



Résultats annuels 2006

Jeudi 22 février 2007



Agenda de la matinée



I. Accueil

II. Foncière des Murs

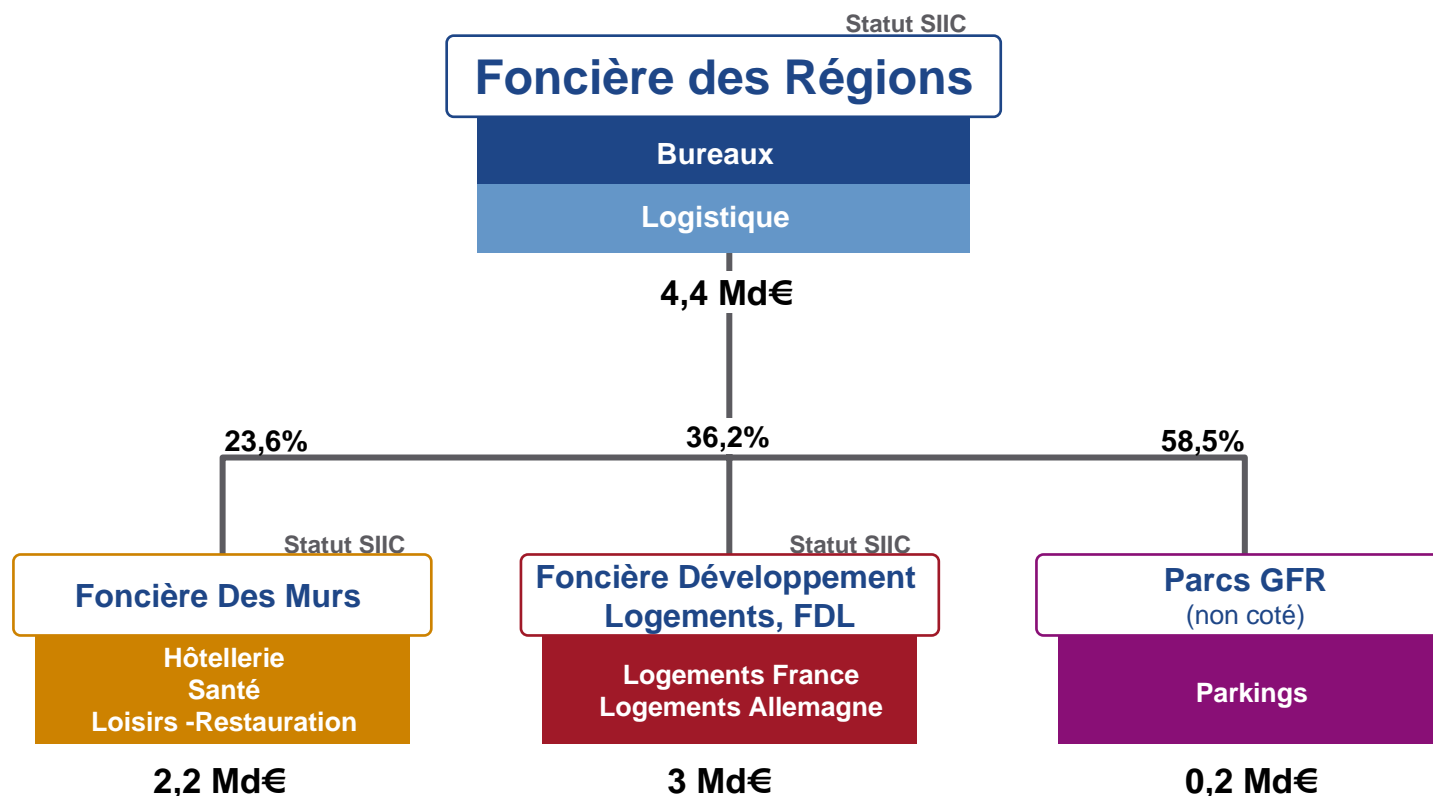
III. Foncière Développement Logements

IV. Foncière des Régions

Le Groupe Foncière des Régions au 31.12.2006



Patrimoine consolidé* : 9,8 Md€HD
Patrimoine part du Groupe* : 5,5Md€HD



**Hors activité crédit bail (0.2 Md€) et participations (0.238 Md€)



Résultats annuels 2006



Sommaire

- I. Stratégie et faits marquants**
- II. Activité de l'année 2006**
- III. Comptes au 31 décembre 2006**
- IV. Perspectives**

I. Stratégie et faits marquants



Stratégie et faits marquants

Foncière des Murs, investisseur long terme, spécialisé dans la réalisation d'opérations d'externalisation de murs d'exploitation

- Partenariats à long terme avec des exploitants leaders dans leur secteur

Développement : 665 M€ en 2006

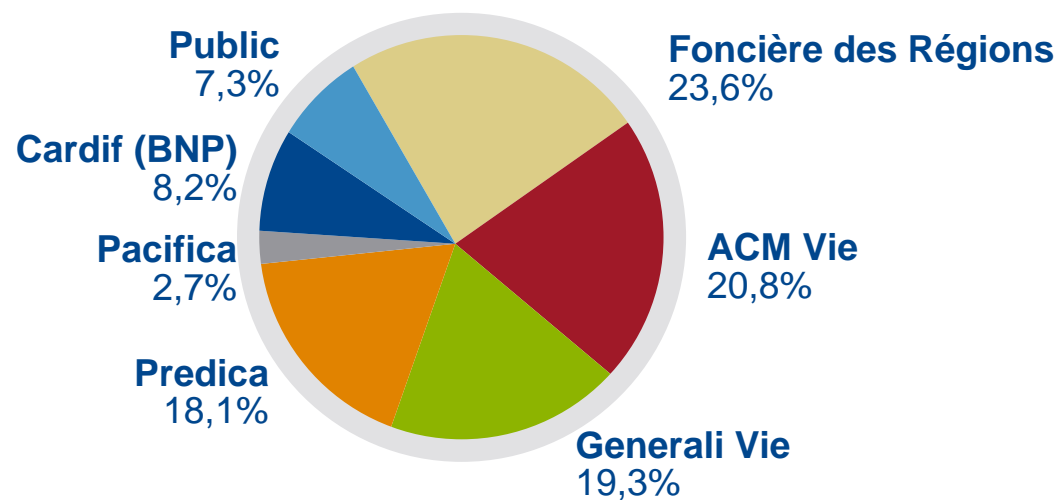
- Acquisitions de portefeuilles d'externalisation : 617 M€
 - Accor : acquisition des murs de 67 hôtels, dont 12 situés en Belgique, et 3 instituts de thalassothérapie pour 508 M€ hors droits (mai, juin et octobre 2006)
 - Courtepaille : acquisition de 69 restaurants pour 109 M€ hors droits (octobre 2006)
- Accompagnement du développement de nos grands locataires Accor et Korian : 48 M€

**Au 31 décembre 2006
le patrimoine de Foncière des Murs est valorisé 2,2 Md€ HD**

Stratégie et faits marquants

2006 : réalisation d'une augmentation de capital de 301,7 M€

Actionnariat au 20 février 2007



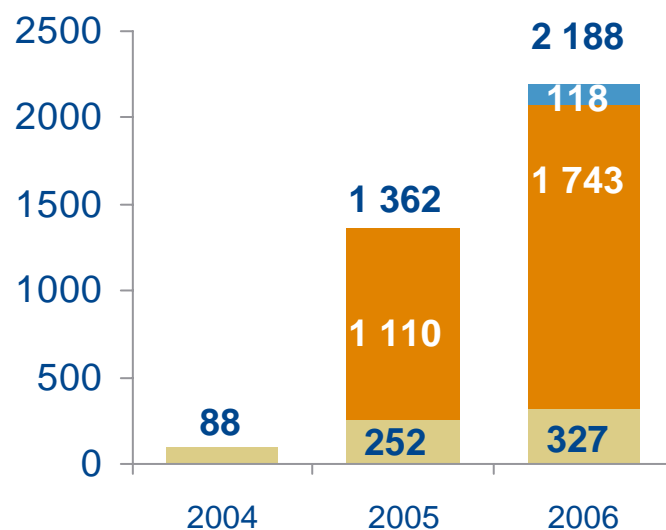
Capitalisation au 20 février 2007 : 1,2 Md€

II. Activité année 2006



Une forte croissance de la valeur du patrimoine depuis la création de Foncière des Murs

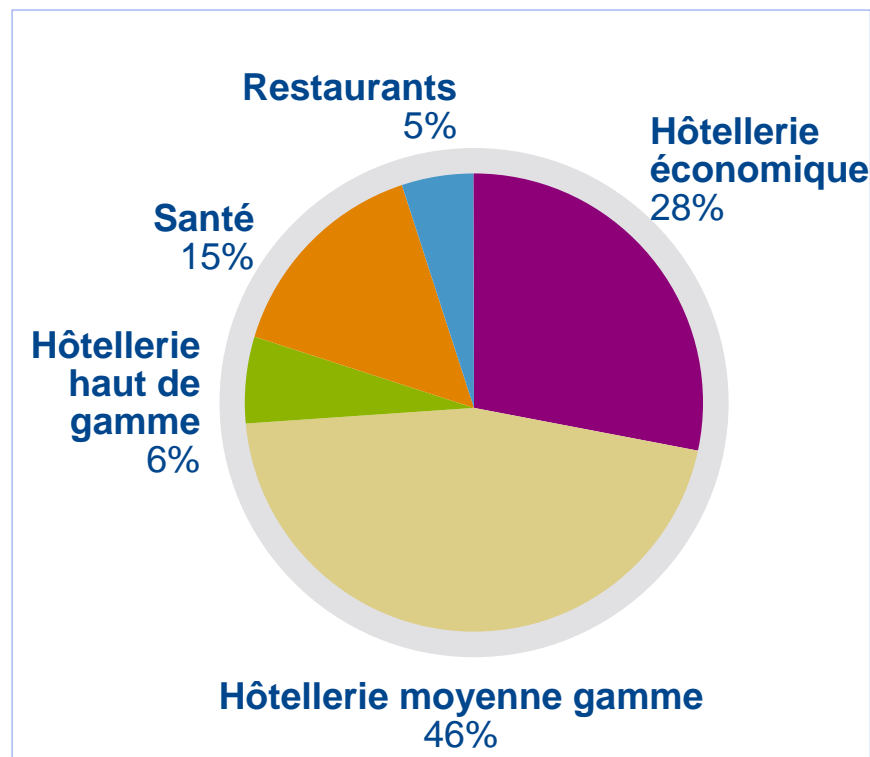
Évolution du patrimoine en valeur (M€)



