



## Résultats des sociétés du Groupe Foncière des Régions

1<sup>er</sup> semestre 2007

Jeudi 26 Juillet 2007 - Version mise à jour post-réunion



## Stratégie du Groupe



# Foncière des Régions : un business model de création de valeur

## Des cash flows sécurisés

- Baux long terme : bureaux, murs d'exploitation, logistique
- Activités sécurisées : logements, parkings
- Une dette sécurisée à long terme

## Une stratégie de développement

- Poursuite d'acquisitions de portefeuilles tenant compte des coûts actuels de financement, et présentant des opportunités de valorisation
- Elargissement du *pipeline* d'opérations de construction / rénovation

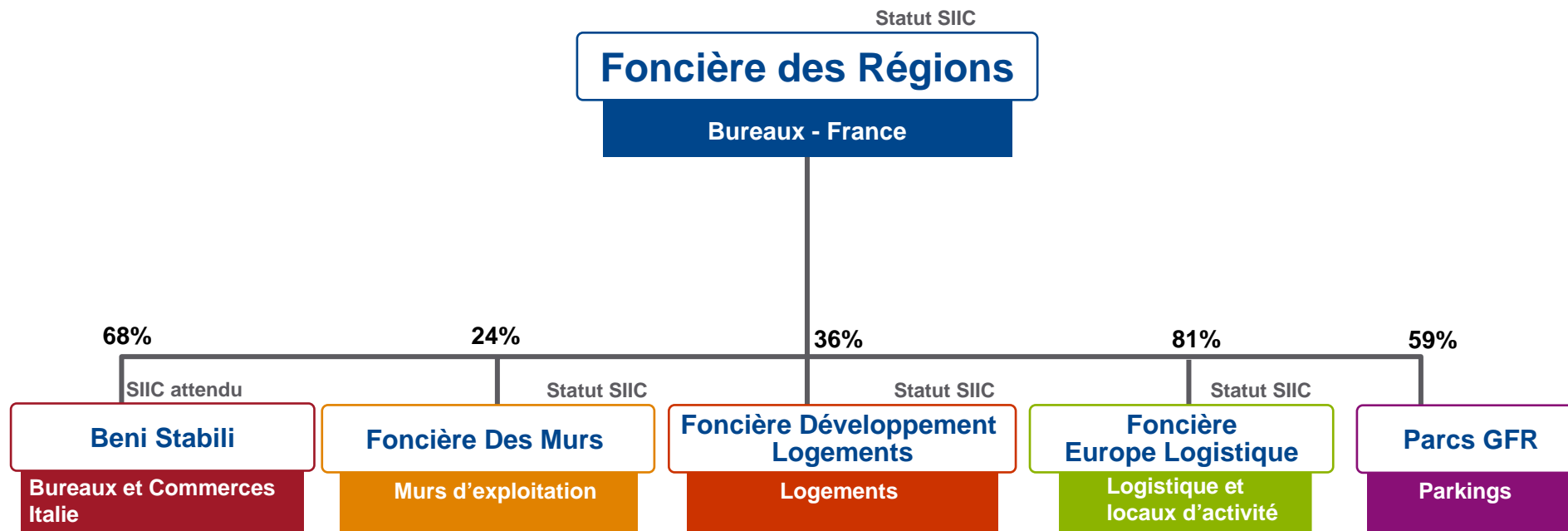
## Une diversification géographique

# Partenariats d'investissement et partenariats commerciaux

Le Groupe s'appuie sur des stratégies de partenariat actives avec des partenaires d'investissement et commerciaux

- Principaux partenaires d'investissement
  - Azur GMF, BNPP Assurance, Generali, GE Real Estate, Groupe Crédit Mutuel CIC, Morgan Stanley, Predica
  
- Principaux partenaires commerciaux
  - Accor, Courtepaille, EDF, Fiat, France Telecom, Korian, Quick, Telecom Italia, ...

# Le Groupe Foncière des Régions au 26 juillet 2007 : un groupe de sociétés dédiées par produit

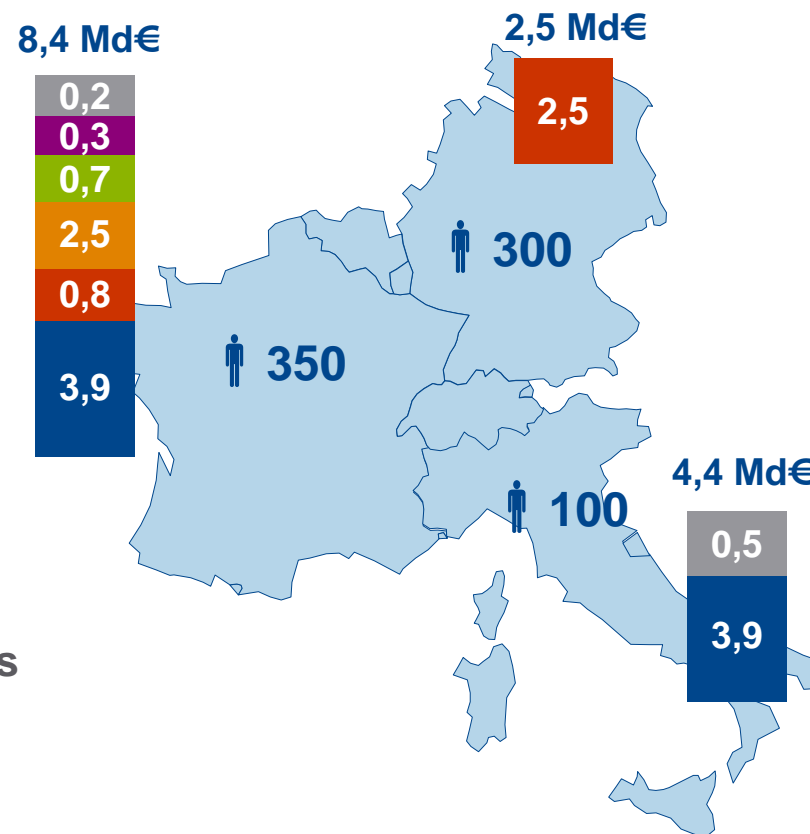


# Une foncière paneuropéenne multi-produits

Patrimoine consolidé : 15,3 Md€HD

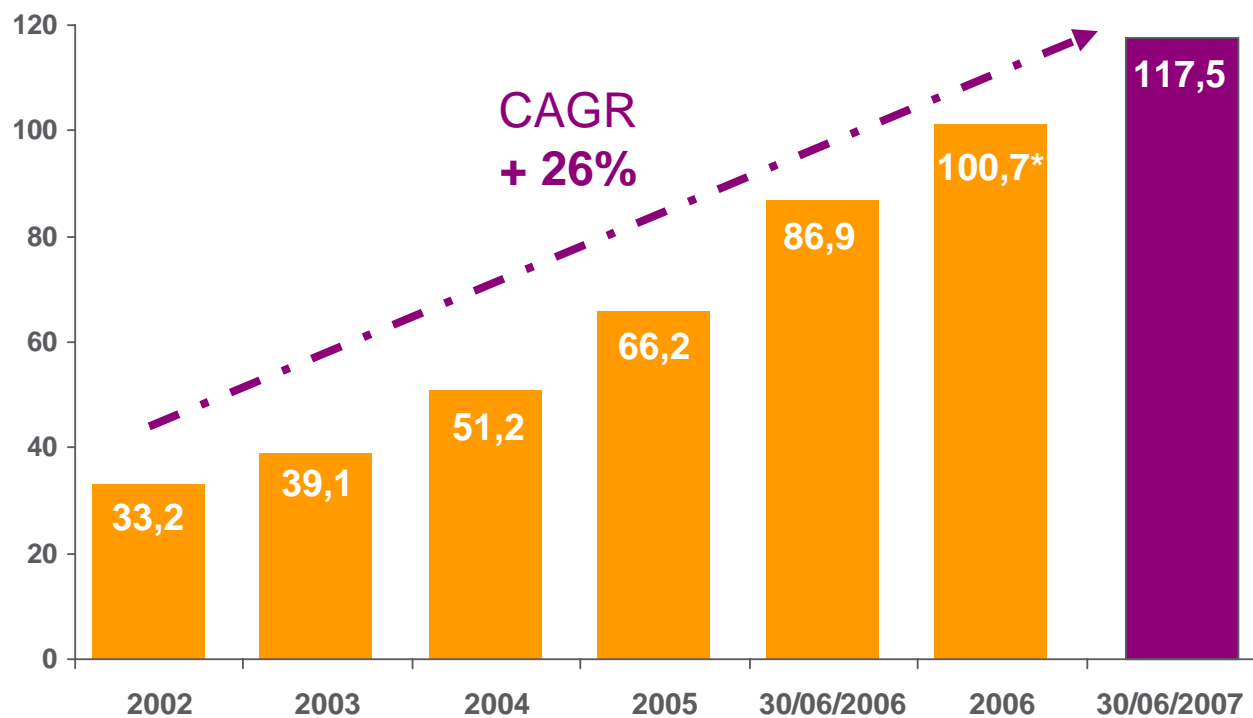
— 3 plate-formes locales de gestion et de développement

- Logements
- Bureaux
- Hôtels, Santé, Loisirs
- Logistique
- Parkings
- Commerces



# Une croissance moyenne de l'ANR / action de 26% par an

## Evolution de l'ANR de reconstitution (droits inclus) de FDR



Croissance de 26% de l'ANR / action sur 6 mois \*\*

\* Hors retraitement du dividende exceptionnel de 7,50€ \*\* Après retraitement du dividende exceptionnel

# Agenda de la matinée

- I. Foncière des Murs
- II. Foncière Développement Logements
- III. Foncière Europe Logistique
- IV. Beni Stabili
- V. Foncière des Régions

## Résultats semestriels 2007



# Sommaire

- I. Stratégie et faits marquants**
- II. Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2007**
- III. Comptes au 30 juin 2007**
- IV. Perspectives**

## I. Stratégie et faits marquants



## Objectifs stratégiques pour 2007

Croissance et diversification du patrimoine dans le respect du business model (géographique, sectorielle et en terme de locataires)

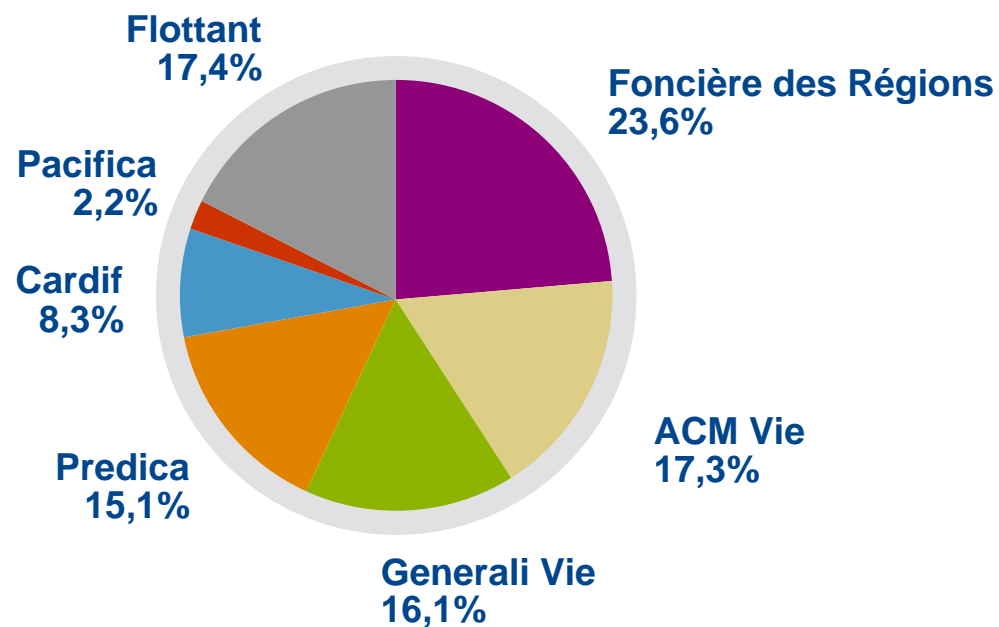
- Cash flows sécurisés par des baux long terme
- Qualité des locataires
- Mise en place de partenariats

Croissance du cash flow devant permettre la distribution d'un dividende par action en progression régulière

Elargissement du flottant

# Elargissement du flottant : finalisation de l'augmentation de capital de 200 M€

## Structure de l'actionnariat post augmentation de capital



A fin juillet 2007

# Investissements réalisés et/ou engagés en 2007

852 M€ depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007

— Acquisitions de portefeuilles d'externalisation : environ 830 M€ droits inclus

Exploitant	Montant (droits inclus)	Rendement	Objet	Pays	Date acquisition
Club Méditerranée	42 M€	6,30%	Club Med Da Balaia	Portugal	22/05/07
Jardiland	242 M€	6,25%	57 jardineries	France	10/07/07
Générale de Santé	53 M€	5,70%*	4 cliniques	France	04/07/07
Quick	316 M€	5,70%	102 restaurants	France	fin Sept.
Pierre et Vacances	177 M€	6,20%	4 villages de vacances	Belgique	fin Sept.

