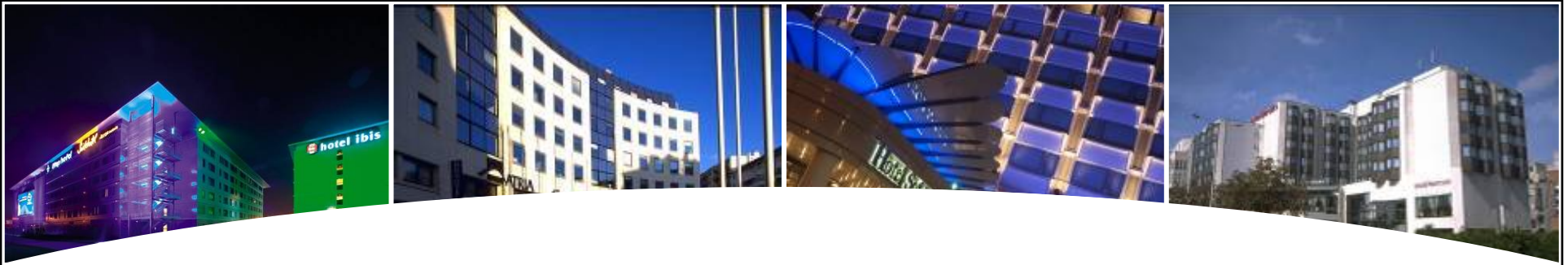
4. Perspectives



4. Perspectives

Un potentiel de développement important

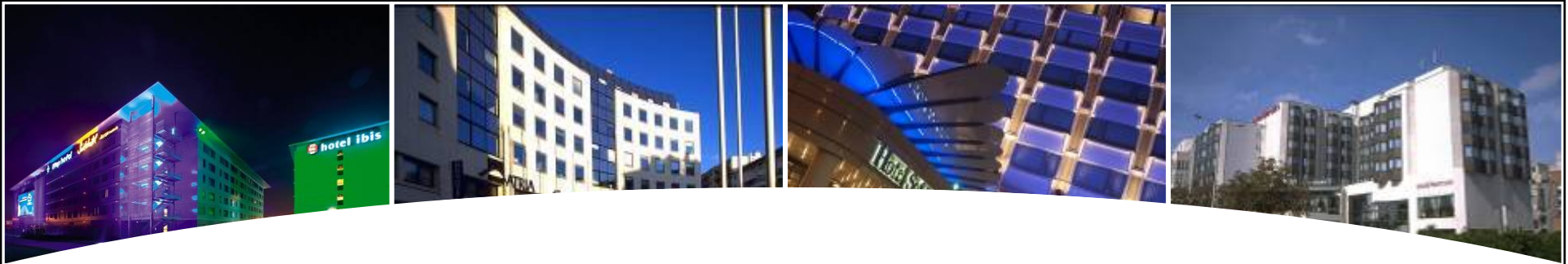
- Regroupement au sein de FDL du patrimoine Logements du Groupe pour constituer un pôle de 10 000 logements
 - Etude en cours pour l'acquisition de 5 500 logements détenus en Allemagne par Foncière des Régions, BPLC et Predica.
 - Etude en cours pour l'acquisition des 700 logements détenus en France par Foncière des Régions
- Développement de partenariats avec des investisseurs institutionnels et des promoteurs
- Ouverture progressive de l'actionnariat et accroissement du flottant



bail investissement



- 1. Stratégie et faits marquants**
- 2. Activité du 1^{er} semestre 2006**
- 3. Comptes au 30 juin 2006**
- 4. Perspectives**



bail investissement

1. Stratégie et faits marquants



1. Stratégie et faits marquants

**bail
investissement**

Un semestre actif

- Réalisation de l'opération Technical :
doublement de la taille de Bail Investissement
- Engagement renforcé dans le secteur de la logistique
- Transfert des commerces à Altarea :
Bail Investissement détient indirectement 15% d'Altarea
- Annonce de la fusion Foncière des Régions /
Bail Investissement

1. Stratégie et faits marquants

**bail
investissement**

Développement de l'activité Logistique



● St-Martin-de-Crau (13)

- Acquisition d'une plate-forme logistique de 85.000 m²
- Montant de l'investissement : 40,2 M€
- Locataire : Castorama pour 100 % des surfaces
- 2/3 des loyers sécurisés sur 10 ans



● Dunkerque (59)

- Construction de 2 plates-formes logistiques d'une surface totale de 44.240 m² (livraison 2007)
- Montant de l'investissement : 21,9 M€
- Partenariat avec le port de Dunkerque pour de futurs développements à long terme



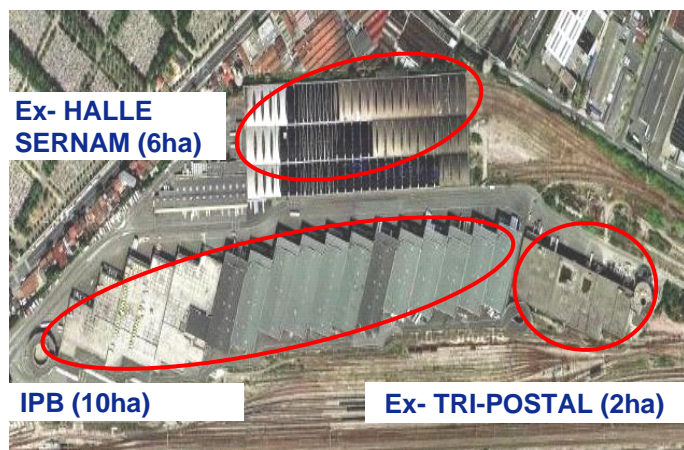
● Bollène (84)

- Développement d'un parc logistique multimodal : 208.000m² en 6/7 bâtiments sur un site de 70 ha
- 1^{ère} tranche : 16 M€ (livraison 2007)

1. Stratégie et faits marquants

**bail
investissement**

Maîtrise de 18 hectares aux portes de Paris à Pantin (93)



Aux portes de Paris, vue aérienne de l'emprise foncière des terrains.