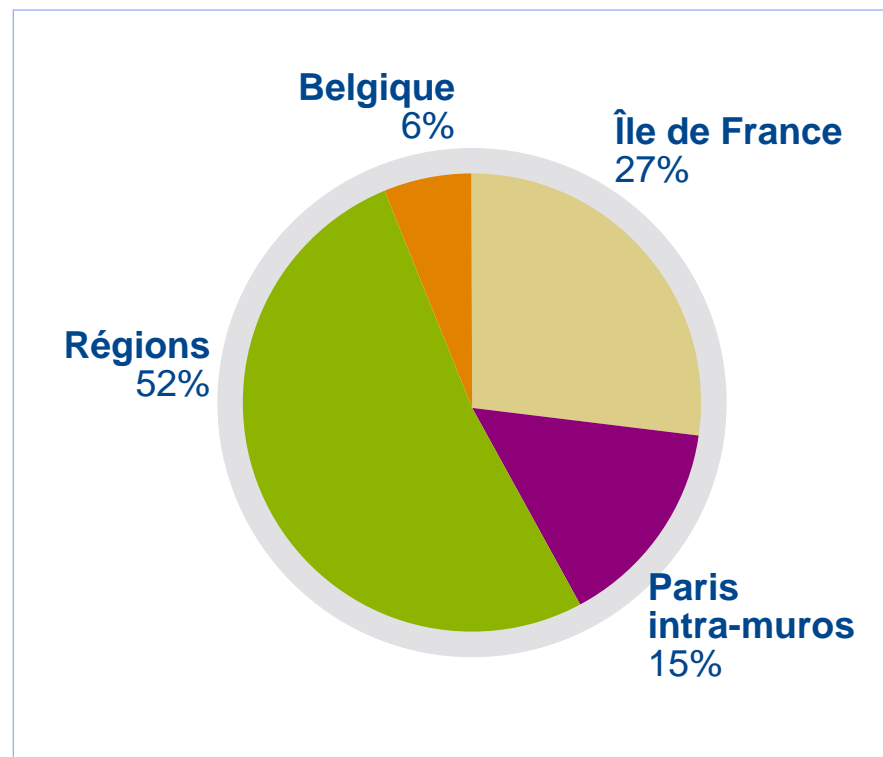
Au 31/12/06	
Loisirs et Restauration	69 établissements 7 925 places
Hôtellerie	199 hôtels 24 758 chambres
Santé	55 établissements 4 687 lits

Un portefeuille diversifié

Composition du patrimoine
en valeur au 31/12/06



Répartition par grandes zones
géographiques en valeur au 31/12/06



Activité locative

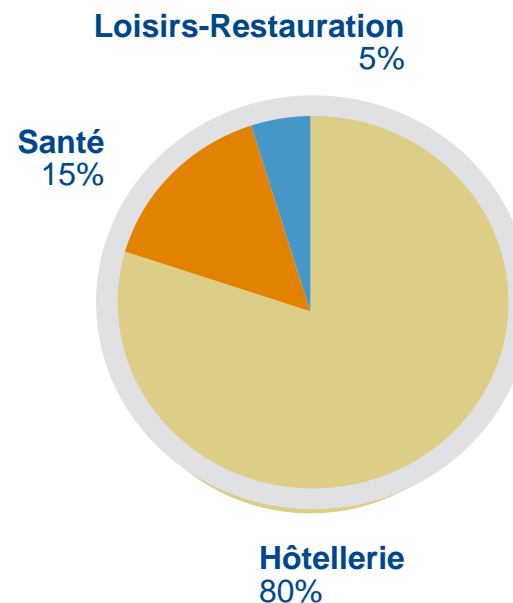
Loyers annualisés : 136 M€

- Hôtellerie : 108 M€
- Santé : 21 M€
- Loisirs-Restaurant : 7 M€
- Variation à périmètre constant : +3,5%
par rapport au 31/12/2005
- Loyers annualisés des acquisitions 2006 : 43M€
- Rendement moyen de 5,9%

Taux d'occupation : 100%

Baux fermes de 12 ans mis en place sur l'ensemble du patrimoine avec des partenaires, leaders sur leur secteur

Répartition du loyer annualisé par secteur au 31/12/06



Un partenariat actif avec Accor



Foncière des Murs : premier bailleur d'Accor en France, avec 19% du patrimoine exploité sous une enseigne Accor

- Un patrimoine qui s'est fortement renforcé durant l'année 2006
 - 128 hôtels fin 2005
 - 196 fin 2006 (+7 845 chambres)
- Un partenariat gagnant-gagnant (loyers variables)
- Un marché hôtelier porteur et une croissance de CA du portefeuille de 4,5%
- Une relation long terme : baux de 12 ans, renouvelables 4 fois

La volonté de poursuivre sur le long terme cette relation privilégiée avec Accor, en réalisant en partenariat des acquisitions d'hôtels neufs ou existants ou des extensions d'hôtels



Des acquisitions conjointes avec Korian



Foncière des Murs : premier bailleur du groupe Korian en France, avec 32% des établissements exploités

- 4 acquisitions depuis la mise en place du partenariat en 2004
- Le groupe Korian est maintenant le 1^{er} opérateur de la prise en charge de la dépendance
- 51 EHPAD (maisons de retraite médicalisées) et 4 cliniques en France
- Mise en place de baux d'une durée de 12 ans, triple net

La volonté d'accompagner Korian dans sa stratégie patrimoniale, y compris à l'international, et de poursuivre les acquisitions en partenariat



Un nouveau partenariat avec Courtepaille



Foncière des Murs est devenu courant 2006 le premier bailleur de Courtepaille

- 69 restaurants en France en 2006
(+ 2 établissements acquis en janvier 2007)
- Baux de 12 ans fermes
- Une forte perspective de développement pour Courtepaille : création annoncée de 10 à 15 restaurants par an

**Accompagner Courtepaille
dans son développement**



III. Comptes au 31 décembre 2006



Bilan consolidé simplifié

En M€

Actif

	Net 31/12/2006	Net 31/12/2005	Variation
Immobilisations	2 188	1 372	816
Actifs courants	55	18	37
Trésorerie	33	104	-71
ACTIF (M€)	2 276	1 494	782

Passif

	Net 31/12/2006	Net 31/12/2005	Variation
Capitaux propres	964	482	482
Emprunts	1 206	904	302
Autres passifs	106	108	-2
PASSIF (M€)	2 276	1 494	782

Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2006

Des financements sécurisés

- Dette nette : **1 181 M€**
- Taux moyen : **5,3%**
- Maturité moyenne : **5,1 ans**
- Taux de couverture global : **112,3%**
dont ferme **76,9%**

Actif Net Réévalué

Un ANR droits inclus en forte croissance à 105,3 €/ action

	31/12/06	31/12/05	Variation	%
ANR consolidé (M€)	964	482	482	100%
ANR droits inclus (M€)	1 095	564	531	94%
ANR HD / action (€)	92,7	69,5	23,2	33%
ANR DI / action (€)	105,3	81,4	23,9	29%

Compte de résultat consolidé

En M€	2006	2005
Produits des activités ordinaires		
Recettes locatives	115,8	44,6
Autres produits d'exploitation	0,1	0,03
Total produits opérationnels courants	115,9	44,6
Total charges opérationnelles courantes	6,6	3,2
Résultat opérationnel	109,3	41,4
Variation de juste valeur d'actifs de placement	122,9	78,8
Autres charges et produits non courants	-0,5	-0,7
Résultat opérationnel courant	231,7	119,4
Résultat financier	-49,2	-19,2
Résultat net part du groupe	180,7	99,7

Cash flow courant et résultat par action

Une forte augmentation du Cash Flow de 27%

	31/12/2006		31/12/2005		Variation sur 1 an	
	M€	€/action	M€	€/action	M€	€/action
Cash-flow courant récurrent	59	7,56	22	5,95	168%	27%

Nombre moyen d'actions 2006 : 7 804 059

Covenants et ratios prudentiels

	31/12/2006	31/12/2005
Ratio/résultat		
ICR	2,2	2,2
Ratios de structure		
LTV	57%	60%

Dividendes

Un dividende en augmentation de 67% à 4,50 €/ action

	2006	2005	Variation	%
Cash flow (M€)	59	22	37	168%
Dividende / action (€)	4,50	2,70	1,80	67%

Dividendes (M€)	46,8
Rendement net	3,85 % *
Rendement moyen	5,13 %
Taux de distribution du cash flow	80%

Date de l'Assemblée Générale : 24 avril 2007

Date de mise en paiement : à compter du 27 avril

* Sur la base du cours au 14/02/07 de 116,8 €

IV. Perspectives



Perspectives 2007

Accompagnement de nos grands locataires dans leur politique de développement

- Financements d'extension et de création de nouveaux sites
- Opérations déjà réalisées en 2007 :
 - Avec Courtepaille : acquisition de 2 restaurants situés à Caen Mondeville et Bordeaux Mérignac pour un montant total de 4,5 M€ HD (janvier 2007)
 - Avec le groupe Korian : acquisition d'un EHPAD de 102 lits situé à Meudon pour 16 M€ hors droits (février 2007)

Acquisition de 4 hôtels et 2 instituts de thalassothérapie, actuellement sous protocole



Perspectives 2007

Mise en place de nouveaux partenariats avec des opérateurs leaders positionnés sur des secteurs en développement

Dynamisation de la vie boursière

- Passage en cotation continue
- Division du nominal de l'action par 4
- Volonté d'élargir le flottant





*Foncière
Développement
Logements*

Résultats annuels 2006



Sommaire

- I. Stratégie et faits marquants**
- II. Activité de l'année 2006**
- III. Comptes au 31 décembre 2006**
- IV. Perspectives**