— Accompagnement du développement des locataires actuels (Courtepaille et Korian) : 22 M€ droits inclus signés au 1<sup>er</sup> semestre

Un 1<sup>er</sup> semestre très actif

\* Rendement moyen sur 10 ans

## II. Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2007



# Valeur d'expertise du patrimoine au 30/06/07

Un patrimoine de 2 391 M€HD au 30/06/07

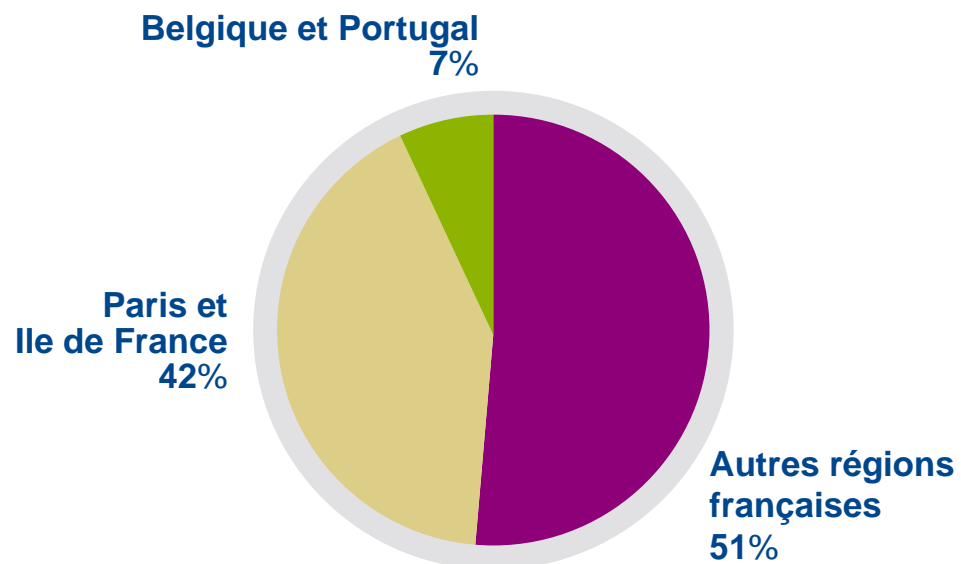
Portefeuille	Nombre d'actifs	Valeur d'expertise HD	Progression à périmètre constant 6 mois	Taux d'occupation	Rendement	Fin des baux
Accor	199	1 853	+ 6,3%	100%	5,8%	30/06/2017 pour Accor 1 30/06/2018 pour Accor 2
Korian	56	370	+ 8,2%	100%	6,1%	28/06/2019
Courtepaille	71	129	+ 5%	100%	5,7%	15/10/2018
Club Med*	1	39	NA	100%	6,3%	30/05/2022
<b>TOTAL</b>	<b>327</b>	<b>2 391</b>	<b>+ 6,5%</b>	<b>100%</b>	<b>5,8%</b>	

Des baux sécurisés à 100% jusqu'en 2017

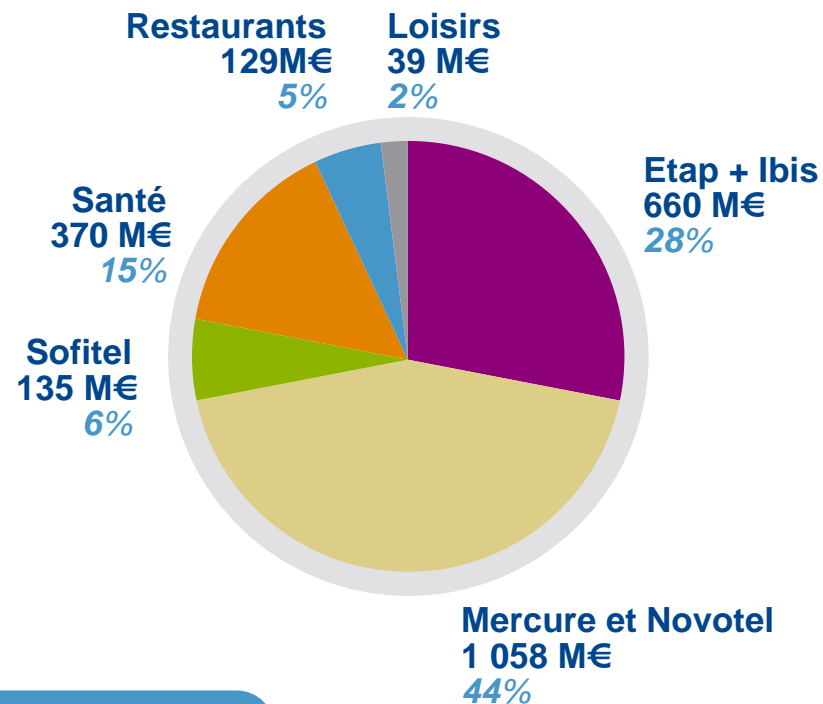
\* Prix d'acquisition hors droits et hors travaux

# Répartition du portefeuille au 30/06/07

## Par zone géographique en valeur



## Par type d'actifs en valeur



Valeur du patrimoine : 2 391 M€HD

# Principaux indicateurs de gestion au 30/06/07

## Recettes locatives

En M€	Loyers 2007 annualisés	Recettes locatives au 30/06/07	Recettes locatives au 30/06/06
Hôtellerie : 199 actifs	113,0	54,3	38,2
Santé : 56 actifs	23,9	11,6	10,2
Restaurants : 71 actifs	7,7	3,8	0
Loisirs : 1 actif	2,7	0,3	0
<b>Total (327 actifs)</b>	<b>147,3</b>	<b>70,0</b>	<b>48,4</b>

L'augmentation de 21,6 M€ s'explique principalement par les acquisitions 2006

# Des partenariats actifs

## Partenariat avec Accor

- Un loyer variable, déterminé sur le chiffre d'affaires des hôtels :
  - Loyer comptabilisé au 30 juin 2007 : quittancement basé sur l'activité des hôtels en 2006 sans prise en compte de l'évolution du chiffre d'affaires d'Accor depuis le début de l'année
  - Progression du Chiffre d'affaires Accor de 5,2 % sur le 1<sup>er</sup> semestre 2007 par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2006
- Accord entre Foncière des Murs et Accor sur :
  - Le mode de financement d'hôtels neufs
  - Les conditions de financement des extensions

## Partenariat avec Korian

- Signature de nouveaux baux de 12 ans fermes sur l'ensemble du patrimoine loué par Korian fin juin 2007 accompagnée d'un changement d'indice (indexation sur l'IRL et non plus l'ICC)

### **III. Comptes au 30 juin 2007**



# Bilan consolidé simplifié

<b>Actif (en M€)</b>	<b>Net 30/06/2007</b>	<b>Net 31/12/2006</b>	<b>Variation</b>
Immobilisations	2 391	2 188	+ 203
Actifs courants	30	55	(25)
Trésorerie	2	34	(32)
<b>Total</b>	<b>2 423</b>	<b>2 277</b>	<b>+ 146</b>

<b>Passif (en M€)</b>	<b>Net 30/06/2007</b>	<b>Net 31/12/2006</b>	<b>Variation</b>
Capitaux propres	1 111	964	+ 147
Emprunts	1 185	1 206	(21)
Autres passifs	127*	107	+ 20
<b>Total</b>	<b>2 423</b>	<b>2 277</b>	<b>+ 146</b>

\* Dont 43 M€ pour les levées d'option du CBI

# Le refinancement de la dette pour un montant de 1 335 M€

## Financement de 1 175 M€ destiné à

- La levée anticipée de 143 options d'achat sur les actifs Accor 1 & 2 en crédit-bail pour un montant global de 778 M€ (y compris 106 M€ de pénalités, frais et honoraires dont 86 M€ provisionnés dans les comptes au 31/12/06)
- L'opération Jardiland pour 242 M€
- Le développement pour environ 155 M€
- Durée : 7 ans in fine
- Marge : entre 0,45% et 0,625% suivant le niveau de LTV consolidé
- Date de mise en place : 03/06/07

## Financement de 160 M€ destiné au préfinancement de nouvelles acquisitions

- Durée : 1 an (4 fois reconductible)
- Marge : 0,6%
- Date de mise en place : 03/06/07

## Principales caractéristiques de la dette au 30 juin 2007

<b>Dette nette</b>	<b>1 291 M€</b>
<b>LTV</b>	<b>54%</b>
<b>ICR</b>	<b>2,20</b>
<b>Coût moyen de la dette</b>	<b>4,64% au 30/06/2007 vs 5,30% au 31/12/2006 (incidence positive de la baisse de marge au 2<sup>nd</sup> semestre)</b>
<b>Maturité moyenne des lignes de financement</b> +1,7 année par rapport au 31/12/2006	<b>6,8 années</b>
<b>Taux de couverture globale</b> <i>dont ferme</i>	<b>91,6%</b> <b>53,5%</b>
<b>Maturité moyenne de la couverture</b> +0,1 année par rapport au 31/12/2006	<b>7,3 années</b>

**L'impact d'une hausse des taux de 100 bps au 30 juin 2007 serait de - 2,6 M€  
sur le cash flow courant récurrent de l'année**

# Actif Net Réévalué

Un ANR droits inclus en croissance de 15% sur 6 mois à 30,1 €/ action

	30/06/2007	31/12/2006	Variation	%
ANR de Reconstitution (droits inclus) (M€)	1 254,8	1 095,5	159,3	+15%
ANR de Reconstitution/ action * (€)	30,1	26,3	3,8	+15%

## La forte croissance de l'ANR/action, provient principalement

- pour 3,3 € de la variation de juste valeur des immeubles
- pour 1,1 € de la variation de juste valeur des instruments financiers
- pour 0,8 € du cash flow de la période
- pour -1,1 € du versement du dividende 2006