- Depuis 1974 Bail Investissement était associée dans la SCI IPB concessionnaire de terrains SNCF sur lesquels sont édifiés 150.000 m² d'entrepôts logistiques
- Rachat progressif des parts des autres associés finalisé en juin 2006 (investissement : 3,5 M€HD) Bail Investissement = associé unique d'IPB
- Résiliation de la convention d'occupation SNCF et rachat, fin 2006, de l'ensemble des terrains et construction d'IPB ; (investissement : 46,5 M€ dont 22 M€ par compensation avec l'indemnité due par la SNCF au titre de la résiliation)
- Accord pour l'acquisition des terrains de l'ex-Sernam et du Tri Postal (investissement = 11,4 M€HD) en vue du développement de locaux d'activités et logistiques

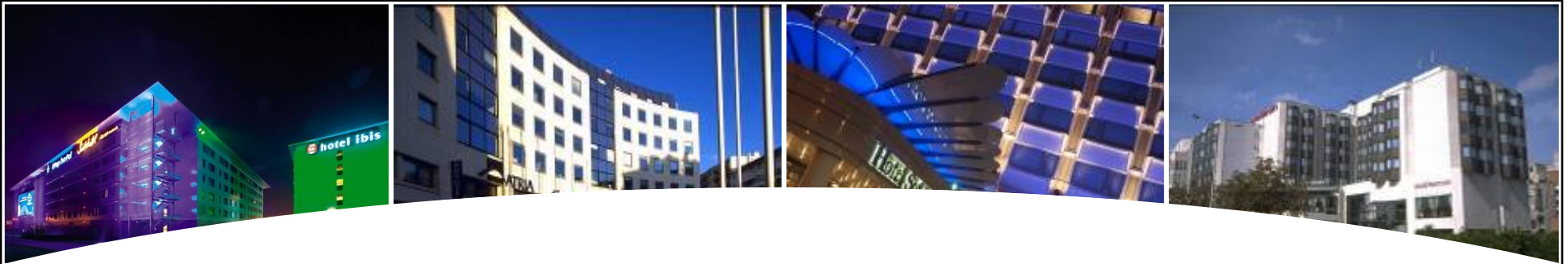
1. Stratégie et faits marquants

bail
investissement

Accord de partenariat avec Altarea



- Recentrage sur l'immobilier d'entreprise
- Transfert du pôle Commerces (12 actifs) à Altarea
- Valeur : 324,7 M€ hors droits
- Signature : 25 juillet 2006
- Prise de participation de 15% dans Altarea au travers de sa holding de contrôle Altapar



bail investissement

2. Activité du 1^{er} semestre 2006

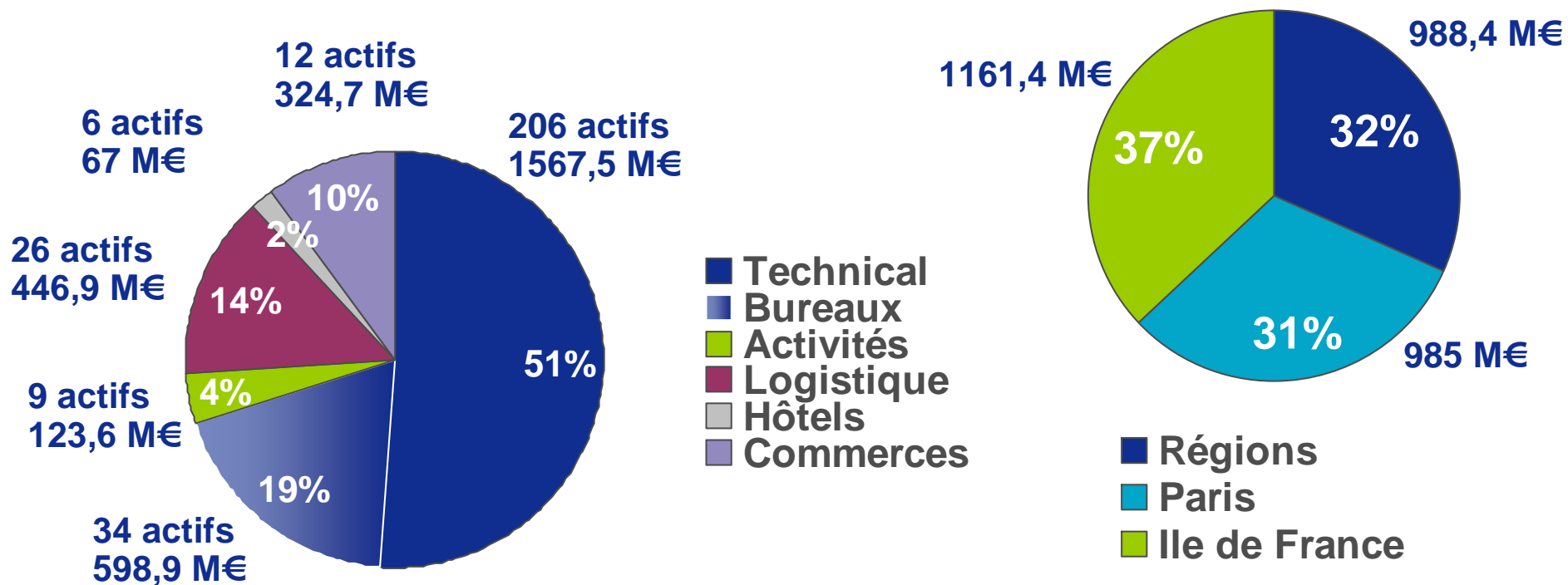


2. Activité du 1^{er} semestre 2006

**bail
investissement**

Un patrimoine dédié à l'immobilier d'entreprise

Répartition du patrimoine en valeur



Au 30 juin 2006, le patrimoine total de Bail Investissement est valorisé 3134,8 M€HD et représente 2 187 997 m²