*Foncière
Développement
Logements*

I. Stratégie et faits marquants



Objectifs stratégiques

Foncière Développement Logements (FDL), un pure player sur le marché résidentiel en France et en Allemagne

- Détention long terme d'actifs résidentiels et arbitrage mesuré
- Politique de développement fondée sur la recherche de partenariats avec des investisseurs institutionnels et des promoteurs

Un premier exercice réussi

Plus de 3Md€ d'acquisitions en France et en Allemagne en 2006

- Réalisation d'opérations structurantes au cours de l'année :
 - En France : acquisition d'actifs auprès de Predica, Cardif et Foncière des Régions de 3 592 logements
 - En Allemagne : Acquisition de près de 45 000 logements

Reprise d'une plateforme de gestion en Allemagne

- Immeo Wohnen : 300 professionnels

Un premier exercice réussi

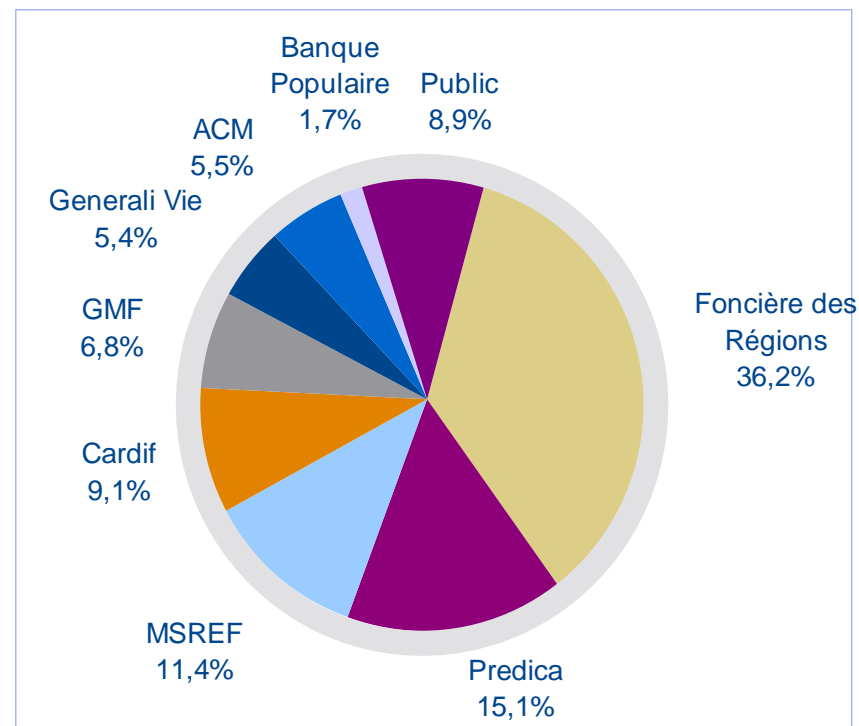
Une capitalisation boursière de plus d'1,4 Md€ à fin 2006

Deux augmentations de capital pour près d'1Md€ au total

- Mars 2006 : augmentation de capital de 230 M€
- Novembre 2006 : augmentation de capital de 760 M€

Volonté de créer un flottant

- 1^{ère} étape en 2006 : 100 M€ de reclassement





*Foncière
Développement
Logements*

II. Activité de l'année 2006



Constitution et développement de Foncière Développement Logements en France

Patrimoine initial constitué par :

- Foncière des Régions : apport de 2 464 logements générant 17 M€ de loyers
- Predica : acquisition de 767 logements, générant 9 M€ de loyers

Capacité à fédérer de nouveaux investisseurs

- Apport par Cardif Assurance Vie de 361 logements en Ile de France générant 5M€ de loyers

**Des partenariats solides avec
des investisseurs institutionnels**



Constitution et développement de Foncière Développement Logements en Allemagne

Acquisition de 2 portefeuilles de logements
dans la Ruhr représentant près de 44 900
logements

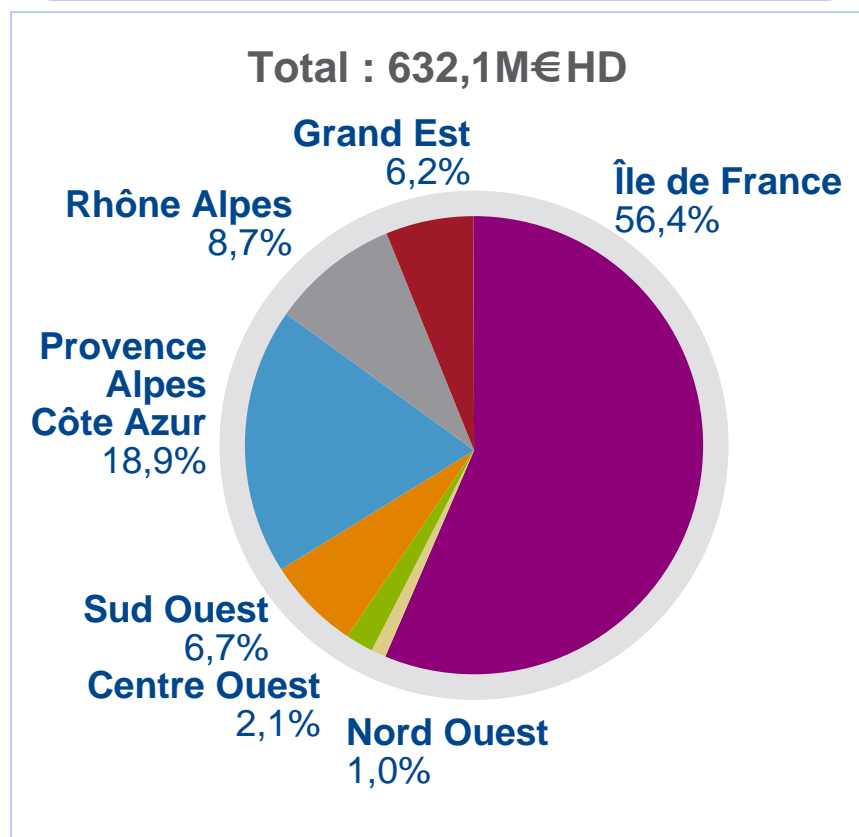
- 2 906 082 m²
 - Surface moyenne 62,7 m²
- Loyers annualisés : 155,7 M€ (4,3 €/m²/mois)
- Valeur des actifs au 31/12/06 : 2 403,2 M€

**Foncière Développement Logements
devient une foncière de référence en
France et en Allemagne**

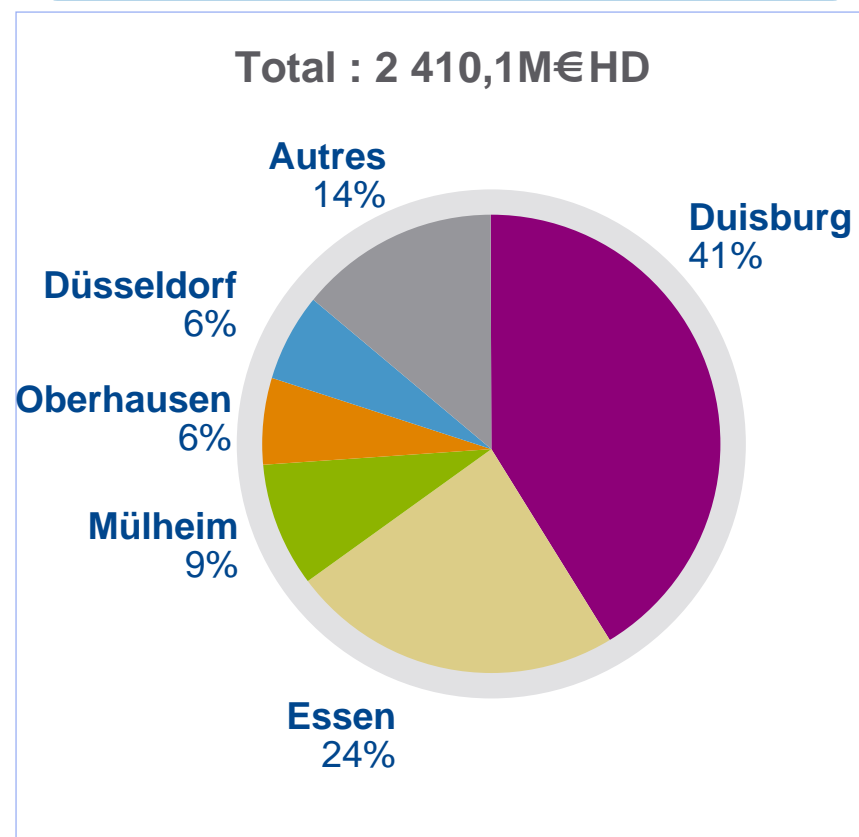


Un patrimoine diversifié au 31 décembre 2006

Répartition géographique en France



Répartition géographique en Allemagne



Expertises et rendement du patrimoine

Valeurs d'expertise bloc DI au 31/12/06 : 3 042 M€HD

M€	Valeurs détail HD	Valeurs Bloc HD	Valeur Bloc DI	Rendement DI
France	777,1	632,1	668,7	4,5 %
Allemagne*	3 178,4	2 410,1	2 518,3	6,3%
Total	3 955,5	3 042,2	3 187,1	5,9%

Augmentation des valeurs d'expertises sur 1 an : + 9,5% à périmètre constant
Marge bloc / détail : 30%

HD = Hors Droits / DI = Droits Inclus Rendement DI = loyers bruts 31-12-2006 annualisés / Valeur Bloc DI
* Y compris un actif tertiaire situé au Luxembourg pour 7 m€HD

Principaux indicateurs de gestion

Situation locative au 31 décembre 2006

— Loyers annualisés :

	France	Allemagne
	30,1 M€ <i>soit : 9 €/m²/mois</i>	157,9 M€ <i>soit : 4,5 €/m²/mois</i>

— Taux d'occupation physique ⁽¹⁾ :

98,5% **97,3%**

Cessions de logements au cours de l'année 2006

— Montant des cessions
(net de frais de commercialisation) :

	36,6 M€ <i>sur 12 mois</i>	6,3 M€ <i>sur 1 mois</i>
--	-------------------------------	-----------------------------