\* Après division par 4 du nominal

# Compte de résultat simplifié

En M€	30/06/2007	30/06/2006
Recettes locatives	70,0	48,4
Charges opérationnelles récurrentes cash	(4,6)	(2,4)
Charges financières nettes	(30,2)	(21,5)
Autres produits / charges courants	-	
<b>Cash flow courant récurrent</b>	<b>35,2</b>	<b>24,5</b>
Variation de juste valeur des immeubles	138,0	54,9
Impacts IFRS sur résultat financier	45,1	(0,6)
Autres produits et charges non cash / non récurrents	(22,4)	0,8
Impôt exigible et différé	(1,5)	(0,1)
<b>Résultat net</b>	<b>194,4</b>	<b>79,5</b>
Part revenant aux minoritaires	(0,1)	(0,1)
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>194,3</b>	<b>79,4</b>
<i>Résultat net par action - Part du groupe (en €)</i>	<i>4,67</i>	<i>3,53</i>

# Cash flow courant

Un cash flow courant de 35,2 M€

	30/06/2007*		30/06/2006*		31/12/2006*	
	M€	€/action**	M€	€/action**	M€	€/action**
<b>Total</b>	33,4	0,80	24,5	0,88	58,5	1,87
Courant récurrent	35,2	0,85	24,5	0,88	59,0	1,89

Une base solide de cash flow pour l'avenir

\* Après division par 4 du nominal

\*\* Nombre d'actions moyen : 30/06/06 : 27 747 764 - 31/12/06 : 31 216 236 - 30/06/07 : 41 621 644

## IV. Perspectives



# Création de Beni Stabili Hotel

## Développement de Foncière des Murs en Italie

- Création en juillet 2007 d'un véhicule dédié, BSH
- Structure détenue à 80% par Foncière des Murs et à 20% par Beni Stabili
- Dirigeant de Beni Stabili Hotel : Massimo de Meo, ex co-CEO de Beni Stabili



Groupe Foncière des Régions

**Objectif : acquisition de murs d'exploitation dès 2007, en s'appuyant sur la plateforme d'exploitation de Beni Stabili**

# Point sur les opérations de croissance annoncées

## Opération Jardiland

- Acquisition des murs de 57 jardineries pour 242 M€
- Finalisation de la transaction réalisée le 10 juillet 2007 :
  - A ce jour 50 jardineries ont été achetées pour un montant de 215 M€ DI
  - 7 actifs sont encore sous protocole (27 M€ DI)

## Opération cliniques Chiche / Générale de Santé

- Acquisition de 4 cliniques exploitées par Générale de Santé pour 53 M€
- Acquisition réalisée le 4 juillet 2007

## Opération Quick

- Acquisition des murs de 102 restaurants pour 316 M€
- Protocole signé le 29 mai 2007, acquisition des actifs prévue fin septembre

# Opération avec Pierre et Vacances en Belgique

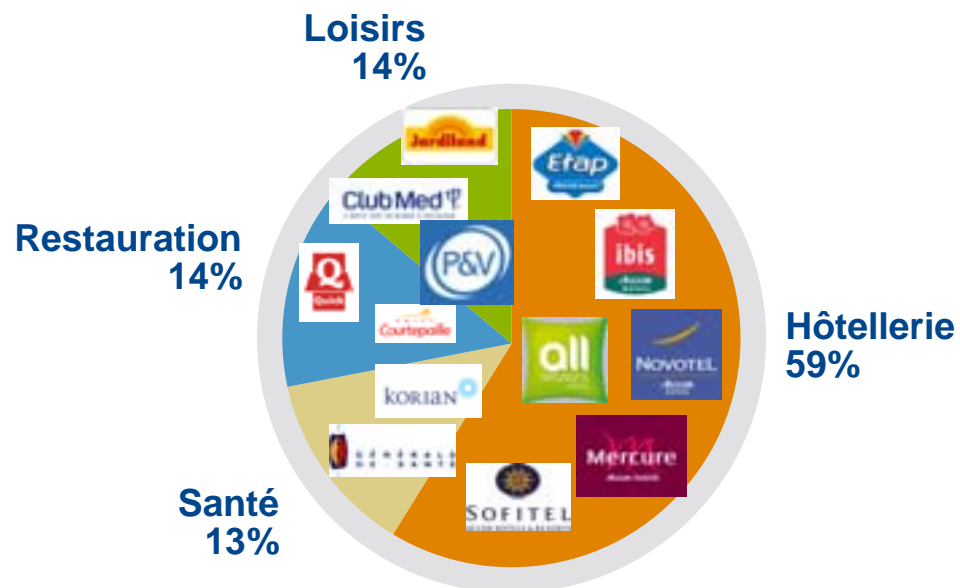
- Rachat des murs de 4 villages de vacances Sunparks en Belgique, de 1 683 cottages et 50 chambres d'hôtels
- Bail d'une durée de 15 ans fermes, renouvelable 2 fois pour une durée de 10 ans
- Loyer triple net, fixe, indexé de 11 M€
- Investissement 177 M€ droits inclus dont 20 M€ de travaux
- Rendement brut de l'opération de 6,2%
- Signature du protocole le 25 juillet, acquisition des actifs prévue fin septembre



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

# Forte diversification du patrimoine en 2007

## Répartition du patrimoine après réalisation des opérations



Valeur hors droits : 3,15 Md€<sup>(1)</sup>  
Loyers annualisés 2007 : 194 M€

(1) Sur la base des expertises HD au 30/06/07 pour le patrimoine acquis avant 2007 et du montant d'acquisition HD pour les opérations réalisées en 2007

## Annexes



# Bilan Foncière des Murs

	Net au 30/06/2007	Net au 30/06/2006		Net au 30/06/2007	Net au 30/06/2006
<b>Actifs non-courants</b>			<b>Capitaux propres</b>		
<b>Immobilisations incorporelles</b>			Capital	166 487	166 487
Goodwill	0	0	Primes d'émission de fusion, d'apport	450 788	495 588
Autres immobilisations incorporelles	0	0	Actions propres	(74)	(36)
<b>Immobilisations corporelles</b>			Écart de réévaluation actifs non courants	201 141	78 244
Terrains	0	0	Écart de réévaluation sur actifs financiers	0	0
Constructions	0	0	Écart de réévaluation sur instruments financiers	6 569	6 948
Autres	12	13	Évaluation des avantages au personnel	0	0
Immobilisations en Cours	42	42	Actualisation des créances et dettes	0	0
<b>Immeubles de placement</b>	2 391 059	2 187 707	Réserves consolidées	91 750	36 546
<b>Immobilisations financières</b>			<b>Total capitaux propres part du groupe</b>	<b>1 110 994</b>	<b>964 441</b>
Autres actifs disponibles à la vente	21	21	Intérêts minoritaires	128	92
Prêts	0	284	<b>Total capitaux propres (I)</b>	<b>1 111 122</b>	<b>964 523</b>
Autres actifs financiers	458	449	<b>Passifs non-courants</b>		
Participation dans les entreprises associées	0	0	Emprunts portant intérêts	1 052 260	1 132 014
<b>Total actifs non courants (I)</b>	<b>2 391 590</b>	<b>2 188 516</b>	Provisions LT.		0
<b>Actifs courants</b>			Passifs d'impôts différés	3 154	1 647
<b>Stocks et en cours</b>	0	0	Engagement de retraite et autres		0
Créances clients	11 590	9 617	<b>Total passifs non-courants (II)</b>	<b>1 055 414</b>	<b>1 133 661</b>
Autres créances	17 230	44 569	<b>Passifs courants</b>		
Charges constatées d'avance	485	496	Fournisseurs & comptes rattachés	111 802	96 250
Impôts différés actifs	1	1	Emprunts à court terme portant intérêts	132 703	74 291
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 493	33 618	Instruments financiers	0	0
<b>Total actifs courants (II)</b>	<b>31 779</b>	<b>88 301</b>	Dépôts de garantie des locataires	5 819	5 575
Actifs non-courants disponibles à la vente (III)		0	Avances & acomptes reçus s/cds en cours	0	46
<b>Total actifs (I+II+III)</b>	<b>2 423 396</b>	<b>2 276 817</b>	Provisions CT	0	0
			Impôts courants	7	0
			Autres dettes	6 474	3 461
			Comptes de régularisation	28	0
			<b>Total passifs courants (III)</b>	<b>256 833</b>	<b>176 623</b>
			<b>Total passifs (I+II+III)</b>	<b>2 423 369</b>	<b>2 276 817</b>

# Compte de résultat Foncière des Murs

Postes	Exercice 1 <sup>er</sup> semestre 2007	Exercice 1 <sup>er</sup> semestre 2006
<b>Produits des activités ordinaires</b>		
Recettes locatives	69 960	48 410
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>69 960</b>	<b>48 410</b>
Autres produits d'exploitation	62	850
<b>Total produits opérationnel courants</b>	<b>70 022</b>	<b>49 260</b>
<b>Charges des activités ordinaires</b>		
Autres achats et charges externes	4 777	2 193
Impôts, taxes et versements assimilés	146	751
Dotations aux amortissements et aux provisions	1	0
Charges nettes des provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges d'exploitation	28	29
<b>Total charges opérationnelles clients</b>	<b>4 952</b>	<b>2 973</b>
<b>1. Résultat opérationnel avant cessions des actifs de placement</b>	<b>65 070</b>	<b>46 287</b>
Variation de juste valeur d'actifs de placement	138 006	54 878
Autres charges et produits non courants	(22 130)	(501)
<b>Total autres produits et charges opérationnelles</b>	<b>115 876</b>	<b>54 377</b>
<b>2. Résultat opérationnel courant</b>	<b>180 946</b>	<b>100 664</b>
<b>Total produits financiers</b>	<b>45 436</b>	<b>1 494</b>
<b>Total charges financières</b>	<b>30 487</b>	<b>22 573</b>
<b>3. Résultat financier</b>	<b>14 949</b>	<b>(21 079)</b>
Cash flow courant	35 198	24 499
<b>4. Résultat avant impôts</b>	<b>195 895</b>	<b>79 585</b>
Impôts sur les résultats	13	123
Impôts différés	1 513	0
<b>5. Résultat net</b>	<b>194 369</b>	<b>79 462</b>
Cash flow courant	(36)	(42)
<b>6. Résultat net part du groupe</b>	<b>194 333</b>	<b>79 420</b>

# Passage capitaux propres-ANR Foncière des Murs

ANR 30/06/2007 (M€)	ANR de Reconstitution
<b>Capitaux propres consolidés Groupe</b>	1 111,0
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation	-
Retraitement fiscalité latente	-
<b>ANR Consolidé hors droits</b>	1 111,0
Montant total de droits	143,8
<b>ANR droits inclus</b>	1 254,8
# actions fin de période dilué	41 621 644
<b>ANR / action</b>	30,1

# Tableau de passage résultat-Cash Flow Foncière des Murs

	30/06/2007
<b>Résultat avant impôts</b>	195,9
Retraitement des amortissements et provisions	0,0
Retraitement des impacts IFRS	(182,6)
Cession nets d'actifs n/courants	-
Retraitement des éléments non récurrents	21,9
Marges sur ventes	-
<b>Total cash flow récurrent</b>	35,2
<b>Cash flow courant récurrent / action</b>	0,85



*Foncière  
Développement  
Logements*

## Résultats semestriels 2007



# Sommaire

- I. Stratégie et faits marquants
- II. Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2007
- III. Comptes au 30 juin 2007
- IV. Perspectives