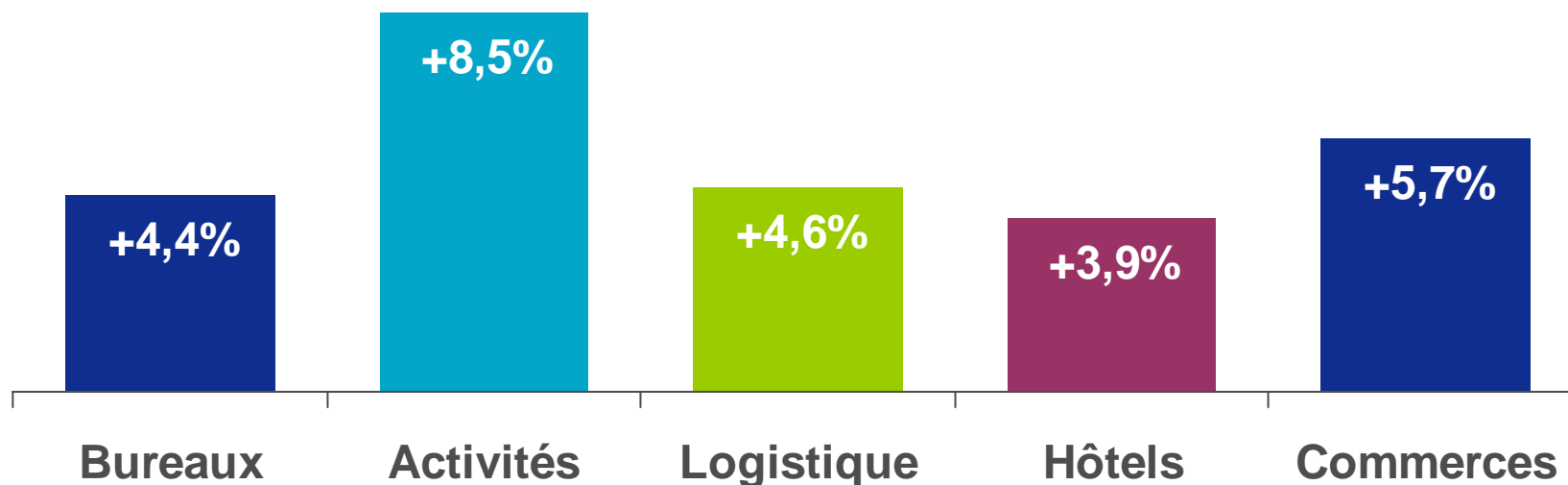
2. Activité du 1^{er} semestre 2006

bail
investissement

Valorisation du patrimoine

3 134,8 M€ hors droits – 3 318,9 M€ droits inclus

(1596 M€ droits inclus au 31 décembre 2005)



+5,1 % à périmètre constant au 1^{er} semestre

1. Stratégie et faits marquants

bail
investissement

Une gestion dynamique du patrimoine

Arbitrages du semestre

- Cession de trois petits actifs :
 - 1 bureau, 1 activité, 1 logistique
 - Prix de vente de 8,4 M€ hors droits

Arbitrages en cours

- Signature avec Atemi-LBRE d'une promesse de vente portant sur un portefeuille de bureaux
 - 13 actifs situés principalement en Ile de France représentant 40.000 m²,
 - Prix de vente 175M€ acte en main
 - Marge de + 15% par rapport aux valeurs d'expertise du 30-06-2006
 - Plus-value : 34,3 M€

2. Activité du 1^{er} semestre 2006

**bail
investissement**

Taux d'occupation

	Taux d'occupation financiers	Taux d'occupation physiques
Bureaux	96,30%	95,84%
Technical	99,94%	99,77%
Commerce	97,08%	94,43%
Logistique	93,22%	93,85%
Activité	95,03%	94,94%
Total	97,77%*	96,86%

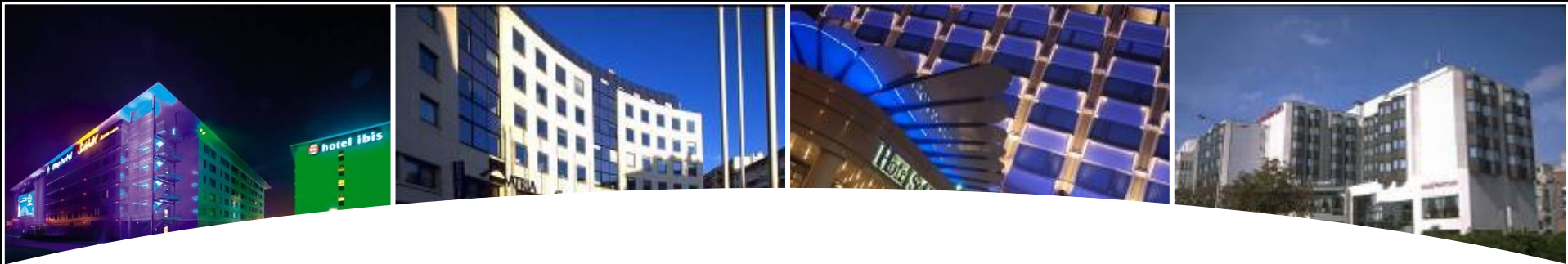
* 96,6% sur l'exercice 2005

2. Activité du 1^{er} semestre 2006

bail
investissement

L'activité Crédit-bail

<i>En M€</i>	30/06/05	30/06/06	Variation
Encours financier	296,7	216,8	-26,9%
Nombre de dossiers	557	421	-24,4%
Produit des opérations de Crédit-bail	13,7	8,7	-36,5%



bail investissement

3. Comptes au 30 juin 2006



3. Comptes au 30 juin 2006

bail investissement

Compte de résultat consolidé

En M€	1 ^{er} semestre 2006	1 ^{er} semestre 2005	Variation (%)
Produits des activités ordinaires			
Recettes locatives	116,3	72,7	
Autres produits d'exploitation	1,1	0,3	
Total produits opérationnels courants	117,4	73,0	60,8
Total charges opérationnelles courantes	-12,7	-14,8	
Résultat opérationnel courant	104,7	58,2	79,9
Cessions d'actifs et variation JV sur actifs à vendre	32,6	5,4	
Variation de juste valeur d'actifs de placement	12,0	53,7	
Résultat opérationnel	149,3	117,3	27,3
Résultat financier hors impact IFRS et CBI	-32,5	-17,2	
Impact IFRS sur résultat financier	7,2	-5,0	
Crédit bail	6,1	9,3	
Autres et sociétés en équivalence	10,4	0,3	
Impôts	-0,4	-2,6	
Résultat net	140,1	102,1	37,2
Résultat net part du groupe	139,2	101,7	36,9