— Marges brutes de cessions :

34% **34%**

Des premiers résultats très satisfaisants

(1) lots en exploitation



*Foncière
Développement
Logements*

III. Comptes au 31 décembre 2006



Bilan consolidé simplifié

En M€

Actif	Net 31/12/2005	Net 31/12/2006	Variation
Immobilisations	6,6	3 000,2	2 993,6
Actifs courants	0,5	116,5	116
Trésorerie	16,1	62,8	46,7
Actifs non courants destinés à la vente	0,0	47,7	47,7
ACTIF	23,2	3 227,0	3 203,8

Passif	Net 31/12/2005	Net 31/12/2006	Variation
Capitaux propres	22,3	1 003,0	980,7
Emprunts	0,3	2 161,7	2 161,4
Autres passifs	0,5	56,0	55,5
PASSIF	23,2	3 227,0	3 203,8

Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2006

Des financements sécurisés sur le long terme

Dette nette de 1 819 M€

- Taux moyen de la dette : 4,34%
- Maturité : 7,2 ans

Taux de couverture de la dette : 96%

- Maturité : 9 ans
- Couvertures fermes : 71%
- Impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31/12/2006 : - 4,2 M€ sur le cash-flow courant récurrent de 2007

Actif Net Réévalué

ANR bloc droits inclus : 97,9€ par action en progression de 8,5 % sur 6 mois

	31/12/2006 Montant (M€)	31-12-2006 €/ action	30-06-2006 €/ action	Variation sur 6 mois
ANR de reconstitution (Bloc DI)	1 342,4	97,9	90,3	+ 8,5%
ANR de réalisation (Détail HD fiscalité latente déduite)	1 708,7	124,6	108,8	+15%

Ecart ANR bloc / ANR détail au 31/12/2006 : 27,3 %

Compte de résultats consolidé

En M€	Année 2006 IFRS
Produits des activités ordinaires	
Recettes locatives	40,2
Autres produits d'exploitation	0,6
Charges opérationnelles courantes	17,0
Résultat opérationnel courant	23,8
Résultat des cessions d'actifs	6,8
Variation de juste valeur d'actifs de placement	55,5
Dépréciation exceptionnelle de l'écart d'acquisition	-152
Résultat opérationnel	-65,8
Résultat financier hors impacts IFRS	-12,5
Impacts IFRS sur résultat financier	15,8
Impôts	-4,7
Intérêts minoritaires	1,5
Cash Flow courant récurrent	21,9
Résultat net Part du Groupe	-65,8

La perte de 65,8M€ est liée à l'amortissement du goodwill sur l'acquisition d'Immeo

Cash flow courant

Un cash flow courant récurrent en progression sur 6 mois + 21,4 %

	31-12-2006 M€	31-12-2006 €/ action ⁽²⁾	30-06-2006 €/ action
Cash-flow courant récurrent ⁽¹⁾	21,9	4,08	1,68

(1) y compris marges sur ventes sur prix d'acquisition

(2) Nombre moyen d'actions : 5 350 050

Covenants et ratios prudentiels

31/12/2006

Ratio / résultat

ICR

2,65

Ratio de structure

LTV

59,7%

Dividendes

Un dividende de 3,70 € par action « ancienne »

- Deux lignes de cotation
 - 4 589 406 actions anciennes
 - 9 123 531 actions nouvelles créées lors de l'augmentation de capital du 30/11/2006, ne donnant pas droit au dividende.
- Après distribution, assimilation des deux lignes de cotation.

	2006
Cash flow (€)	21,9
Dividende * (M€)	17
Dividende * / action (€)	3,70
Rendement net	3,3 % **
Taux de distribution du cash flow	77,6%

- Date de l'Assemblée Générale : 25 avril 2007
- Date de mise en paiement : à compter du 30 avril 2007

* Dividende qui sera proposé à l'Assemblée des actionnaires du 25/04/2007

** Sur la base du cours des actions anciennes au 14/02/07 de 112 €



*Foncière
Développement
Logements*

IV. Perspectives



Perspectives

Poursuite du développement en Allemagne et en France

- En Allemagne :
 - Recherche d'opérations d'externalisation avec des investisseurs institutionnels et des collectivités locales.
 - Diversification géographique
- En France :
 - Recherche de partenariats avec des investisseurs institutionnels et des promoteurs

Résultats annuels 2006

22 février 2007



Sommaire

- I. Stratégie et faits marquants**
- II. Activité de l'année 2006**
- III. Comptes au 31 décembre 2006**
- IV. Perspectives**

I. Stratégie et faits marquants



Une stratégie de croissance

- Des sociétés et des équipes dédiées
- Une gestion dynamique du patrimoine
- Une valorisation des actifs et des grands projets
- Une nouvelle dimension européenne

Faits marquants 2006 : sociétés et équipes dédiées

- Fusion Bail Investissement – Foncière des Régions
- FDL
- Parcs GFR
- Arbitrage du pôle commerce

Faits marquants 2006 : Gestion dynamique du patrimoine

- Près de 5Mds€ d'investissement consolidés
 - Technical, 206 actifs loués à France Telecom
 - Développement des filiales
 - Foncière des Murs : Accor 2, Courtepaille
 - FDL : 45 000 logements en Allemagne, 1 100 logements en France
 - Parkings : 3 parcs à Paris et 4 à Bordeaux

- Près de 500 M€ de cessions
 - Transfert de commerces à Altaréa
 - Bureaux non stratégiques

Faits marquants 2006 : Valorisation des actifs et grands projets

— Valorisation

→ Carré Suffren : 25 000 m²

→ Vélizy : 60 000 m²

— Initialisation de grands projets

→ Marseille EuroMed

→ Metz Amphithéâtre

Faits marquants 2006 : Une nouvelle dimension européenne

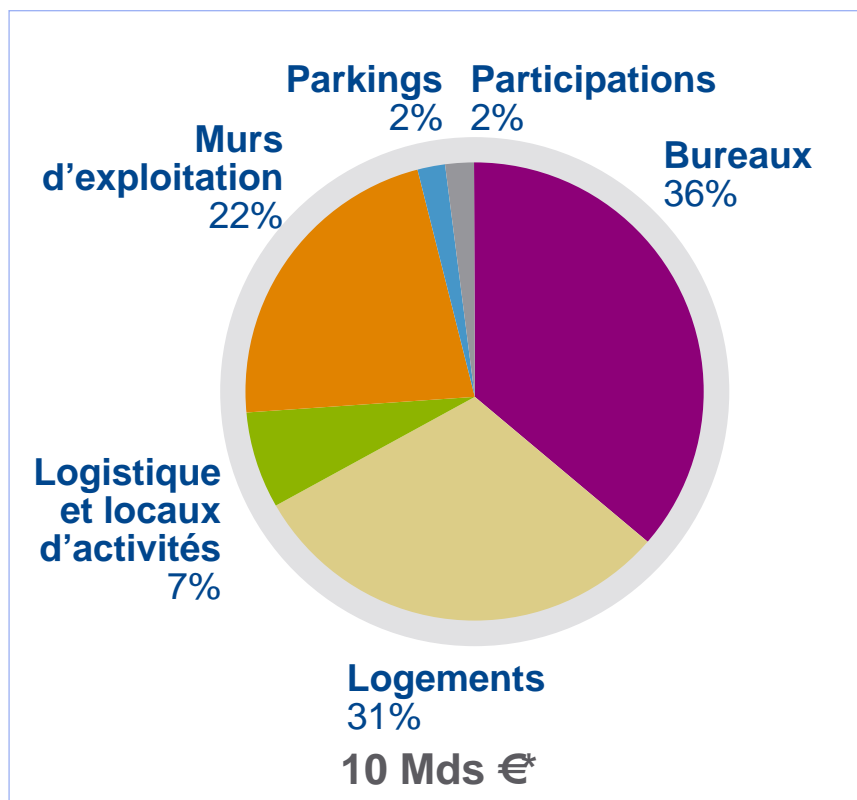
- Allemagne
- Belgique
- Italie

Constitution de plateformes opérationnelles

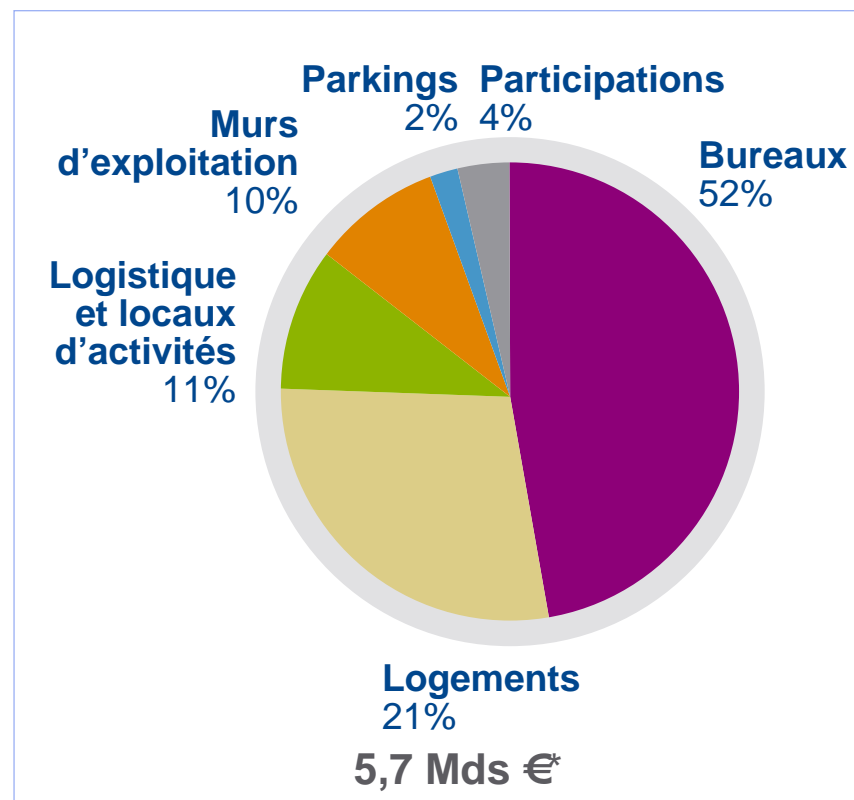
Un patrimoine consolidé de 10 Mds € et 5,7 Mds € part du groupe