*Foncière  
Développement  
Logements*

## **I. Stratégie et faits marquants**



# Rappel des objectifs stratégiques

Détention long terme et arbitrage mesuré

Développement fondé sur les partenariats  
avec des investisseurs institutionnels et des promoteurs

**FDL, un pure player résidentiel en France et en Allemagne**

## De bons résultats semestriels

### Des résultats semestriels en forte progression

- Cash flow par action : + 20 % sur 6 mois
- ANR par action : + 16 % sur 6 mois

### Des actionnaires qui accompagnent le développement de FDL

- Près de 500 M€ de nouveaux engagements en France



*Foncière  
Développement  
Logements*

## II. Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2007



## Valorisation du patrimoine au 30 juin 2007

**+ 5,2% de croissance des valeurs d'expertise sur 6 mois à périmètre constant**

M€	Valeurs détail hors droits	Valeurs bloc hors droits	Progression à périmètre constant	Rendement droits inclus
France	828,6	673,1	+ 5,5%	4,3 %
Allemagne*	3 215,2	2 521,0	+ 5,1%	6,0 %
<b>Total</b>	<b>4 043,8</b>	<b>3 194,1</b>	<b>+ 5,2%</b>	<b>5,6%</b>

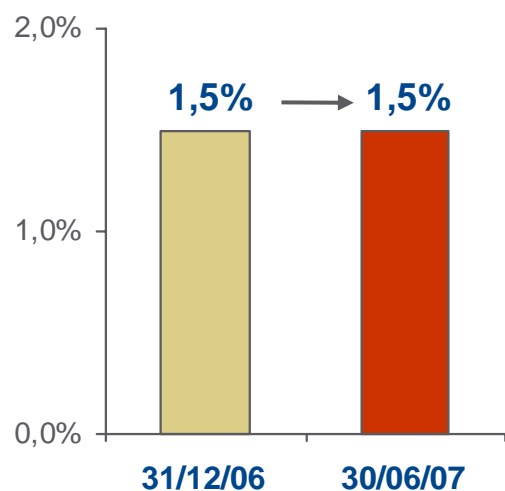
**Ecart en valeur bloc/détail : 27%**

HD = Hors Droits / DI = Droits Inclus  
\* Y compris un actif tertiaire situé au Luxembourg pour 7 M€HD

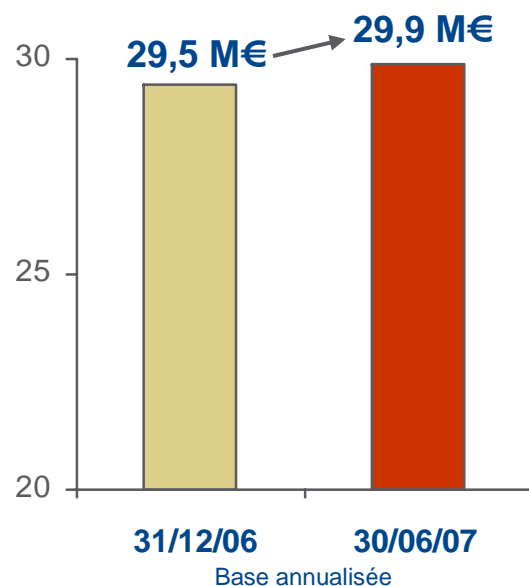
# Principaux indicateurs de gestion

## France

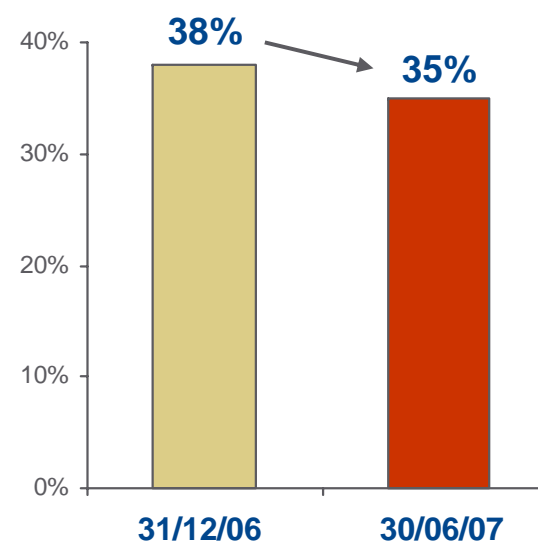
Vacance stable\*



Loyers en progression\*\*  
+ 1,5% sur 6 mois



Charges d'exploitation  
en baisse



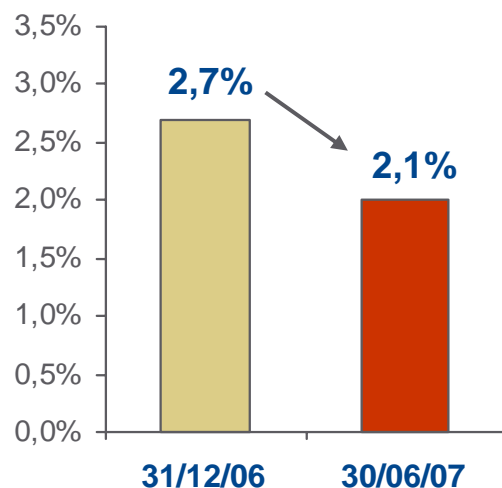
Confirmation des bons résultats opérationnels en France

\* lots en exploitation \*\* à périmètre constant

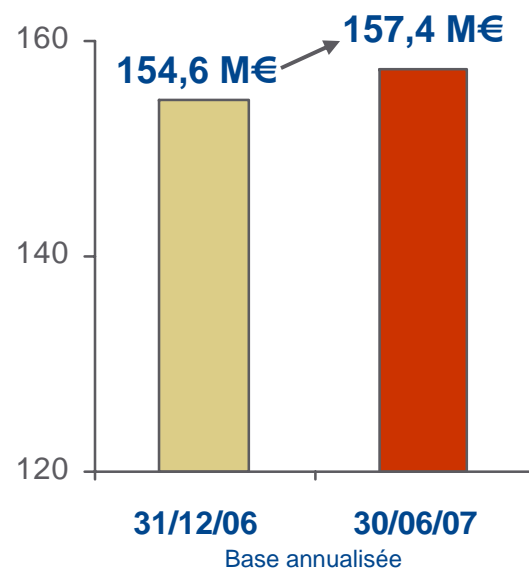
# Principaux indicateurs de gestion

## Allemagne

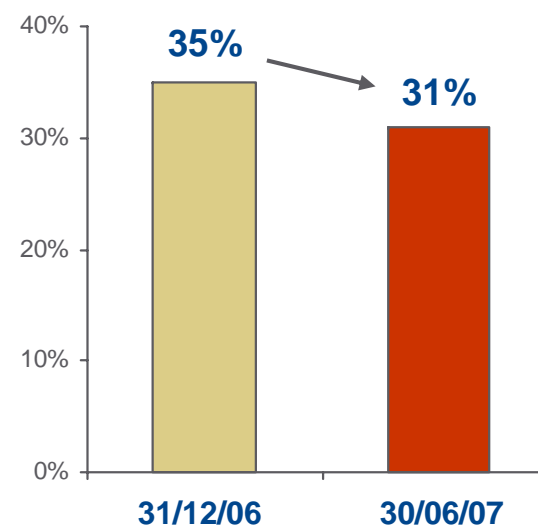
Vacance en baisse\*



Loyers en progression\*\*  
+ 1,8% sur 6 mois



Charges d'exploitation  
en baisse



Intégration réussie de la plateforme de gestion allemande

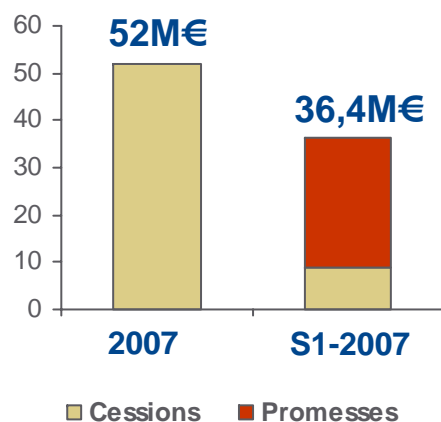
\* lots en exploitation \*\* à périmètre constant

# Principaux indicateurs de gestion

## Ventes

### France

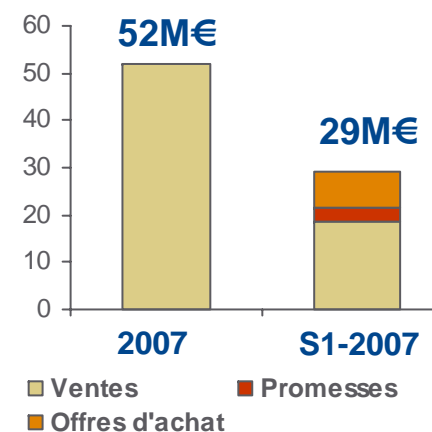
— 36,4M€, soit 70% de l'objectif annuel



— Marges / prix d'acquisition : 30%

### Allemagne

— 29 M€, soit 55% de l'objectif annuel



— Marges / prix d'acquisition : 35%

### Démarrage réussi des ventes en Allemagne



*Foncière  
Développement  
Logements*

### **III. Comptes au 30 juin 2007**



# Bilan consolidé simplifié

<b>Actif (en M€)</b>	<b>Net 30/06/2007</b>	<b>Net 31/12/2006</b>	<b>Variation</b>
Immobilisations	3 159	3 002	+ 157
Actifs courants	111	114	(3)
Trésorerie	34	63	(29)
Actifs non courants destinés à la vente	43	48	(5)
<b>Total</b>	<b>3 347</b>	<b>3 227</b>	<b>+ 120</b>

<b>Passif (en M€)</b>	<b>Net 30/06/2007</b>	<b>Net 31/12/2006</b>	<b>Variation</b>
Capitaux propres	1 169	1 009	+ 160
Emprunts	1 784	1 865	(81)
Autres passifs	394	353	+ 41
<b>Total</b>	<b>3 347</b>	<b>3 227</b>	<b>+ 120</b>

# Principales caractéristiques de la dette au 30 juin 2007

## Une dette sécurisée à faible coût

Dette nette	1 829 M€
LTV	57%
ICR	1,81
Coût moyen de la dette	4,37% au 30/06/2007
Maturité moyenne de la dette	6,7 années
Taux de couverture globale	98,5%
<i>dont ferme</i>	83,1%
Maturité moyenne de la couverture	7,7 années

L'impact d'une hausse des taux de 100 bps au 30 juin 2007 serait de - 1,1 M€ sur le cash flow courant récurrent de l'année

# Actif Net Réévalué

ANR bloc droits inclus : 28,3€ par action en progression de 16% sur 6 mois

	30/06/2007	31/12/2006	Variation	%
ANR de reconstitution (Bloc DI) (M€)	1 555,1	1 342,4	+ 212,7	16%
ANR de reconstitution/ action * (€)	28,3	24,5	+ 3,8	16%
ANR de réalisation (Détail HD fiscalité latente déduite) (M€)	1 827,4	1 708,7	+ 118,7	7%
ANR de réalisation / action * (€)	33,3	31,1	+ 2,2	7%

## La forte croissance de l'ANR/action provient

- pour 2,7 € de la variation de juste valeur des immeubles
- pour 1,1 € de la variation de juste valeur des instruments financiers
- pour 0,6 € du cash flow de la période

## Compensé partiellement

- par (1,0 €) de dividendes

\* 30 juin 2007 : sur la base du nombre d'actions au 30 juin 2007  
2006 : après division par 4 de nominal