3. Comptes au 30 juin 2006

bail
investissement

Cash flow courant

Part du groupe*

30/06/2006

30/06/2005

Variation

Cash flow total courant

en M€	67,80	53,00	27,8%
en € par action	1,92	1,51	

Cash flow courant récurrent

en M€	65,10	47,50	37,1%
en € par action	1,85	1,35	

* proforma (Technical à 67,5%)

3. Comptes au 30 juin 2006

bail investissement

Bilan

En M€

Actif

	30/06/2006	31/12/2005
Immobilisations	2 911,50	1 716,00
<i>Immeubles</i>	<i>2 667,90</i>	<i>1 450,10</i>
<i>Immobilisations financières</i>	<i>243,60</i>	<i>265,90</i>
Actifs courants	108,9	102,1
Trésorerie	54,7	145,7
Actifs non courants destinés à la vente	467,0	9,4
ACTIF	3 542,10	1 973,20

Passif

	30/06/2006	31/12/2005
Capitaux propres	1 325,20	1 239,80
Titres participatifs	179,9	0
Emprunts	1 773,50	575,20
Autres passifs	263,5	158,2
PASSIF	3 542,10	1 973,20

Caractéristiques de la dette au 30 juin 2006

- **Dette de Bail Investissement** (hors ICNE et concours bancaires) :
1705,3 M€
 - Taux moyen de la dette : 3,76%* au 30 juin 2006
 - Maturité : 4,8 ans**

- **Taux de couverture de la dette :**
84% sur dette nette

* Préviation : 4,38% sur l'ensemble de l'année 2006

**hors TCN, tenant compte uniquement de la dette tirée

3. Comptes au 30 juin 2006

bail investissement

Covenants et ratios prudentiels

	30/06/2006	31/12/2005
Ratio / résultat		
ICR Cash	3,38	3,47
Ratios de structure		
LTV	46,3%	13,1%
LTV y compris Exit Tax	50,4%	15,6%
Bases de calcul (en M€)		
EBE	101,2	116,5
Résultat financier	-29,9	-33,5
Dette nette (hors crédit bail)	1 251	199
Valeur des actifs	2 700	1 526

ICR : Consolidé

LTV : part du Groupe pro-forma post conversion des ORA Technical, y compris les parts dans les sociétés mises en équivalence

Résultat financier: consolidé, hors impacts IFRS, provisions et activité de crédit-bail

EBE: hors activité de crédit-bail

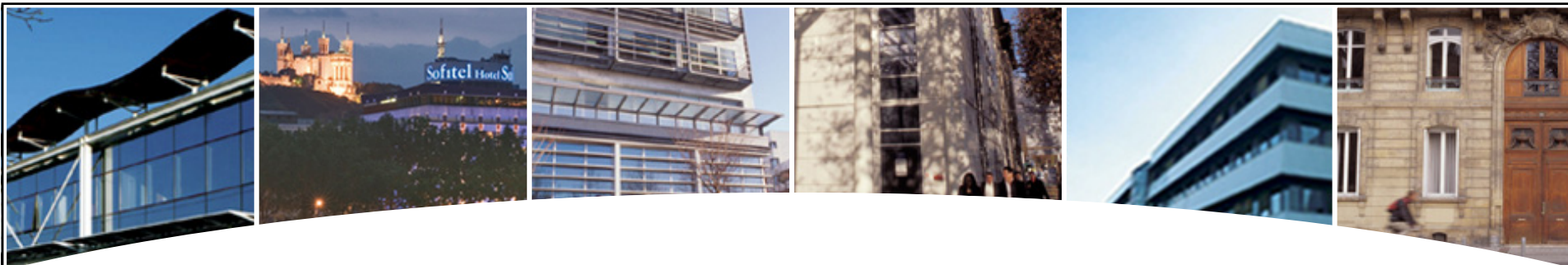
Valeur des actifs: valeur d'expertise part du groupe pro-forma y compris participations financières

3. Comptes au 30 juin 2006

**bail
investissement**

Actif Net Réévalué

	30/06/06	31/12/05	Variation
ANR hors droits (M€)	1 312,5	1 241,0	5,8%
ANR droits inclus (M€)	1 465,0	1 318,6	11,1%
ANR HD / action dilué (€)	37,2	35,2	5,8%
ANR DI / action dilué (€)	41,6	37,4	11,1%

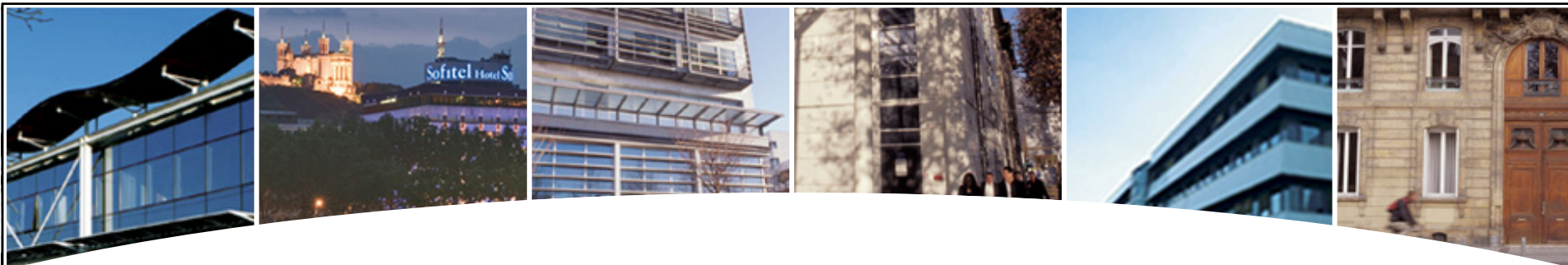


FONCIÈRE DES RÉGIONS



Sommaire

- 1. Stratégie et faits marquants**
- 2. Activité du 1^{er} semestre 2006**
- 3. Comptes consolidés au 30 juin 2006**
- 4. Mise en œuvre de la fusion Foncière des Régions / Bail Investissement**
- 5. Perspectives**