Patrimoine hors droits au 31/12/2006

Patrimoine consolidé*



Patrimoine part du groupe*



* Hors activité crédit bail (0,2Md€)

II. Activité de l'année 2006



Activité bureaux 2006



Un patrimoine bureaux valorisé 3,5 Md€

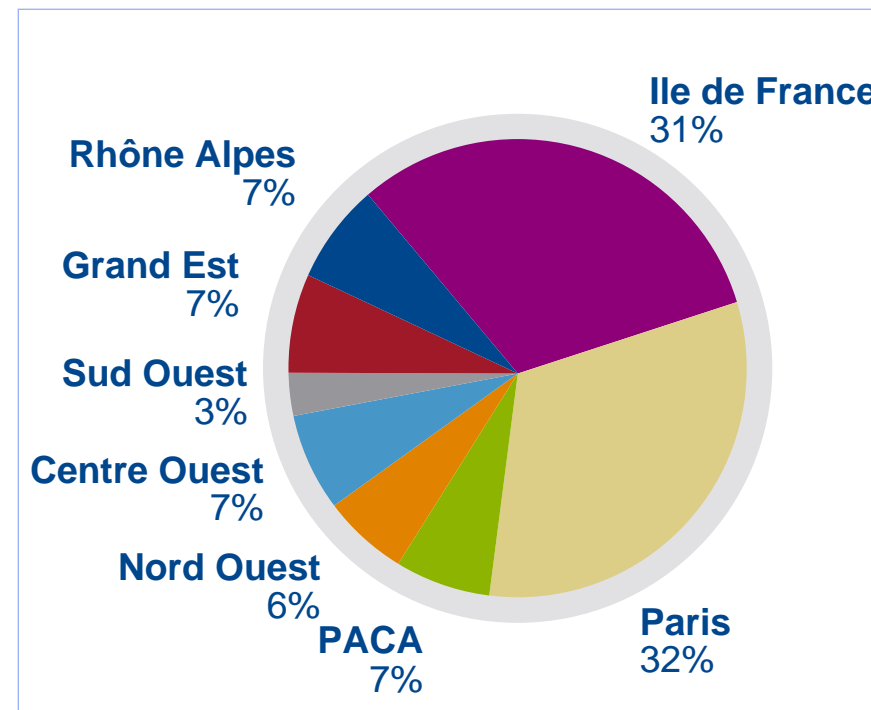
Un patrimoine de 2,28 millions de m², majoritairement francilien

Une progression des valeurs de 11% à périmètre constant

Un rendement moyen de 7,4% (droits inclus)

182 M€ de cessions (54 actifs)

- Majoritairement situés en Ile de France
- 28% de marge par rapport à l'expertise 31.12.2005



Activité locative : des loyers sécurisés auprès de nos grands locataires

Taux d'occupation* : 99,4%

Recettes locatives 2006 : 273 M€

Une progression de 1,2% à périmètre constant

- reflet des faibles indexations sur les portefeuilles EDF (+ 0,7% en octobre 2005) et FT (+ 0,5% en mars 2006)

Une forte croissance attendue en 2007

compte tenu de ces mêmes indices (7% en octobre 2006 et 8% en mars 2007)

* en exploitation

Renforcement des partenariats avec EDF et France Telecom



- 15% des sites ont fait l'objet d'aménagement des baux de 9 à 12 ans
- 3 sites font l'objet d'études de valorisation en vue d'une libération partielle autorisant un redéveloppement de l'ordre de 25 000 m²



- 60 sites font l'objet d'études conjointes détaillées
- 8 sites ont fait l'objet d'accords globaux permettant une meilleure valorisation grâce à :
 - La confirmation de la pérennité de France Telecom sur certains sites stratégiques
 - La mise en œuvre anticipée d'opérations de valorisation sur les sites libérés



Plus de 600 M€ d'investissement immobiliers initiés

Deux axes prioritaires

- Opérations de développement urbain
- Grands projets tertiaires



Lyon Gerland
23 000 m²
livable 2007-08
Investissement : 50 M€



Vélizy
60 000 m²
livable 2008
Investissement : 210 M€



Metz
25 000 m²
livable 2010
Investissement : 40 M€



Paris Fédération
25 000 m²
livable 2008
Investissement : 170 M€



Marseille Euromed
70 000 m²
livable 2011
Investissement : 180 M€

Activité logistique 2006



Foncière des Régions, un investisseur de référence dans l'immobilier logistique

2^{ème} investisseur Logistique en France

- Situé sur l'axe Nord – Sud
- 540 M€ d'actifs – 814 000 m²

1^{er} propriétaire de locaux d'activités parisiens

- Partenaire de la Ville de Paris
- 132 M€ d'actifs – 99 000 m²

Un patrimoine en développement

- 90 M€ d'investissement en 2006 (St Martin de Crau – IPB)

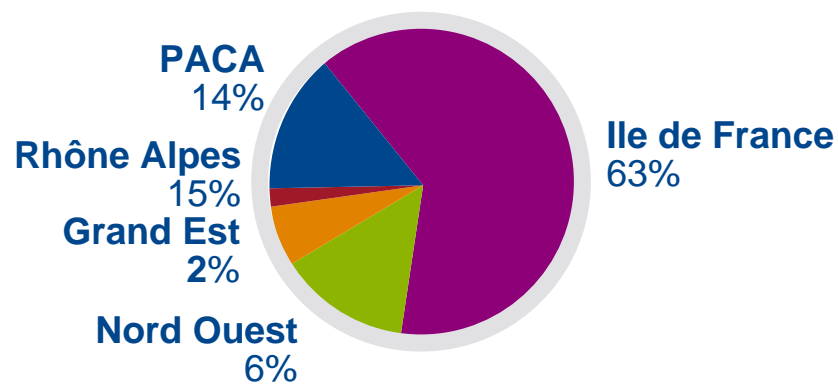


Le patrimoine Logistique et Activités de Foncière des Régions

Logistique

Progression des valeurs de 20%
à périmètre constant
Rendement moyen DI de 7,2%
75% des entrepôts de Classe A

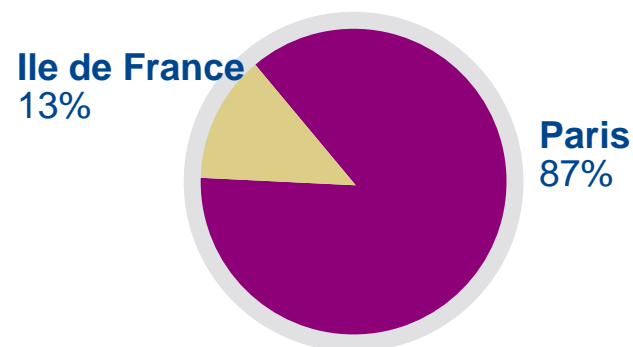
Répartition géographique en valeur



Activités

Progression des valeurs de 16%
à périmètre constant
Rendement moyen DI de 7,4%
85% du Patrimoine situé à Paris

Répartition géographique en valeur



Activité locative : une demande soutenue

Recettes locatives de l'année : **50 M€**

- augmentation des loyers de 4,5% à périmètre constant

Taux d'occupation* : **97,2%**

- une activité locative dynamique en 2006



* en exploitation

Des opérations maîtrisées pour près de 200 M€

Volonté d'accompagner des grands comptes, via le développement d'une offre future diversifiée et la maîtrise de fonciers importants

Développement permettant d'atteindre un rendement de l'ordre de 8%

Opérations significatives engagées en 2006

Port Autonome de **Dunkerque**

- 65 000 m²
- Investissement de 30 M€

Parc Logistique de **Bollène**

- 208 000 m²
- 1^{ère} Tranche livrée fin 2007 – 6 à 7 bâtiments potentiels
- Investissement de 105 M€

IPB 2

- environ 50 000 m²
- Développement sur les terrains contigus
- Investissement de 50 M€

Lyon Corbas

- 15 000 m²
- Redéveloppement d'un site logistique en Messagerie
- Investissement de 11 M€



Activité Parkings



2006 : Structuration et développement de l'activité parking

- Diversification géographique de l'activité
- Mise en place d'une équipe de gestion en charge du développement de la structure...
- ... et d'une société de gestion développant une politique commerciale innovante : Urbis Park
- Elargissement de la structure actionnariale de Parcs GFR
 - Entrée de Predica au capital de Parcs GFR (40%)
- Regroupement de l'intégralité de l'activité parkings de Foncière des Régions au sein de Parcs GFR



Un patrimoine multiplié par trois en 2006

Investissements 2006
Plus de 150 M€

Chiffre d'affaires 2006
16M€

8 215 places en exploitation valorisées 216 M€
au 31 décembre 2006, dont 18% en pleine propriété

- 19,5 M€ de recettes annuelles

Initiation d'une forte dynamique de développement
en 2006 : + 4 500 places en France en exploitation

- Deux nouveaux secteurs d'intervention :
 - Paris (1 439 places)
 - Bordeaux (3 043 places) : Parcs GFR, premier opérateur privé

Développement maîtrisé de 4 330 places

- générant plus de 8 M€ de chiffre d'affaires
- Entrée en exploitation entre 2007 et 2011
- Développement du patrimoine sur la pleine propriété (33% à terme)

IV. Comptes au 31 décembre 2006



Bilan consolidé simplifié

En M€

Actif	Net 31/12/2006	Net 31/12/2005	Variation
Immobilisations	9 996	4 988	5 008
Actifs courants	340	206	134
Trésorerie	175	350	- 175
Actifs non courants destinés à la vente	172	117	55
ACTIF	10 683	5 661	5 022

Passage Actif

	Bilan	Valeur de marché	Différence
Actifs immobiliers	9 801	9 864	63
Participations	252	286	34
Total Activité Immobilière	10 053	10 150	97
Activité Crédit-Bail	207	208	1
Autres	248	248	-
Trésorerie	175	175	-
ACTIF	10 683	10 781	98