# Compte de résultat simplifié

En M€	30/06/2007	30/06/2006
Recettes locatives	93,5	13,8
Charges opérationnelles récurrentes	(30,6)	(5,7)
Charges financières nettes	(40,3)	-
Autres produits / charges courants	(0,2)	(1,9)
Marges sur cessions d'actifs (historiques)	8,2	1,5
<b>Cash flow courant récurrent</b>	<b>33,7</b>	<b>7,7</b>
Variation de juste valeur des immeubles	145,4	43,2
Impacts IFRS sur résultat financier	60,8	-
Autres produits et charges non cash / non récurrents	(4,6)	1,5
Impôt exigible et différé	(59,1)	(0,0)
<b>Résultat net</b>	<b>176,2</b>	<b>52,4</b>
Minoritaires	(1,5)	-
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>174,7</b>	<b>52,4</b>
<i>Résultat net par action dilué (en €)</i>	<i>3,19</i>	<i>2,85</i>

# Cash flow courant

Cash flow courant / action à 0,61€, en progression de 20% sur 6 mois

	30/06/2007*		30/06/2006*		31/12/2006*	
	M€	€/action**	M€	€/action**	M€	€/action**
<b>Courant récurrent</b>	33,7	0,61	7,7	0,42	21,9	1,02
Courant récurrent (hors marges sur ventes***)	25,5	0,46	6,0	0,33	14,3	0,67

Progression du cash-flow courant par action de 45 % par rapport au 30/06/2006

\* Après division par 4 du nominal  
 \*\*\* Marges sur ventes/valeur d'acquisition

\*\* Nombre d'actions moyen : 30/06/06 : 18 358 024 - 31/12/06 : 21 400 200 - 30/06/07 : 54 864 148



*Foncière  
Développement  
Logements*

## **IV. Perspectives**



# Portefeuille Generali

## 387 logements en Ile-de-France Paris, Neuilly et Boulogne

- Surface totale : 38 802 m<sup>2</sup>
- Loyers annualisés : 8,8 M€ (19€/m<sup>2</sup>/mois)
- Valeur des actifs : 196,3 M€ hors droits (5 059€/m<sup>2</sup>)
- RBI : 4,5%
- Stratégie de création de valeur :
  - Vacance : 7% - Potentiel locatif : 25%
  - Ecart valeurs bloc / détail : 35%
- Calendrier : mi-octobre 2007 \*
- Structuration : numéraire 50% - titres 50%  
(à 27,25 €/action)



**Des partenariats solides avec  
des investisseurs institutionnels**

\* sous réserve de l'accord de l'AG

# Portefeuille Foncière des Régions

## 634 logements en régions

Metz, Strasbourg, Lyon, Bordeaux, Toulouse et Nancy

- Surface totale : 55 054 m<sup>2</sup>
- Loyers annualisés : 5,5 M€ (8,3€/m<sup>2</sup>/mois)
- Valeur des actifs : 117,5 M€ hors droits (2 135€/m<sup>2</sup>)
- RBI : 4,7%
- Stratégie de création de valeur :
  - Potentiel locatif : 15% - Vacance : 1%
  - Ecart valeurs bloc / détail : 25%
- Calendrier : mi-octobre 2007 \*
- Structuration : numéraire 50% - titres 50%  
(à 27,25 €/action)



## Diversification des investissements en régions

\* sous réserve de l'accord de l'administration fiscale et de l'AG

# Portefeuille GMF

## 194 logements principalement en Ile-de-France Paris, Neuilly et Lyon

- Surface totale : 17 352 m<sup>2</sup>
- Loyers annualisés : 4,1 M€ (20 €/m<sup>2</sup>/mois)
- Valeur des actifs : 94 M€ (4 779 €/m<sup>2</sup> pour les logements)
- RBI : 4,4%
- Stratégie de création de valeur :
  - Potentiel locatif : 25% - Vacance : 9%
  - Ecart valeurs bloc / détail : 26%
- Calendrier : mi-octobre 2007 \*
- Structuration : numéraire 70% - titres 30% (à 27,25 €/action)



**Poursuite des partenariats  
avec des investisseurs institutionnels**

\* sous réserve de l'accord de l'AG

# Portefeuille promoteurs

## 200 logements

### Lyon, Asnières et Bordeaux

- 4 opérations en VEFA engagées
- Livraison de 2007 à 2010
- Valeur des actifs : 47 M€ (soit 3 169 €/m<sup>2</sup>)
- RBI prévisionnel : 5,5%
- Stratégie de création de valeur :
  - Mise en location
  - Ecart valeurs bloc / détail : > 20%



**Mise en place d'opérations  
de développement avec les promoteurs**

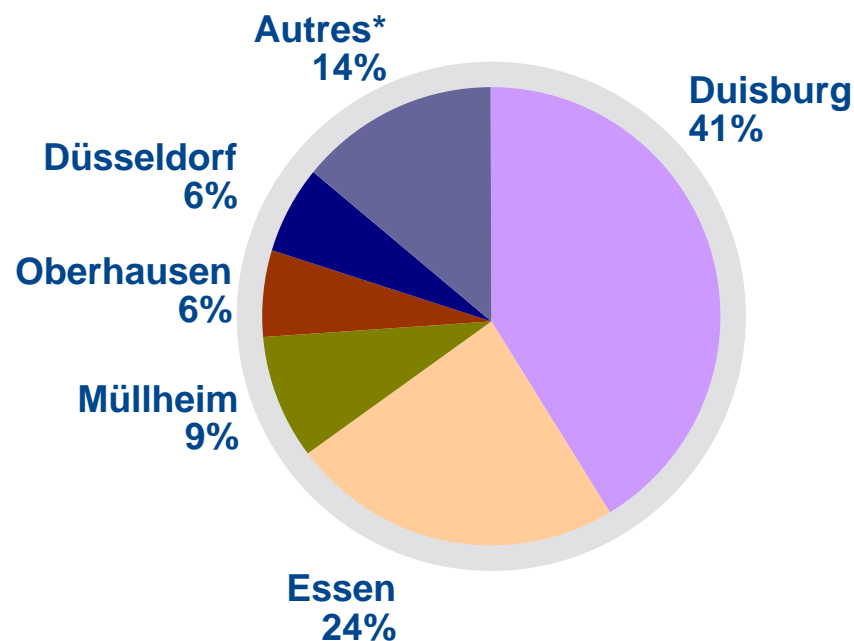
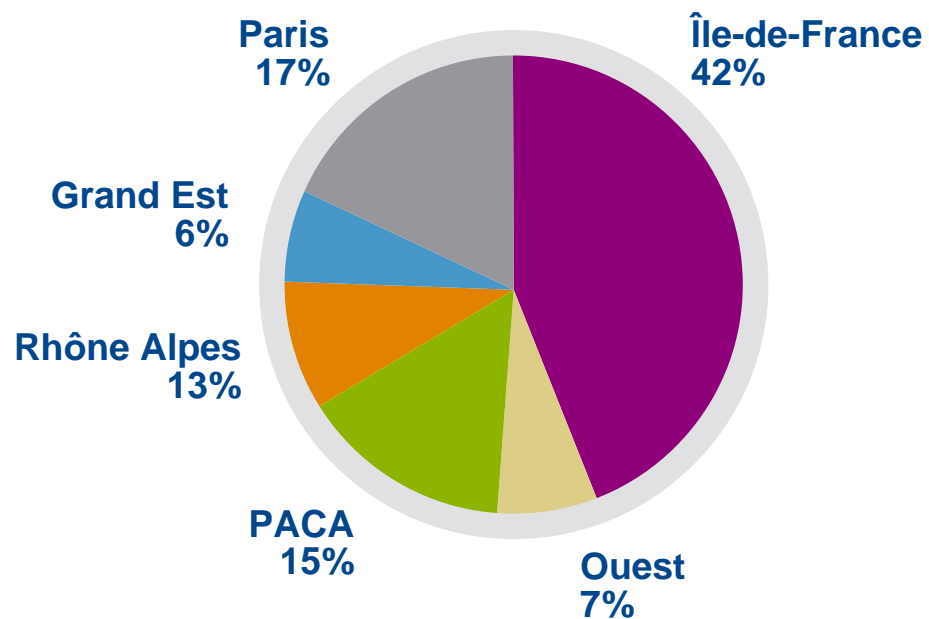
# 3,7 Md€ d'actifs après opérations de développement

31% en France

69% en Allemagne

Total : 1 128 M€ hors droits

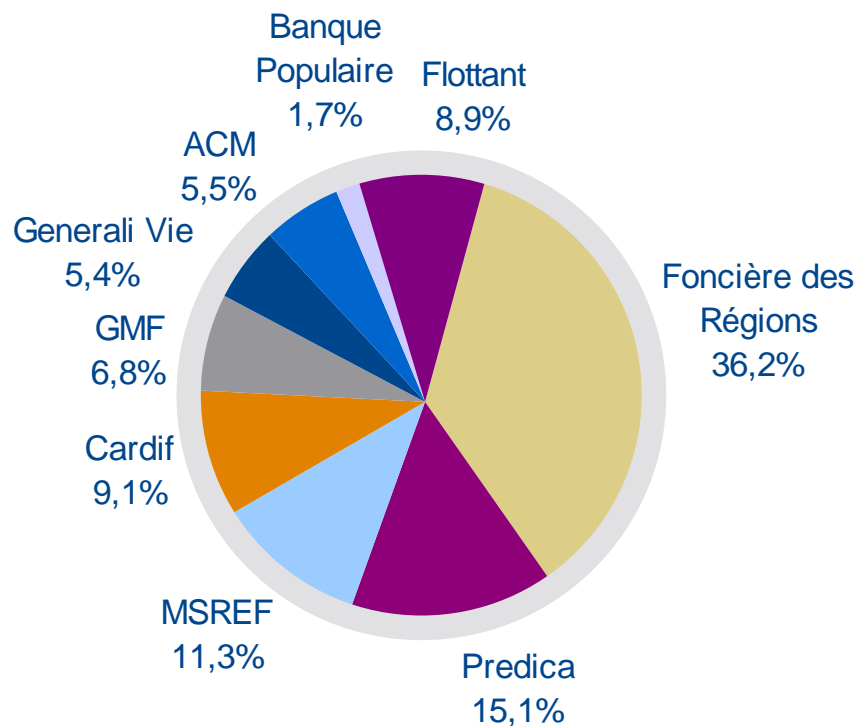
Total : 2 521 M€ hors droits\*



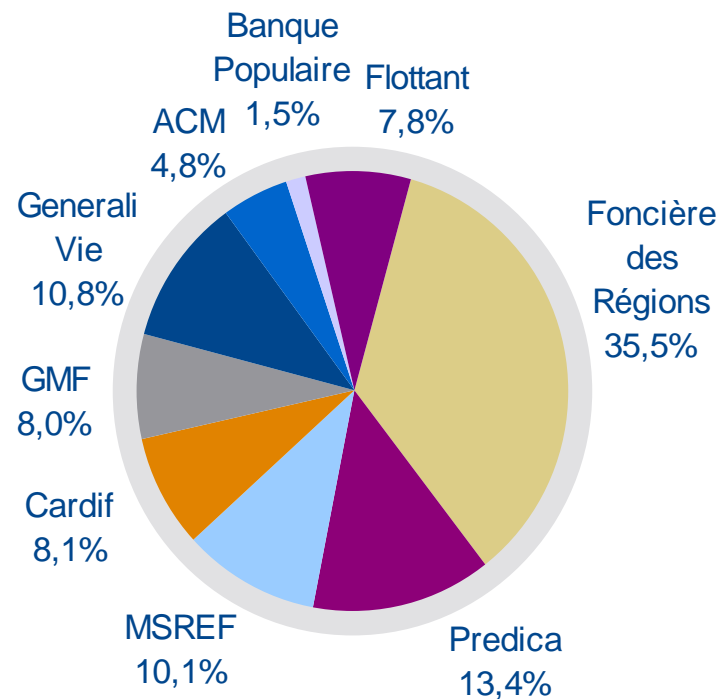
\* Y compris un actif tertiaire situé au Luxembourg pour 7 M€HD