1. Stratégie et faits marquants



1. Stratégie et faits marquants

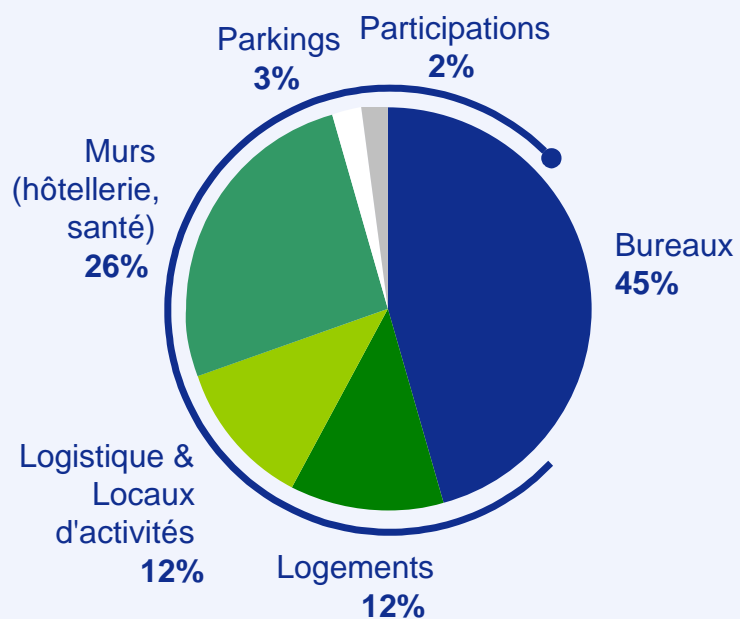
Stratégie

- Investisseur long terme autour d'un patrimoine locatif, de long terme et diversifié dans 5 lignes de produits :
 - Bureaux
 - Murs d'exploitation
 - Logistique
 - Logements
 - Parkings
- Opérateur immobilier

1. Stratégie et faits marquants

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

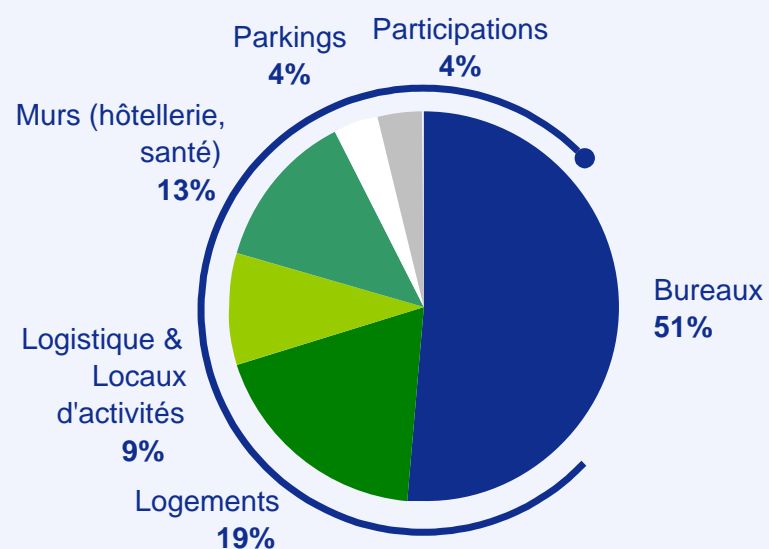
Patrimoine consolidé



7,7 Mds €

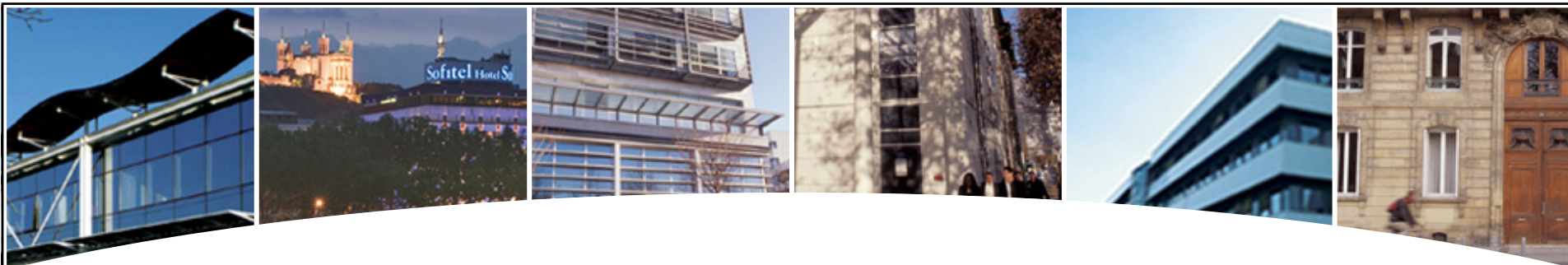
* Hors activité crédit bail (0,3 Md€)

Patrimoine part du Groupe



3,6 Mds €

* Hors activité crédit bail (0,3 Md€)



2. Activité du 1^{er} semestre 2006



2. Activité du 1^{er} semestre 2006

Expertises du patrimoine

	Valeur hors droits 30.06.2006	Valeur droits inclus 30.06.2006	Variation sur 6 mois à périmètre constant	Valeur hors droits part du groupe
Logements France *	121,7	129,3	6,3%	121,2
Logements Allemagne *	309,0	319,8	4,6%	185,4
Bureaux	1 316,7	1 398,4	5,5%	1 265,3
Parkings	191,4	191,4	0,2%	132,8
FDR	1 938,8	2 038,8	5,2%	1 704,6
Bail Investissement	3 134,8	3 318,9	5,2%	963,0
FDM	1 941,9**	2 056,5	4,0%	451,5
FDL	517,4	549,2	7,3%	387,0
Patrimoine Groupe	7 532,9	7 963,3	5,0%	3 506,1
Patrimoine Groupe y compris quote part des sociétés mises en équivalences			5,0%	3 650,0

* Les taux de rendement bruts des logements sont respectivement de 4,7% sur la France (FDR et FDL) et de 5,8% sur l'Allemagne.
Calcul des taux de rendement nets : loyers / valeur droits inclus

•** Hors frais

2. Activité du 1^{er} semestre 2006

Indicateurs de gestion du patrimoine Bureaux de Foncière des Régions

- **1 125 000 m² de bureaux valorisés 1317 M€**
- **Une forte présence en régions : 64% de la valeur du patrimoine**
- **Activité locative**
 - Recettes locatives du 1^{er} semestre : 57,3 M€
 - Taux d'occupation financier : 99,8%
- **Arbitrages**
 - Cession de 7 actifs isolés pour 6 M€,
(+ 5,5% par rapport à la valeur d'expertise)
 - Arbitrage en cours de deux portefeuilles de 37 actifs au total