Bilan consolidé simplifié

En M€

Passif	Net 31/12/2006	Net 31/12/2005	Variation
Capitaux propres part du Groupe	2 384	1 139	1 245
Intérêts minoritaires	1 674	1 182	492
Capitaux propres	4 058	2 321	1 737
Emprunts	5 895	2 934	2 961
Autres passifs	730	406	324
PASSIF	10 683	5 661	5 022

Capitaux propres part du Groupe : 2 384 M€(+ 1 245 M€)

- Résultat net de distributions: 472 M€
- Fusion FDR / Bail Investissement: 728 M€
- Autres : 36 M€

Intérêts minoritaires: 1 674 M€(+ 492 M€)

- ORA Technical détenues par General Electric: 227 M€
- Augmentations de capital de FDL et FDM

Principales caractéristiques de la dette Groupe

Dette nette : 5 761M€

— En part du groupe: 3 556M€

Coût moyen de la dette : 4,57% au 31/12/2006

— 4,48% en part du Groupe

Maturité moyenne de la dette: 6,1 années

— + 1,1 année par rapport au 31/12/2005

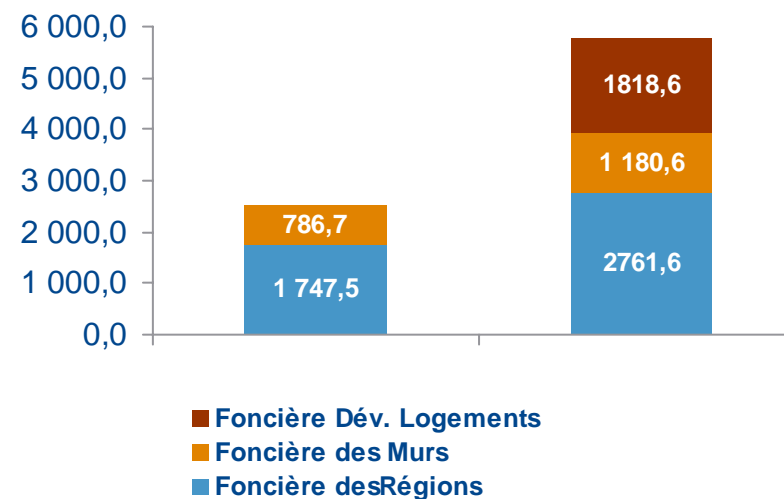
Taux de couverture globale : 103%

Taux de couverture ferme : 67%

Maturité moyenne de la couverture: 7,2 années

— + 2 années par rapport au 31/12/2005

En part du groupe, l'impact d'une hausse de 100 bps des taux est de - 5,8M€ sur le cash flow courant récurrent



Actif Net Réévalué

ANR bloc droits inclus : 100,7€ par action en progression de 33% sur 1 an

	31/12/2006	31/12/2005	Variation	%
ANR de Reconstitution (Bloc DI) (M€)	2 901,8	1 326,1	1 575,7	119%
ANR de Réalisation / action dilué	95,3			
ANR de Reconstitution/ action dilué	100,7	75,9	24,8	33%

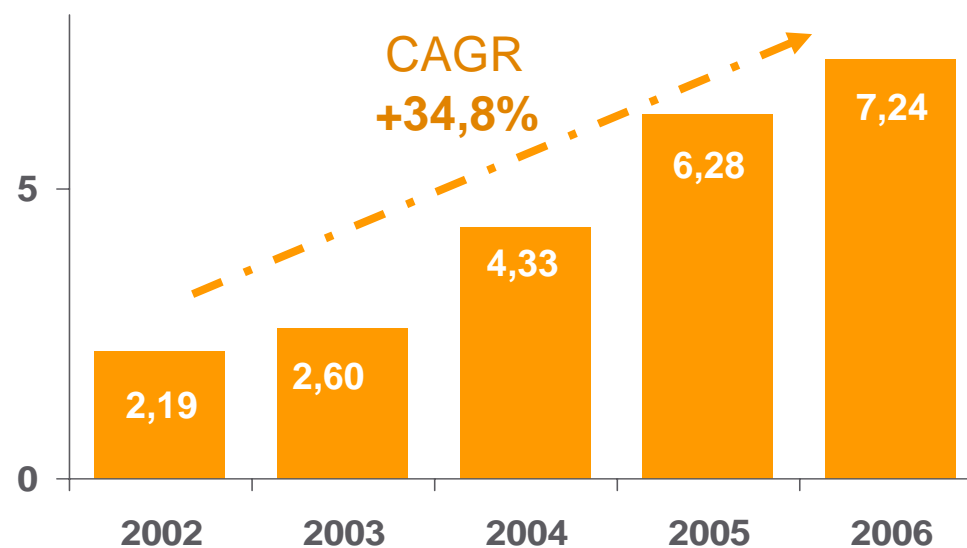
Compte de résultat simplifié

En millions d'euros

	Part du Groupe	CONSOLIDE
	31/12/2006	31/12/2006
Recettes locatives	373,5	537
Autres produits d'exploitation	14,5	15,5
Total produits opérationnels courants	388	552,5
Total charges opérationnelles courantes	-73,5	-104,3
Résultat opérationnel	314,5	448,2
Résultat des cessions d'actifs	90,7	94,7
Variation de juste valeurs d'actifs de placement	361,9	525,1
Autres produits et charges opérationnels	-76,7	-174
Résultat opérationnel courant	690,4	894,0
Résultat financier	-118	-164
Résultat des sociétés mises en équivalence	25,4	25,4
Impôt exigible et différé	-21,7	-26,3
RESULTAT NET	576,2	729,1
Part revenant aux minoritaires		-152,9
RESULTAT NET PART DU GROUPE		576,2
Nombre d'actions (en moyenne)	28 494 304	
Résultat net par action – Part du groupe (en €)	20,22	
Résultat net par action dilué – Part du groupe(en €)	20,08	

Progression du Cash Flow courant récurrent de 15,4%

<i>Cash Flow Part du Groupe</i>	31 déc. 2006		31 déc. 2005		Variation 1 an
	M€	€/ action	M€	€/ action	%
Total	222,6	7,80	114,8	7,00	11,4
Courant Récurrent	206,8	7,24	102,6	6,28	15,4



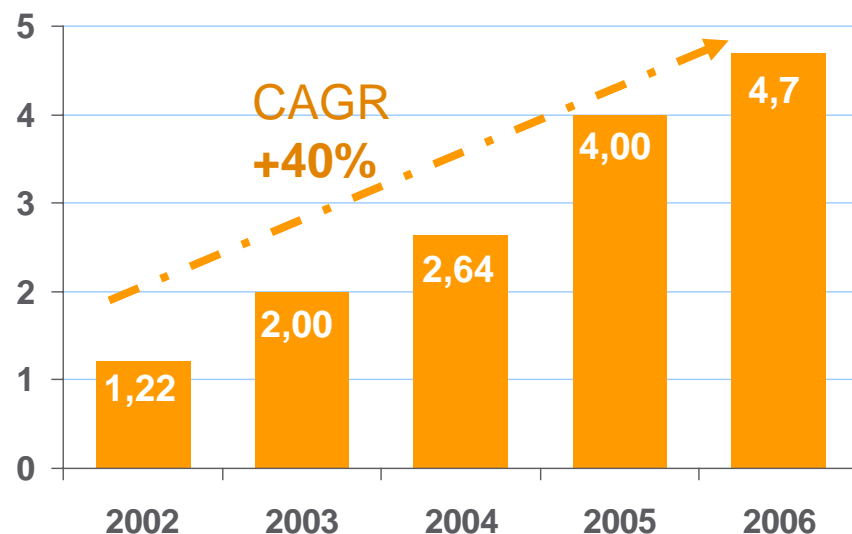
Covenants et ratios prudentiels part du groupe

	31/12/2006	31/12/2005
Ratio / résultat		
ICR	2,44	2,35
Ratios de structure		
LTV	56,1%	56%

Dividendes

Un dividende en augmentation de 17,5% à 4,7 €/ action

4,7 € de dividende proposé à l'AG du 4 mai 2007, mis en paiement à partir de mai 2007, en progression de 17,5% par rapport à 2005.



Dividendes (M€)

134

Rendement net*

2,9%

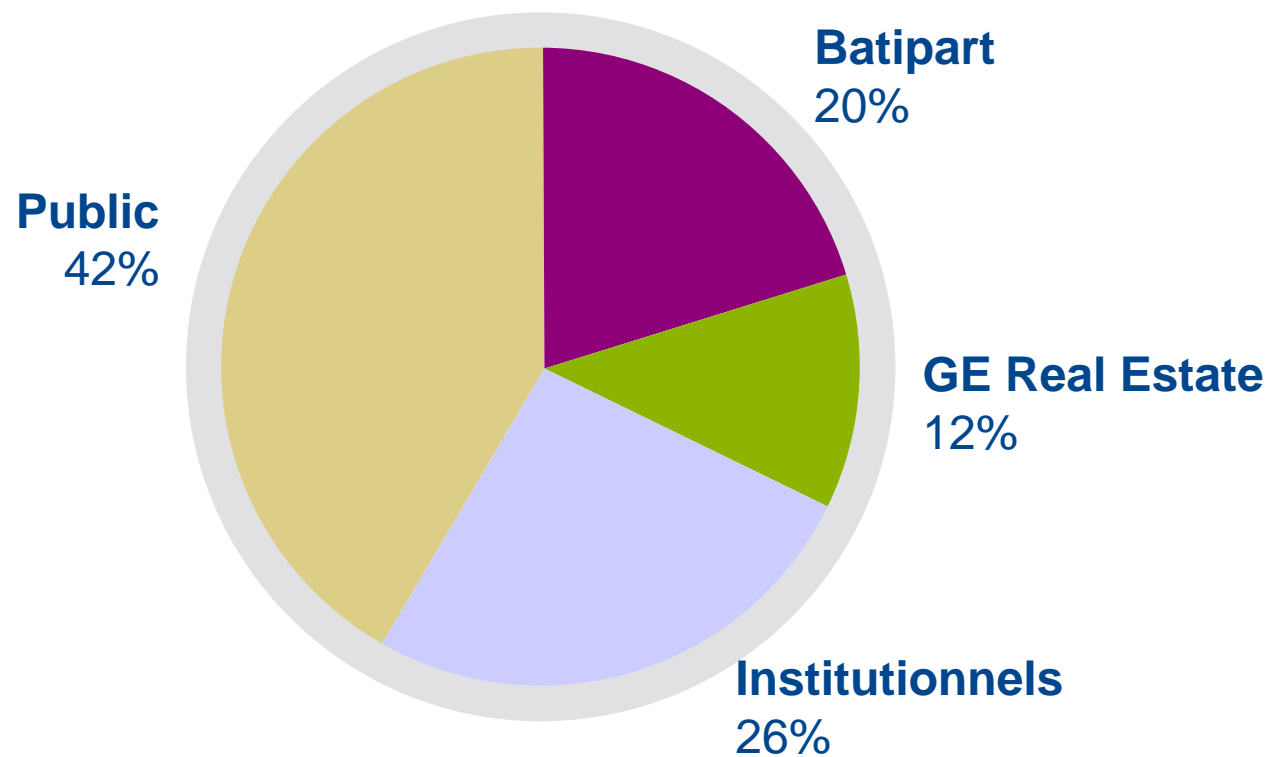
Taux de distribution du cash flow courant récurrent