# Impact des opérations sur l'actionnariat

**Actionnariat au 30/06/2007**  
Capitalisation boursière : 1,2 Md€



**Actionnariat post opérations de développement**



**Près de 200 M€ d'augmentation des fonds propres**



*Foncière  
Développement  
Logements*

## **Annexes**



# Bilan FDL

	Net au 30/06/2007	Net au 30/06/2006		Net au 30/06/2007	Net au 30/06/2006
<b>Actifs non-courants</b>			<b>Capitaux propres</b>		
<b>Immobilisations incorporelles</b>			Capital	548 641	548 641
Goodwill	0	0	Primes d'émission de fusion, d'apport	467 585	490 270
Autres immobilisations incorporelles	238	329	Actions propres	0	0
<b>Immobilisations corporelles</b>			Écart de réévaluation actifs non courants	4 196	4 196
Terrains	5 973	5 504	Écart de réévaluation sur actifs financiers	0	0
Constructions	1 603	540	Écart de réévaluation sur instruments financiers	0	0
Autres	250	550	Évaluation des avantages au personnel	0	0
Immobilisations en Cours	5 852	1 258	Actualisation des créances et dettes	0	0
<b>Immeubles de placement</b>	3 144 690	2 993 971	Réserves consolidées	(34 424)	25 680
<b>Immobilisations financières</b>			<b>Total capitaux propres part du groupe</b>	<b>1 160 744</b>	<b>1 002 986</b>
Autres actifs disponibles à la vente	7	25	Intérêts minoritaires	7 829	6 257
Prêts	0	0	<b>Total capitaux propres (I)</b>	<b>1 168 573</b>	<b>1 009 243</b>
Autres actifs financiers	359	347	<b>Passifs non-courants</b>		
Crances de crédit-bail	0	0	Emprunts portant intérêts	1 725 373	1 863 051
Participation dans les entreprises associées	0	0	Provisions LT	817	17 380
<b>Total actifs non courants (I)</b>	<b>3 158 972</b>	<b>3 002 524</b>	Passifs d'impôts différés	299 054	249 303
<b>Actifs courants</b>			Engagement de retraite et autres	31 894	31 982
Prets a CT et créances crédit bail CT	0	0	Autres dettes à LT	0	0
Stocks et en cours	0	0	<b>Total passifs non-courants (II)</b>	<b>2 064 138</b>	<b>2 161 716</b>
Créances clients	17 146	21 618	<b>Passifs courants</b>		
Autres créances	38 542	37 237	Fournisseurs & comptes rattachés	20 661	14 301
Charges constatées d'avance	183	484	Emprunts à court terme portant intérêts	32 119	1 952
Impôts différés actifs	56 191	54 563	3 812	3 788	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	33 668	62 796	Avances & acomptes reçus s/cds en cours	9 979	20 331
<b>Total actifs courants (II)</b>	<b>145 730</b>	<b>176 698</b>	Provisions CT	7 108	247
Actifs non-courants disponibles à la vente (III)	42 523	47 697	Impôts courants	10 452	4 463
<b>Total actifs (I+II+III)</b>	<b>3 347 226</b>	<b>3 226 919</b>	Autres dettes	9 052	10 050
			Comptes de régularisation	1 332	828
			<b>Total passifs courants (III)</b>	<b>94 515</b>	<b>55 960</b>
			<b>Total passifs (I+II+III)</b>	<b>3 347 226</b>	<b>3 226 919</b>

# Compte de résultat FDL

Postes	Exercice 1 <sup>er</sup> semestre 2007	Exercice 1 <sup>er</sup> semestre 2006
	6 mois	6 mois
Recettes locatives	93 452	13 345
Produits net des provisions pour risques e charges	894	
Autres produits d'exploitation	2 264	471
<b>Total produits opérationnel courants</b>	<b>96 610</b>	<b>13 816</b>
Autres achats et charges externes	16 395	4 090
Impôts, taxes et versements assimilés	2 115	1 251
Charges de personnel	10 771	172
Dotations aux amortissements et aux provisions	592	48
Charges nettes des provisions sur actif circulant	98	34
Charges nettes des provisions pour risques et charges		32
Autres charges d'exploitation	636	77
<b>Total charges opérationnelles clients</b>	<b>30 607</b>	<b>5 704</b>
<b>1. Résultat opérationnel courant</b>	<b>66 003</b>	<b>8 112</b>
Cessions nettes d'actifs non-courants	6 780	1 464
Variation de juste valeur d'actifs de placement	145 372	43 244
Autres produits et charges opérationnelles	(2 559)	(425)
<b>Total autre produits et charges opérationnels</b>	<b>149 593</b>	<b>44 283</b>
<b>2. Résultat opérationnel</b>	<b>215 596</b>	<b>52 396</b>
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	2 988	91
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	60 863	2 785
<b>Total produits financiers</b>	<b>63 851</b>	<b>2 876</b>
Charges d'intérêt sur opérations de financement	43 305	2 409
Charges financières d'actualisation	0	468
Charges nettes financières des provisions	(2)	2
<b>Total charges financières</b>	<b>43 303</b>	<b>2 879</b>
<b>3. Résultat financier</b>	<b>20 548</b>	<b>(3)</b>
<b>4. Résultat avant impôts</b>	<b>236 144</b>	<b>52 392</b>
Impôts exigibles	5 946	9
Impôts différés	53 880	17
<b>5. Résultat net</b>	<b>176 318</b>	<b>52 366</b>
Par revenant aux intérêts minoritaires	(1 572)	
<b>6. Résultat net part du groupe</b>	<b>174 746</b>	<b>52 366</b>

# Passage capitaux propres-ANR FDL

ANR 30/06/2007 (M€)	ANR de Reconstitution	ANR de réalisation
<b>Capitaux propres consolidés Groupe</b>	1 160,7	1 160,7
Marge Bloc / Détail		849,9
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation	0,0	0,0
Retraitement fiscalité latente	242,9	(183,2)
<b>ANR Consolidé Hors Droits</b>	1 403,6	1 827,4
Montant total de droits	151,5	
<b>ANR Droits inclus</b>	1 555,1	
# actions fin de période dilué	54 864 148	54 864 148
<b>ANR / action</b>	28,3	33,3

## Tableau de passage résultat-Cash flow FDL

	30/06/2007
<b>Résultat avant impôts</b>	236,1
Retraitement des amortissements et provisions	(0,2)
Retraitement des impacts IFRS	(206,2)
Cession nets d'actifs n/courants	(6,8)
Retraitement des éléments non récurrents	2,6
Marges sur ventes	8,2
<b>Total cash flow récurrent</b>	<b>33,7</b>
<b>Cash flow courant récurrent / action</b>	<b>0,61</b>



## **Création de Foncière Europe Logistique**



# Positionnement stratégique

Une création dans la ligne stratégique du groupe

## Choix stratégique de développer la logistique et les locaux d'activités

- Volonté d'en faire une activité dédiée du Groupe Foncière des Régions
- Renforcement du modèle de filiales spécialisées du groupe

Volonté de faire de Foncière Europe Logistique  
une foncière de référence en Europe

# Constitution de Foncière Europe Logistique

**Foncière Europe Logistique : SIIC depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007**

Décembre 2006 : signature d'un protocole d'accord entre Foncière des Régions et General Electric Real Estate

25 mai 2007 : prise de contrôle de la société cotée Citel, qui devient Foncière Europe Logistique SCA

1<sup>er</sup> juillet 2007 : Foncière Europe Logistique opte pour le régime SIIC

19 juin au 2 juillet 2007 : réalisation d'une OPA sur le capital restant

24 juillet 2007 : réalisation des apports de FDR et GE Real Estate

## Une base d'actifs solide et rentable

	Nbre Actifs	Taux de détention	m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits	Var. périmètre constant 6 mois	Taux d'occupation	Rendement	Principaux locataires (Top 5)
Logistique	28	100%	820 000	560,3 M€	3,70%	94%	6,7%	Geodis, Castorama, La Poste, DHL, Décathlon
Activité	4	96%	86 654	132,1 M€	8,98%	99%	7,6%	Genegis, Cewe Color, Interservices Media, Amphitech, Audim
<b>Total FDR au 30 juin</b>	<b>32</b>	<b>99%</b>	<b>906 654</b>	<b>692,4 M€</b>	<b>4,67%</b>	<b>94%</b>	<b>6,9%</b>	

## Un pipeline significatif

Plus de 400 000 m<sup>2</sup> pour 250 M€ sur la période 2007-2012

Plusieurs projets majeurs de développement en cours dont Bollène, Dunkerque et Pantin

Tous situés sur l'axe stratégique Nord-Sud

Tous entrepôts de Classe A



# Une croissance soutenue

## Deux nouvelles opérations majeures

### Signature de deux protocoles d'accord pour

- L'acquisition auprès de Prologis du portefeuille des quatre sites Garonor en France pour une valeur d'actifs de 425 M€
- L'acquisition auprès de Morgan Stanley de huit entrepôts en Allemagne et deux entrepôts en France pour une valeur d'actifs de 163 M€

# Portefeuille Garonor

## 556 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts

### Protocole d'accord signé avec Prologis

- Actifs situés à Aulnay, Cergy, Sénart et Vitrolles
- Tous situés sur des axes autoroutiers majeurs
- 115 hectares de foncier pour 556 000 m<sup>2</sup> de surface utile développée, dont 350 000 m<sup>2</sup> à Aulnay
- Loyers annualisés : 29,7 M€ (53 €/m<sup>2</sup>)
- Valeur des actifs : 423 M€ (760 €/m<sup>2</sup>)
- Rendement brut de l'ordre de 7%



# Portefeuille Garonor

## Garonor Aulnay : un site stratégique

75 hectares de foncier

Une situation exceptionnelle

- 5 km de Roissy et 10 km de Paris et situé au carrefour des autoroutes A1 et A3 et de la RN2

350 000 m<sup>2</sup> de surface utile

- 23 immeubles de logistique
- 9 immeubles de bureaux et activités

240 locataires

Une opportunité stratégique

- Accès aux grands locataires logistiques
- Forte complémentarité avec les autres sites parisiens majeurs de Foncière Europe Logistique (Pantin et Cap 18 / Cap 19)
- Important potentiel de redéveloppement à terme