2. Activité du 1^{er} semestre 2006

Opérations de développement en cours



Vélizy Campus, Vélizy (78)

- **Construction du siège de Dassault Systèmes : 4 immeubles de bureaux totalisant 60.000 m²**

Durée des travaux : automne 2006 – été 2008

Bail de 12 ans ferme

Partenariat : Foncière des Régions (25%) / Morgan Stanley (50%) / FSA Property (25%)



Carré Suffren, Paris (15^{ème} arr)

- **Obtention du permis de construire en mai 2006**

rénovation de 25.560 m² de bureaux / 2006 – 2008 /

Valeur d'expertise au 30 juin 2006 : 128,6 M€ (+9%)

Bail actuel prolongé jusqu'en novembre 2006

Partenariat : Foncière des Régions (60%) / Predica (40%)

2. Activité du 1^{er} semestre 2006

Opérations de développement engagées



Quartier Amphithéâtre, Metz (57)

- **Création d'un nouveau quartier comprenant des bureaux, des commerces, des logements**

Foncière des Régions investisseur retenu pour les bureaux et une partie du programme de logements

**Investissement envisagé :
40 M€ d'ici à 2008**

2. Activité du 1^{er} semestre 2006

Opérations de développement engagées



Euromed Center, Marseille (13)

- **Ensemble immobilier de 69.000 m² (bureaux, hôtel, Multiplex, commerces et parkings)**

Co-investissement Foncière des Régions (50%) / Predica (50%)

Investissement total envisagé : 180 M€ d'ici à 2009

2. Activité du 1^{er} semestre 2006

Indicateurs de gestion du patrimoine logements de Foncière des Régions



France

- 721 logements valorisés 122 M€ hors droits au 30 juin 2006
- Localisation : dans les grandes agglomérations régionales
- Loyers annuels : 6,2 M€
- Taux d'occupation supérieur à 99%
- Taux de rendement brut hors droits : 5,1%

Allemagne



- 5474 logements valorisés 309 M€ hors droits au 30 juin 2006 / (valeur bloc)
- Localisation : agglomération de Düsseldorf
- Loyers annuels : 17,5 M€
- Taux d'occupation supérieur à 96%
- Taux de rendement brut hors droits : 5,7%

2. Activité du 1^{er} semestre 2006



Un patrimoine Parkings multiplié par 3 au cours du semestre



- **Développement de l'activité :**
 - + 3791 places à Paris et à Bordeaux
 - + 1329 places en construction à Metz
- **Une nouvelle marque commerciale dédiée à l'exploitation des parkings :**



**Investissements
du premier semestre :
131 M€**

- **Patrimoine au 30 juin 2006 :**
 - 7526 places valorisées 191 M€
(y compris construction des deux parkings à Metz)
- **Activité 1^{er} semestre 2006 :**
 - Chiffre d'affaires : 7,5 M€



3. Comptes au 30 juin 2006



3. Comptes consolidés au 30 juin 2006

Compte de résultat consolidé résumé

En M€	Part du Groupe	Total		
	30/06/2006	30/06/2006	30/06/2005	Variation
Recettes locatives	130,1	251,9	137	114,9
Autes produits	12,6	13,3	8,4	4,9
Produits opérationnels courants	142,7	265,2	145,4	119,8
Total charges opérationnelles courantes	-42,2	-50,3	-44,2	-6,1
Résultat opérationnel courant	100,5	214,9	101,2	113,7
Résultat des cessions d'actifs	7,9	8,1	6	2,1
Variation de juste valeurs d'actifs de placement	128,6	210,9	125,2	85,7
Autres produits et charges opérationnels	3,7	4,3	0,6	3,7
Résultat opérationnel courant	240,7	438,2	233,0	205,2
Résultat financier hors impacts IFRS et crédit bail	-48,7	-90,1	-39,6	-50,5
Impact IFRS sur résultat financier	4,4	9,9	-6,6	16,5
Crédit bail	2,8	7,6	6,8	0,8
Résultat des sociétés mises en équivalence	9	13,9	0,4	13,5
Impôt exigible et différé	-11,3	-13,7	-4,5	-9,2
Resultat net global	196,9	365,8	189,5	176,3
Resultat net part du groupe	196,9	196,9	136,5	60,4

3. Comptes consolidés au 30 juin 2006

Cash flow courant

	30/06/2006		30/06/2005		Variation
	M€	€/action	M€	€/action	
Total (y compris éléments non récurrents et crédit-bail)	72,8	4,16	49,4	3,29	26,4%
Courant Récurrent	59,1	3,38	43,3	2,88	17,3%

- Différence de 13,7 M€ entre le cash flow total et cash-flow courant récurrent dont
 - 12,7 M€ en quote part de la commission d'apporteur d'affaires (Accor 2, Technical, Allemagne)
 - 1M€ de quote-part de cash flow de l'activité de crédit-bail

3. Comptes consolidés au 30 juin 2006



Bilan consolidé

En M€

Actif

	Net 30/06/2006	Net 31/12/2005
Immobilisations	7 142,70	4 987,70
Actifs courants	264,90	206,20
Trésorerie	278,3	350,2
Actifs non courants destinés à la vente	604,5	117,1
ACTIF	8 290,40	5 661,20

Passif

	30/06/2006	31/12/2005
Capitaux propres	2 716,00	2 321,20
Titres participatifs	179,9	-
Emprunts	4 801,00	2 934,10
Autres passifs	593,50	405,90
PASSIF	8 290,40	5 661,20