65%

Dividende exceptionnel de 7,50€ dans le cadre de l'opération Beni Stabili annoncée le 19 Février 2006

* Sur la base du cours de bourse au 14/02/2006 à 162,8 €

Actionnariat

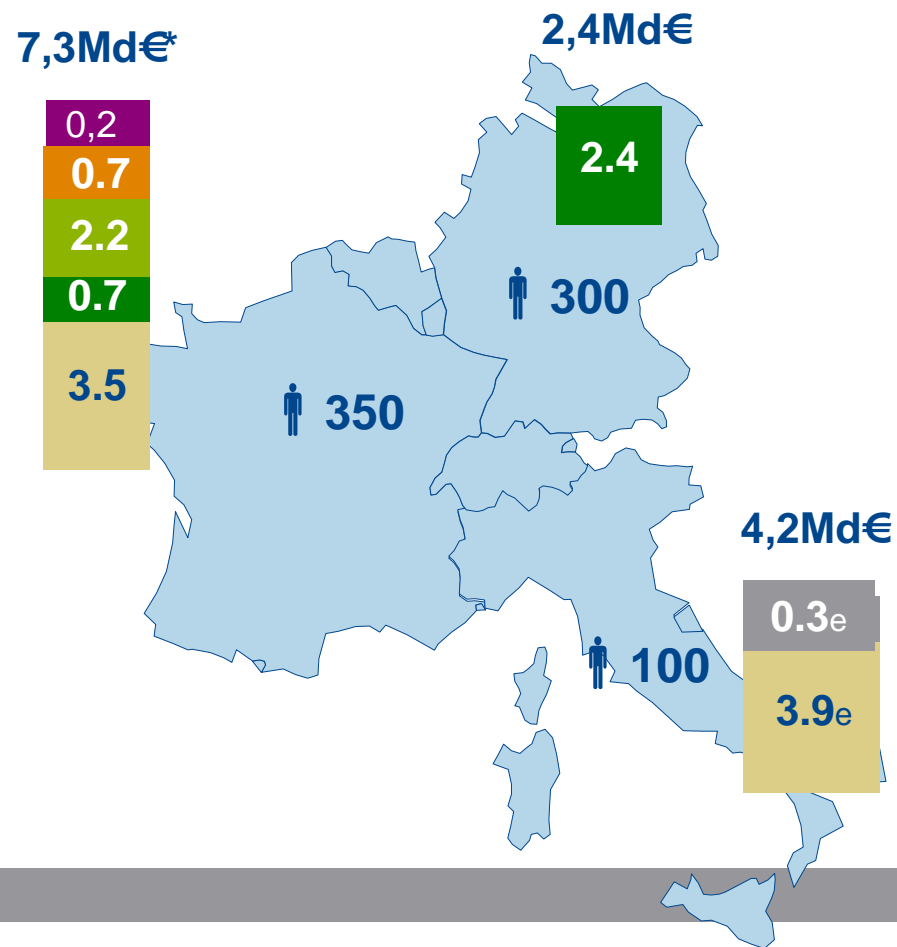


V. Perspectives



Opération avec Beni Stabili

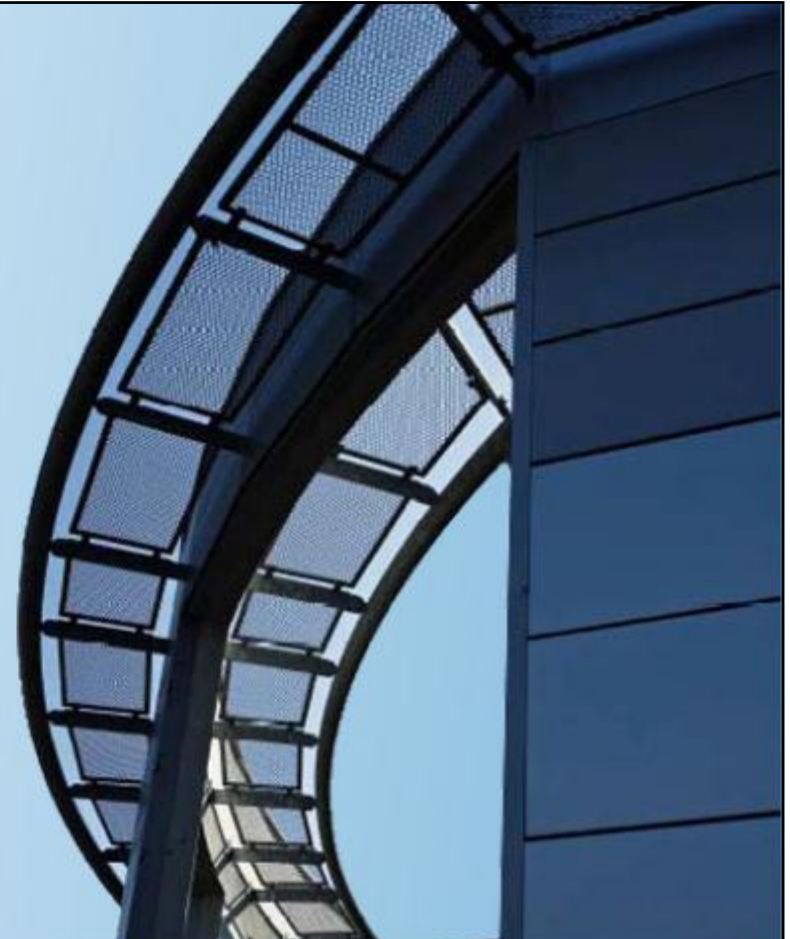
- Une opération structurante pour le Groupe dans le cadre de son développement européen
- Un patrimoine consolidé de 14Mds€
- Des plateformes opérationnelles dans 3 pays européens



* Hors crédit-bail.



Création de Foncière Europe Logistique



Création de la première foncière logistique française

Foncière Europe Logistique SCA



- Création d'une foncière pure player SIIC dédiée à la logistique en partenariat avec GE Real Estate France:



- Un patrimoine de plus de 1 Millions de m² et valorisé 760 M€ HD constitué de :
 - l'ensemble des 28 actifs Logistique et Activités de Foncière des Régions (660 M€)
 - l'apport de 3 actifs par GE Real Estate France (100 M€)

La mise en place de FEL

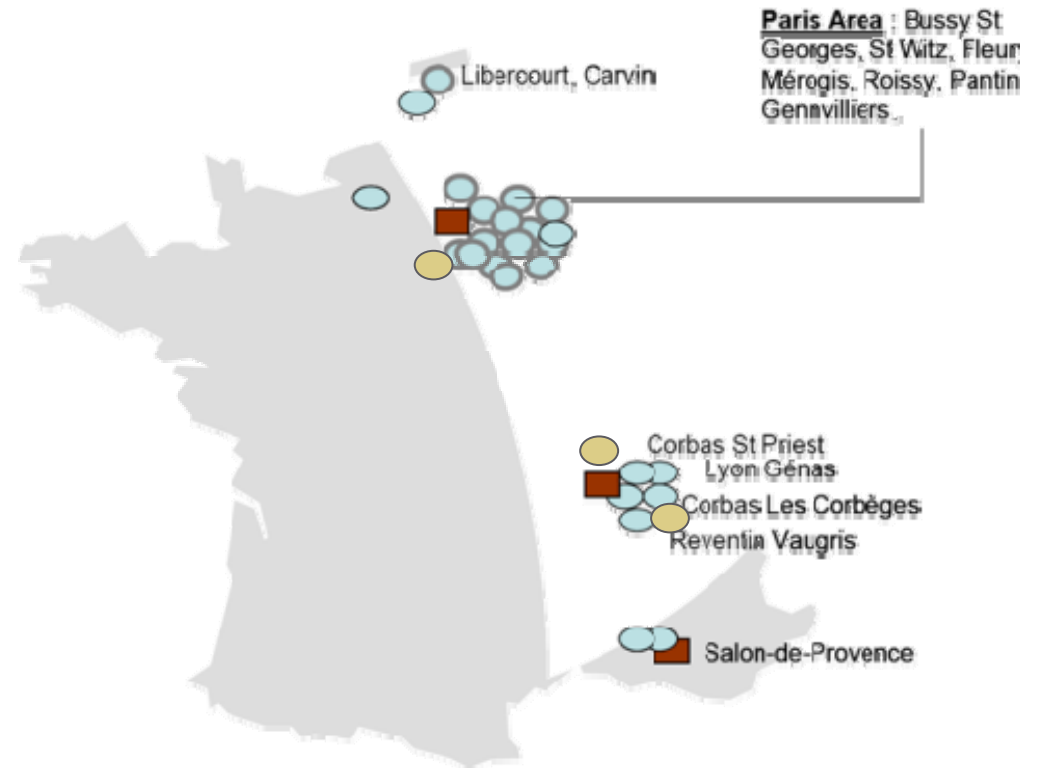
- Protocole d'accord signé en vue de l'acquisition de la société CITEL qui sera renommée Foncière Europe Logistique
- Protocole d'accord signé avec GE Real Estate France pour l'apport de 3 actifs valorisés 100 M€ HD, payés par environ 15% du capital et en cash pour le solde