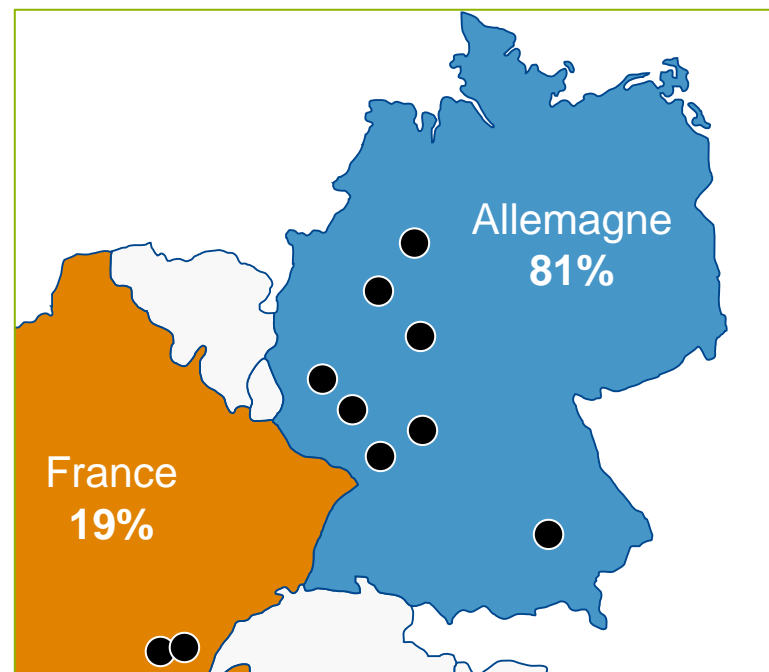


# Portefeuille Morgan Stanley

## 270 000 m<sup>2</sup> dont 81% en Allemagne

Protocole d'accord signé avec Morgan Stanley le 25 juillet 2007

- Apport en nature d'une partie des actifs par Morgan Stanley (à hauteur de 100 M€)
- 270 000 m<sup>2</sup>, dont 68% de classe A
- Taux d'occupation : 98%
- Loyers annualisés : 12 M€ (44,5 €/m<sup>2</sup>)
- Valeur des actifs : 162,5 M€ (602 €/m<sup>2</sup>)
- Rendement brut : 7,4%



France : Saint-Vulbas (plaine de l'Ain) : 100%

Kassel	21%	Wuppertal	11%
Duisburg	27%	Hannover	8%
Steinhagen	7%	Frankfurt	6%
Nürnberg	8%	Bingen	12%

**Ouverture en Allemagne et arrivée de Morgan Stanley au tour de table**

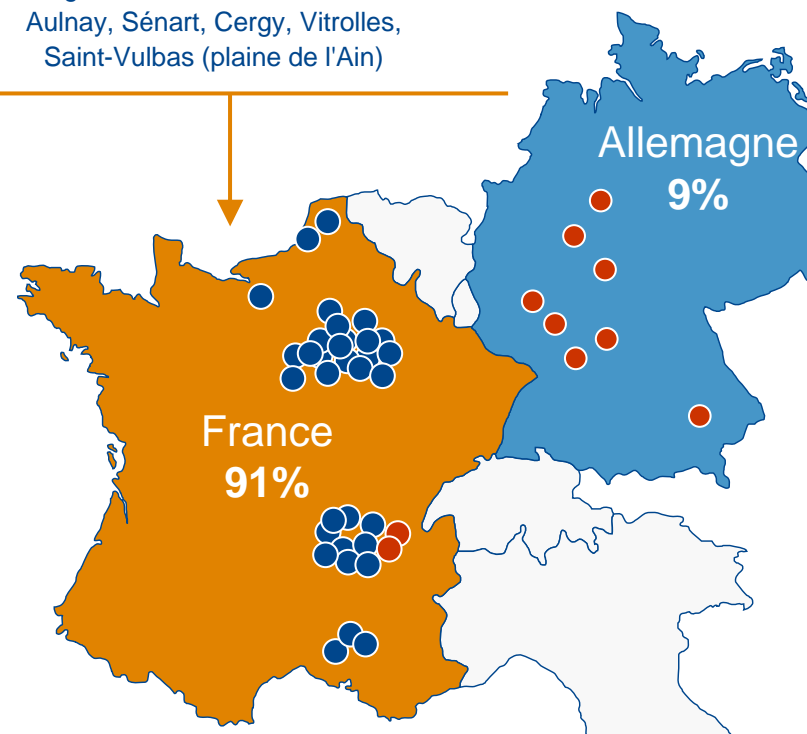
# Foncière Europe Logistique post opérations négociées

## 45 plate-formes logistiques et 4 sites de locaux d'activités

- Une surface totale de 2 millions de m<sup>2</sup>
- Réparti à 91% en France et 9% en Allemagne
- Valeur totale de près de 1,4 Md€
- Loyer total de l'ordre de 100 M€
- Rendement brut de l'ordre de 7%
- Pipeline de 250 M€ pour des actifs totalisant plus de 400 000 m<sup>2</sup>

Volonté d'être un acteur européen  
majeur sur les secteurs  
de la logistique et des locaux d'activités

Libercourt, Carvin, Bussy St Georges,  
St Witz, Fleury Mérogis, Roissy, Pantin, Gennevilliers,  
Corbas St Priest, Lyon Génas, Corbas Les Corbèges,  
Reventin Vaugris, Salon de Provence, l'Isle d'Abeau,  
Aulnay, Sénart, Cergy, Vitrolles,  
Saint-Vulbas (plaine de l'Ain)



# Augmentation de capital de Foncière Europe Logistique de 230 M€

Fonds propres existants de 395 M€

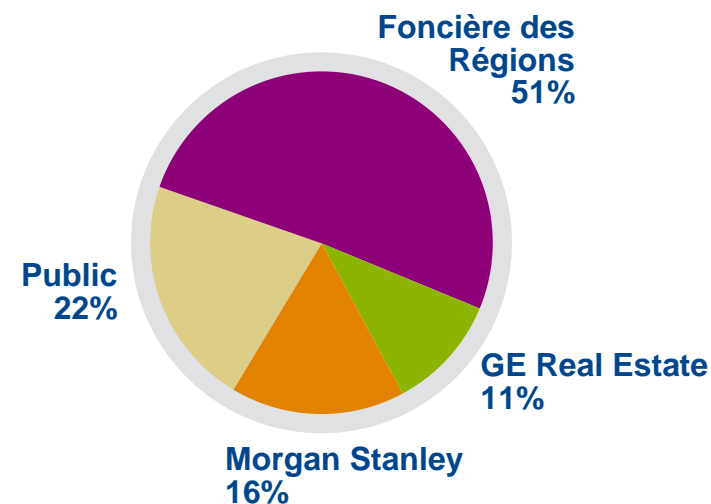
Besoins en fonds propres supplémentaires de 230 M€ pour financer ces deux opérations

- 100 M€ d'apport par Morgan Stanley
- 130 M€ proposés au marché

Structure post-opérations :

- Actifs : 1 380 M€
- Fonds propres : 625 M€
- Dette bancaire : 725 M€
- LTV : 52 %

Répartition du capital post-opération





## Résultats semestriels 2007



# Succès de l'OPE de Foncière des Régions sur Beni Stabili

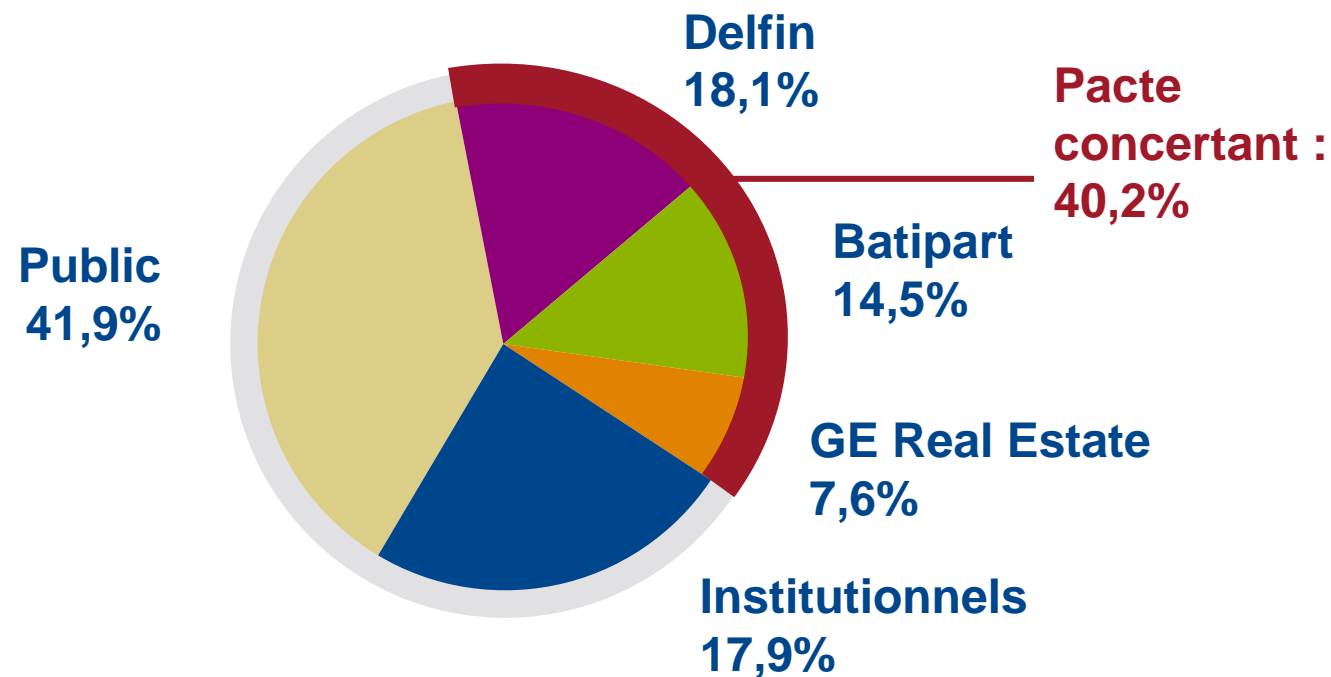
Foncière des Régions détient 68% du capital de Beni Stabili à l'issue de l'OPE close le 16 juillet 2007

- 58,8% sur base diluée des obligations convertibles et des stock-options
- 39% au 30 juin 2007

Renforcement des fonds propres de Foncière des Régions de plus de 600 millions d'euros

# Actionnariat Foncière des Régions post-OPE

**Capitalisation boursière : 4,6 Md€**  
*sur la base d'un cours de clôture au 19 juillet*



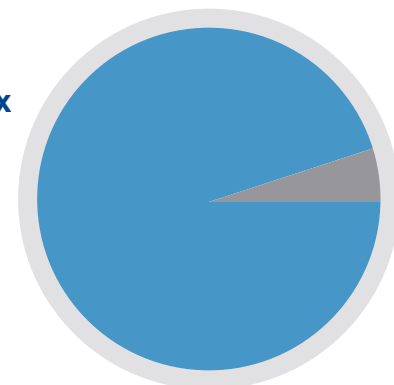
# Patrimoine de Beni Stabili

## Patrimoine total

4 364,2 M€

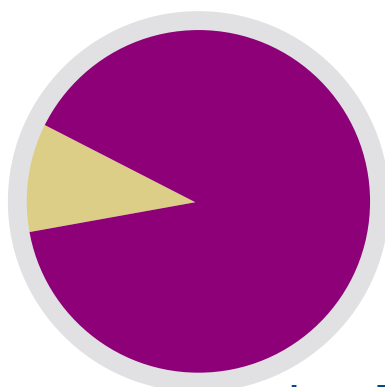
- Dont Long terme 3 905,9 M€
- Dont Actifs d'exploitation 36,7 M€
- Dont Marchand de biens 421,6 M€