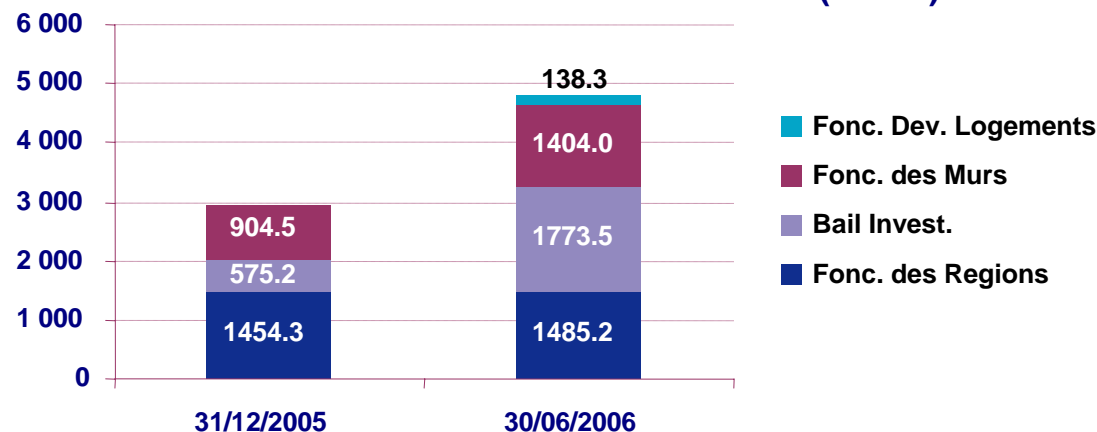
3. Comptes consolidés au 30 juin 2006

Principales caractéristiques de la dette Groupe

- Dette financière : 4801 M€
 - + 1867 M€ par rapport au 31 décembre 2005

Répartition de la dette par société

(en M€)



- Coût moyen de la dette : 4,31%
 - 4,43% en part du Groupe
- Durée moyenne : 5,4 ans
- Vie moyenne des couvertures : 6,1 ans
- Taux de couverture : 82%

	31/12/2005	30/06/2006	Estimé 31/1/06
Groupe Foncière des Régions	4,57%	4.31%	4.76%
Groupe Foncière des Régions pdg	4.48%	4.43%	4.77%

3. Comptes consolidés au 30 juin 2006



Covenants et ratios prudentiels part du groupe

Ratio / résultat	Au 30/06/2006	Au 31/12/2005
ICR Cash	2,09	2,30
Ratios de structure		
LTV	58,2%	55%
LTV y compris Exit Tax	60%	56%
Bases de calcul (en M€)		
EBE	101	149
Résultat financier	-48,3	-65
Dette nette	2 075	1 591
Dette nette y compris exit tax	2 135	1 625
Valeur des actifs	3 557	2 906

Notes

ICR cash 30 juin 2006 : y compris la quote-part des minoritaires dans les prestations de service intra-groupe / ICR cash consolidé : 2,29

LTV : post conversion des ORA Technical, y compris les parts dans les sociétés mises en équivalence

Résultat financier : hors impacts IFRS, provisions et activité de crédit-bail

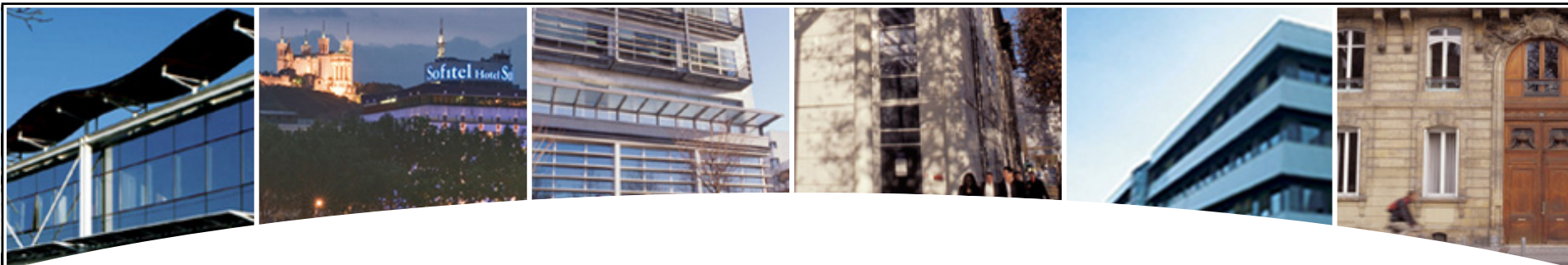
EBE : hors activité de crédit-bail

Valeur des actifs : valeur d'expertise part du groupe y compris les parts dans les sociétés mises en équivalence

3. Comptes consolidés au 30 juin 2006

Actif Net Réévalué par action : + 14,5% sur 6 mois

(En €)	30/06/2006	31/12/2005	%
ANR par action dilué – hors droits	75,6	66,3	+14%
ANR par action dilué – droits compris	86,9	75,9	+14,5%



4. Mise en œuvre de la fusion Foncière des Régions / Bail Investissement



4. Mise en œuvre de la fusion Foncière des Régions / Bail Investissement



Confirmation de la parité de fusion

**1 action Foncière des Régions pour 2 actions Bail Investissement
après versement d'un dividende de 2 € par action
Foncière des Régions**

	Foncière des Régions *	Bail Investissement	Parité BIF / FDR	Prime / décote pour les actionnaires de FDR
Cours de bourse au 31.05.06 (avant annonce) / €action	106,0	50,65	2,09	- 4,5 %
ANR DI 30/06/06 / €action	84,9	41,6	2,04	- 2,0%
Cash Flow courant récurrent 30/06/06 / €action	3,34	1,85	1,81	9,5%
Cash Flow courant total 30/06/06 / €action	4,12	1,92	2,15	- 7,5%