- 3 Actifs géographiquement cohérents avec le patrimoine de Foncière des Régions et sur l'axe stratégique Nord-Sud :Chalon, Isle d'Abeau et Evry les Lisses
- Valeur HD estimée de 100 M€
- Loyer brut de 7,1 M€
- Surface Utile totale de 145.900 m²
- Actifs récents dont 61% en valeur de classe A

Patrimoine initial de FEL en exploitation

- Plus de 1 Million de m²
- Patrimoine valorisé 760 M€ HD
- Un taux d'occupation de plus de 94%
- 66% d'entrepôts de Classe A (en valeur)



Projet industriel de FEL

Mise en place d'une équipe dédiée professionnelle:

- Direction Générale : Marc Henrion
- Une équipe identifiée
- Le support des plateformes opérationnelles du Groupe

Deux axes majeurs de croissance

- Fédérer au sein du véhicule d'autres investisseurs
- Développer des partenariats avec les utilisateurs et les accompagner dans leurs développements



Une forte dynamique de développement

Un Pipeline significatif

Plus de 400 000 m² en construction pour 250 M€ sur la période 2007-2012

- Plusieurs projets majeurs de développements en cours dont Bollène, Dunkerque et Pantin
- Situés sur l'axe stratégique Nord-Sud
- Entrepôts de Classe A



Perspectives

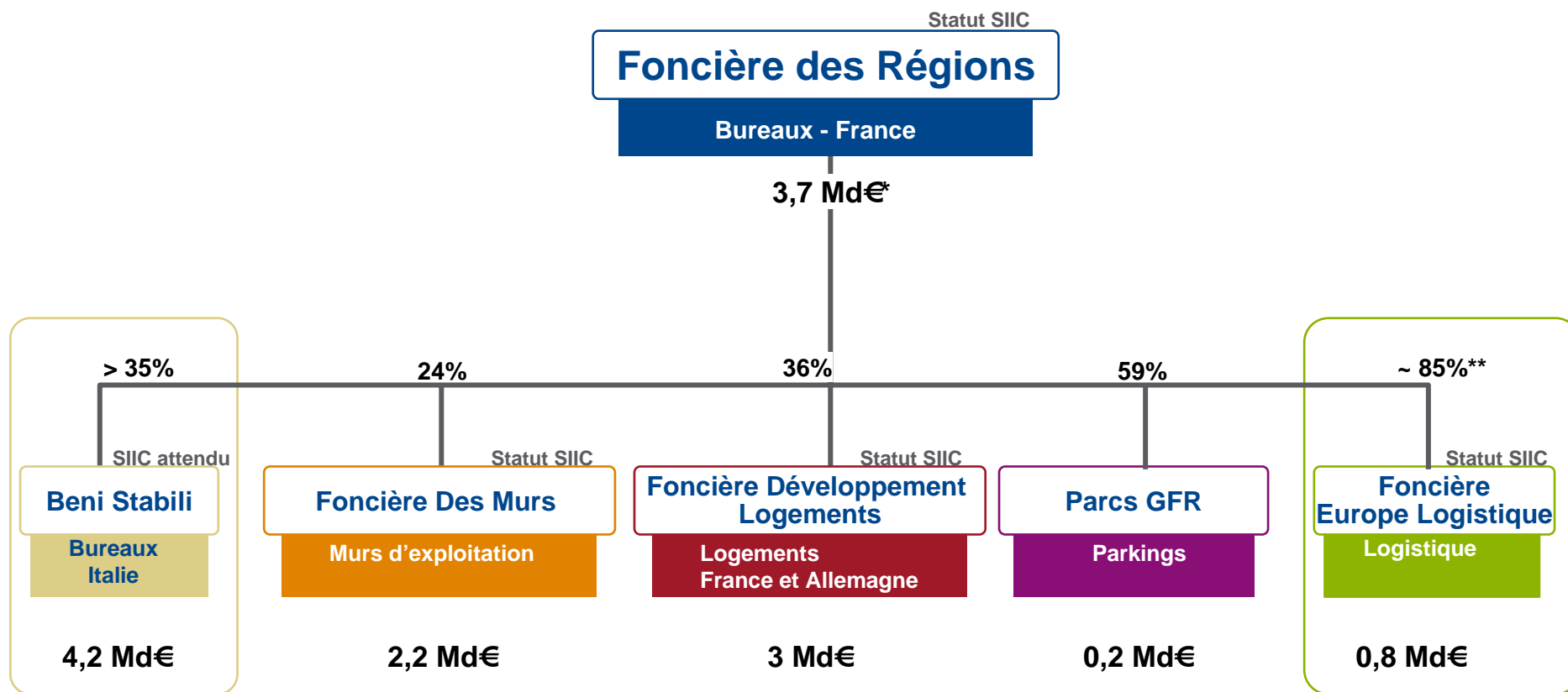
Mise en place de FEL pour mi 2007

- Finalisation de l'acquisition de CITEL
- Transfert des actifs de Foncière des Régions et de GE Real Estate France

Mise en œuvre de la politique de développement et de valorisation



Le Groupe Foncière des Régions mi 2007



Sur la base des valeurs au 31/12/2006

* Hors activité bail

** Objectifs à terme : détention FDR 35%

Annexes



Tableau de passage résultat-Cash Flow FDM

	31/12/2006
Résultat avant impôts	182,5
Retraitement des éléments non cash	0,0
Retraitement des impacts IFRS	- 124,0
Total cash flow courant	58,5
Charges non récurrentes	0,5
Total cash flow récurrent	59,0
Cash flow courant Total / action	7,5
Cash flow courant récurrent / action	7,56

Passage capitaux propres-ANR FDL

ANR 31/12/2006 (M€)	ANR de Reconstitution	ANR de réalisation
Capitaux propres consolidés Groupe	1 003,0	1 916,3
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation	0,0	0,0
Commissions s/ventes des actifs cessibles à -6 mois		-2,2
Retraitement fiscalité latente Allemagne	194,7	-205,4
ANR Consolidé Hors Droits	1 197,7	1 708,7
Montant total de droits	144,8	
ANR Droits inclus	1 342,4	
# actions fin de période dilué	13 716 037	13 716 037
ANR / action	97,9	124,6

Tableau de passage résultat-Cash Flow FDL

	31/12/2006
Résultat avant impôts	- 62,6
Retraitement des éléments non cash	152,5
Retraitement des impacts IFRS	- 70,0
Cession nets d'actifs n/courants	- 6,8
Charges non récurrentes	1,1
Marges sur ventes	7,7
Total cash flow récurrent	21,9
Cash flow courant récurrent / action	4,08

Compte de résultat simplifié

<i>En millions d'euros</i>	Part du Groupe	CONSOLIDE			
	<i>31/12/2006</i>	<i>31/12/2006</i>	<i>31/12/2005</i>	<i>Variation</i>	<i>(%)</i>
Recettes locatives	373,5	537	328,1	208,9	64,0
Autres produits d'exploitation	14,5	15,5	19,2	-3,7	-19,3
Total produits opérationnels courants	388	552,5	347,3	205,2	59,1
Total charges opérationnelles courantes	-73,5	-104,3	-100,5	-3,8	3,8
Résultat opérationnel	314,5	448,2	246,8	201,4	81,6
Résultat des cessions d'actifs	90,7	94,7	39,7	55,0	138,5
Variation de juste valeurs d'actifs de placement	361,9	525,1	453,5	71,6	15,8
Autres produits et charges opérationnels	-76,7	-174	-40,6	-133,4	328,6
Résultat opérationnel courant	690,4	894,0	699,4	194,6	27,8
Résultat financier	-118	-164	-88	-76	86,4
Résultat des sociétés mises en équivalence	25,4	25,4	8,1	17,3	213,6
Impôt exigible et différé	-21,7	-26,3	-28,3	2,0	-7,1
RESULTAT NET	576,2	729,1	591,2	137,9	23,3
Part revenant aux minoritaires		-152,9	-236,6	83,7	-35,4
RESULTAT NET PART DU GROUPE		576,2	354,6	221,6	62,5
<i>Nombre d'actions (en moyenne)</i>	<i>28 494 304</i>				
<i>Résultat net par action – Part du groupe (en €)</i>	<i>20,22</i>				
<i>Résultat net par action dilué – Part du groupe(en €)</i>	<i>20,08</i>				

Passage capitaux propres-ANR FDR

ANR 31/12/2006 (M€)	ANR de Reconstitution	ANR de réalisation
Capitaux propres part du Groupe	2 384,2	2 384,2
Marge Bloc / Détail (actifs Logement)	0,0	355,9
Retraitement Technical (minoritaires)	0,0	0,0
Retraitement du Crédit-Bail	1,6	1,6
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation	1,0	1,0
Mise à la juste valeur des immeubles en stock (MdB)	5,7	5,7
Mise à la juste valeur des parcs de stationnement	55,2	46,9
Plus-value sur titres Altarea	34,7	29,3
Commissions s/ventes des actifs cessibles à - 6 mois	0,0	-3,5
Retraitement fiscalité latente Allemagne	69,2	-74,4
ANR Hors droits	2 551,5	2 746,7
Montant total de droits	350,3	
ANR droits inclus	2 901,8	
# actions fin de période dilué	28 830 429	28 830 429
ANR / action	100,7	95,3

Tableau de passage résultat-Cash Flow FDR

	31/12/2006
Résultat avant impôts	597,9
Retraitement net des sociétés mises en équivalence	- 17,0
Retraitement des éléments non cash	65,0
Retraitement des impacts IFRS	- 361,3
Cession nets d'actifs n/courants	- 90,7
Retraitement des impacts Marchands de Biens	- 3,0
Prestations intra-groupe aux filiales non détenues à 100%	19,3
Autres (cash flow de dilution FDL + retraitement Kennedy)	6,6
Marges sur ventes	5,7
Total cash flow courant	222,6
Opérations Crédit Bail	- 4,2
Commissions non récurrentes	- 19,5
Charges non récurrentes	7,9
Total cash flow récurrent	206,8
Cash flow courant Total / action	7,80
Cash flow courant récurrent / action	7,24