* Chiffres retraités de l'effet du dividende de 2 euros par action

4. Mise en œuvre de la fusion Foncière des Régions / Bail Investissement



Validation

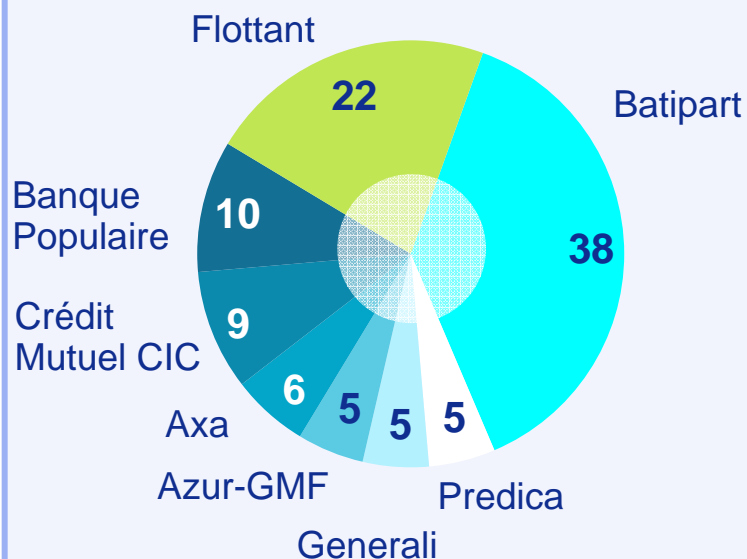
- Unanimité confirmée des conseils d'administration et de surveillance des sociétés
- Opinion confirmée, sur la base de la situation au 30 juin 2006, par la Société Générale pour Bail Investissement et BNP Paribas pour Foncière des Régions, concluant au caractère équitable de l'opération
- Absence d'obligation de dépôt d'offre publique obtenue de l'AMF
- Autorisation des autorités de la concurrence (DGCCRF) : en cours d'instruction
- Assemblées générales extraordinaires des sociétés (octobre 2006) et mise en place de la gouvernance

4. Mise en œuvre de la fusion Foncière des Régions / Bail Investissement

Evolution de l'actionnariat de Foncière des Régions

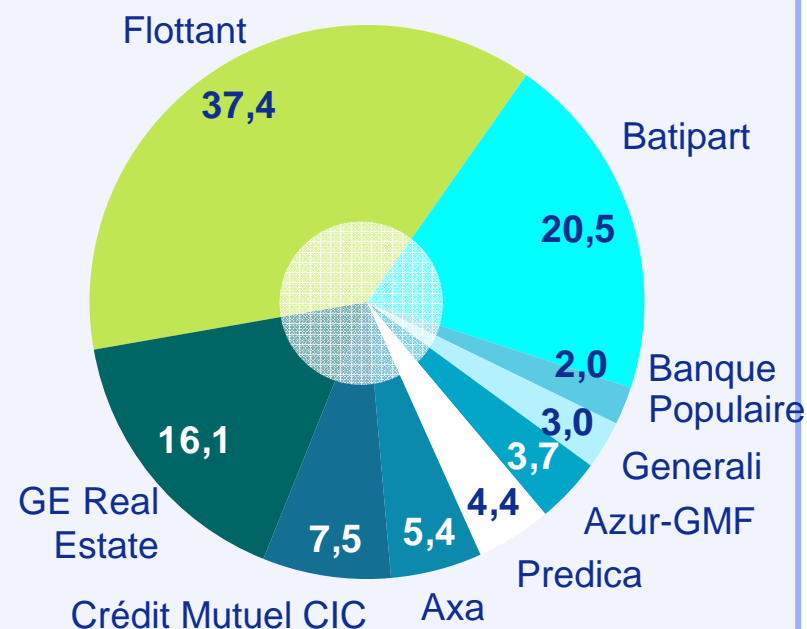
**Actionnariat au 30 juin 2006
avant fusion**

en %

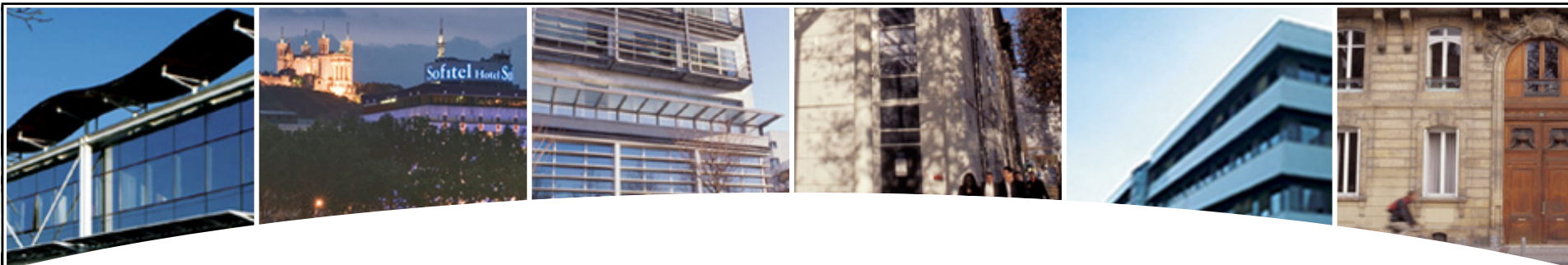


**Actionnariat au 30 octobre 2006
après fusion**

en %



Capitalisation estimée : 3 Md €

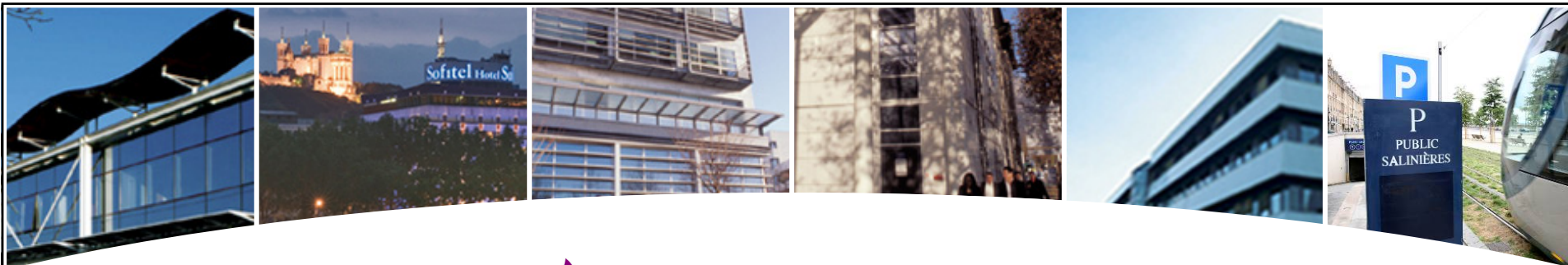


5. Perspectives



5. Perspectives

- Poursuite de la structuration des activités par lignes de produits
- Renforcement des équipes et des moyens de gestion dans une logique de spécialisation par produits
- Développement maîtrisé de chaque société du Groupe
- Réalisation d'opérations en amont du processus de production immobilière
- Confirmation de la progression du cash flow courant par action, de l'ordre de 10%



Résultats semestriels 2006

27 juillet 2006



www.foncieredesregions.fr
www.bail-investissement.com