Bureaux  
95,0%



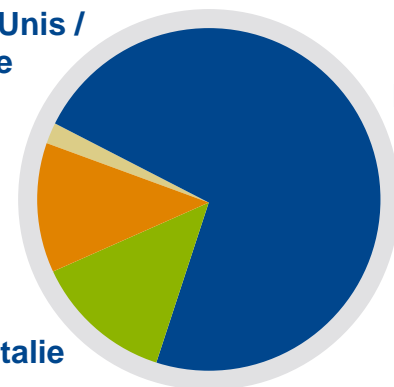
Commerces  
5,0%

Marchand  
de biens  
10,2%



Long Terme  
89,8%

Etats-Unis /  
France  
2,0%



Italie du Nord  
72,4%

Italie du Sud  
12,2%

Centre Italie  
13,3%

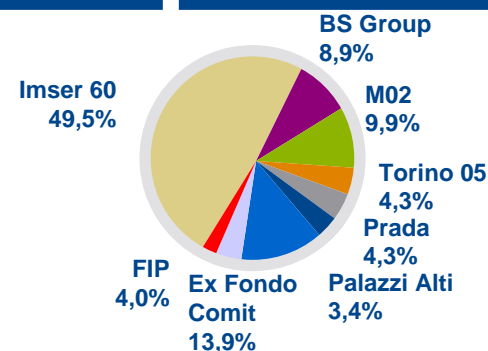
# Un patrimoine long terme

Portefeuille	% détention	m <sup>2</sup>	Valeur compte 30/06	Taux de capitalisation	Taux d'occupation	Locataires	Fin des baux
Imser 60	100%	1 426 324	1 975,97	6,15%	100%	Telecom Italia	2021
ex-Comit Fund	100%	91 892	561,07	2,25%	100%	78% corporates, 22% banques	2010
Milano 2 Invest	100%	97 758	390,12	5,36%	100%	Banca Intesa	2011
Beni Stabili	100%	79 162	359,74	4,01%	100%	48% Intesa, 21% corporates, 21% autres banques	2011
Prada	100%	21 759	165,29	5,47%	100%	Prada	2018
Torino05 Invest	100%	189 878	158,07	7,28%	100%	71% Fiat, 29% Intesa	2012
FIP	100%	89 792	145,64	5,75%	100%	Gouvernement	2012
RGD	50%	81 480	59,60	5,67%	100%	Corporates	2011
Palazzati alti Torre A	100%	22 239	69,12	6,31%		FFSS	2011
Palazzati alti Torre B	100%	36 220	58,00	vacant	vacant	vacant	vacant
<b>Total</b>		<b>2 136 504</b>	<b>3 942,62</b>	<b>5,30%</b>			

Soit un rendement de **5,0%**

En M€

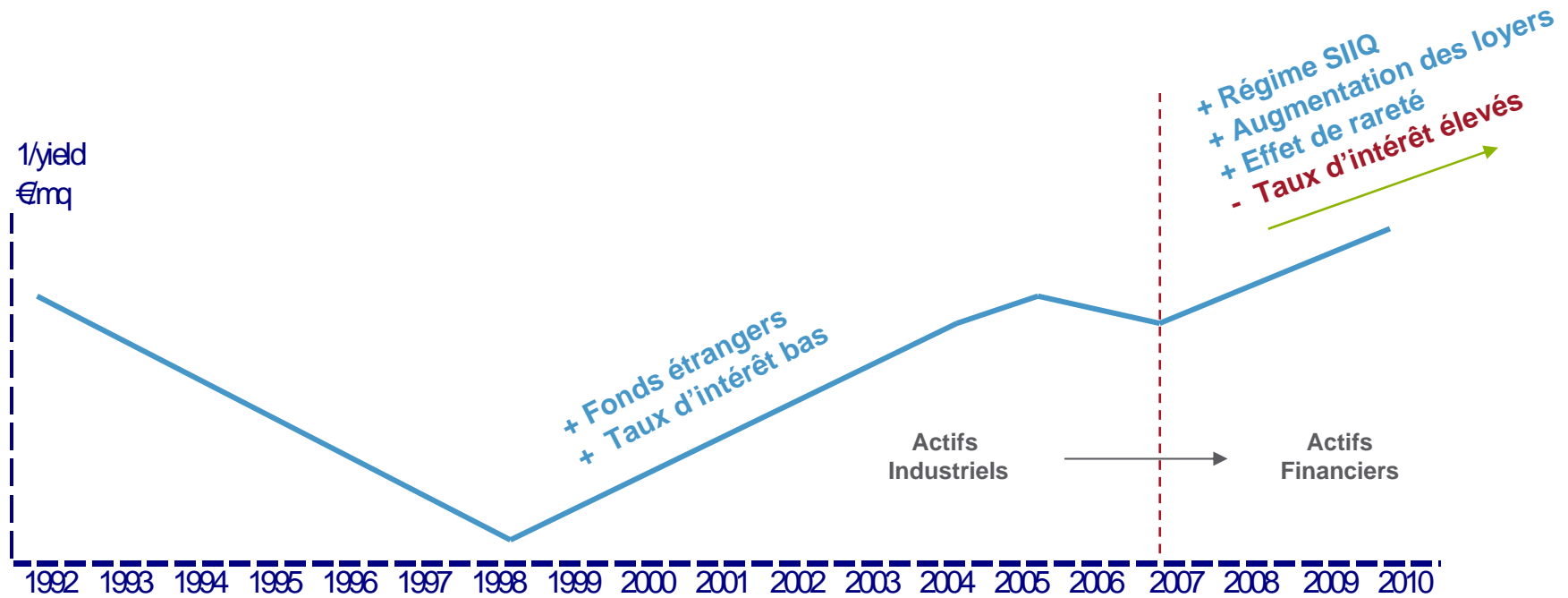
Actifs marchands de biens	421,6
<b>TOTAL Valeurs comptables au 30/06</b>	<b>4 364,2</b>
Ecart valeurs d'expertise / valeurs comptables (sur actifs marchands de biens)	77,0
<b>TOTAL PATRIMOINE BENI STABILI</b>	<b>4 441,2</b>



Loyers annualisés : 220 M€

# Le marché immobilier italien

## Marché des bureaux et commerces (centres Rome et Milan)



## Chiffres clés

	31/12/2006	30/06/2007	Variation
Valeur d'expertise des actifs (M€)	4 243,70	4 441,20	+ 1,9%
<b>ANR HD (dilué)</b>	<b>2 306,80</b>	<b>2 399,00</b>	<b>+ 4,0%</b>
ANR / action (dilué)	1,043	1,084	+ 3,9%
Cash Flow courant (M€)	104,9	42,9	ns
LTV	53%	49,3%	
ICR	2,0	1,8	

# Perspectives

Nouvelle organisation de gestion

Gestion active et partenariale de ses locataires

Poursuite du développement dans le secteur des bureaux et des commerces via

- des acquisitions
- des opérations de construction/rénovation

Arbitrage des actifs à maturité

Plateforme de services en Italie pour les autres Sociétés du Groupe (Foncière des Murs, Foncière Europe Logistique, Parcs GFR)

Option pour le régime SIIQ

## Résultats semestriels 2007

26 juillet 2007



# Sommaire

- I. **Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2007**
- II. **Comptes au 30 juin 2007**
- III. **Perspectives**

## I. Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2007

### Activité Parkings



# Activité

De bons résultats opérationnels marqués par une forte augmentation des recettes : 10,4 M€ réalisés au 1<sup>er</sup> semestre

- + 21% en moyenne par rapport aux recettes des mêmes parcs en juin 2006 sur l'ensemble des parcs en exploitation

Une valeur du patrimoine en exploitation en progression de 16% sur le semestre

Près de 9 000 places en exploitation valorisées 256,8 M€

Pôle	Nombre de places	Valeur d'expertise 30/06/07	Progression à périmètre constant 6 mois	Taux d'actualisation
Metz	4 282	76,5 M€	6%	6%
Bordeaux	3 043	116,1 M€	24%	5,75%
Paris *	1 439	64,2 M€	14%	5%
<b>Total</b>	<b>8 764</b>	<b>256,8 M€</b>	<b>16%</b>	

Soit 260,9 M€ en incluant la valorisation des développements

\* En pleine propriété

# Poursuite du développement de Parcs GFR en Ile-de-France

Versailles : concession pour la construction et l'exploitation d'un parking de 400 places et la gestion de 2000 places en voirie

- Entrée en exploitation à compter de 2010
- En partenariat
- 11 M€ d'investissement global net de subventions



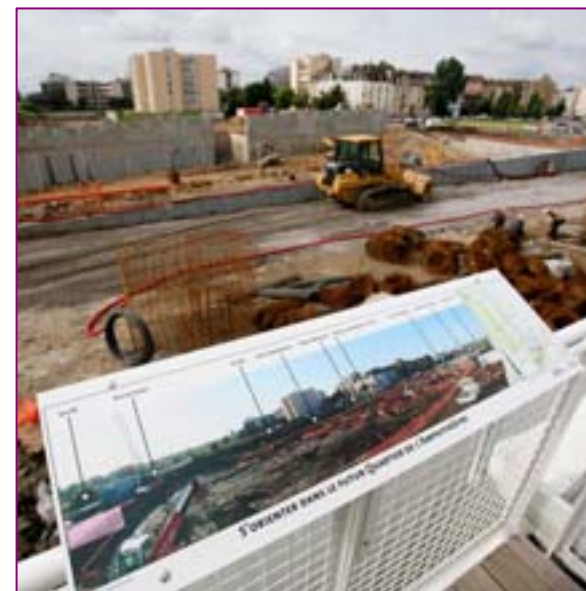
# Un patrimoine en développement

Près de 4 400 places de stationnement en construction représentant un investissement global d'environ 77 M€

- Entrée en exploitation de 1 550 places en 2008
- + 30% de places en pleine propriété à terme
- Environ 8 M€ de chiffre d'affaires supplémentaire escompté

Poursuite du programme de rénovation des ouvrages existants

- 3 400 places concernées en 2007



## **I. Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2007**

### **Activité Bureaux**



# Stratégie immobilière

Acquisition d'actifs générant un cash flow sécurisé

Intervention croissante en amont de la chaîne de production immobilière

- Grands projets tertiaires
- Opération de rénovation urbaine

Poursuite de la politique de rotation du patrimoine et d'arbitrage d'actifs matures

**Une stratégie de développement alliant pérennité, croissance des flux et création de valeur**

# Faits marquants du 1<sup>er</sup> semestre

## Négociation du rachat de la quote-part (32,5%) de GE Real Estate dans Technical\*

- Investissement de 570 M€ – Rendement de 7,4%
- Renforcement de la présence parisienne (54% du portefeuille) recelant un potentiel de valorisation important
- Opération immédiatement relative en cash flow

## 1 Md€ de nouveaux développements maîtrisés (en quote part Foncière des Régions)

- Acquisition de la Tour Gan et projet de redéveloppement
  - Immeuble de bureaux à Bagnolet
  - Projet de développement urbain à Montpellier
  - 110 000 m<sup>2</sup> d'agrément bureaux à Vélizy
- } **En partenariat avec Morgan Stanley**

\* Bureaux France Telecom

## Une activité locative dynamique

133,4 M€ de loyers au 1<sup>er</sup> semestre  
soit + 5,1 % à périmètre constant

Un taux d'occupation de 99,4%

- Plus de 4,2 M€ de loyers signés au 1<sup>er</sup> semestre (50% de baux 6 ans ferme)
- Anticipation des libérations :
  - Libération de 22 000 m<sup>2</sup> à La Défense – Reloué sans période de vacance (franchise de 9 mois)
  - Signature de nouveaux baux de 6 ans ferme sur 8 500 m<sup>2</sup> à Lille avant le départ du locataire

# Un patrimoine de 3,9 Md € au 30 juin 2007

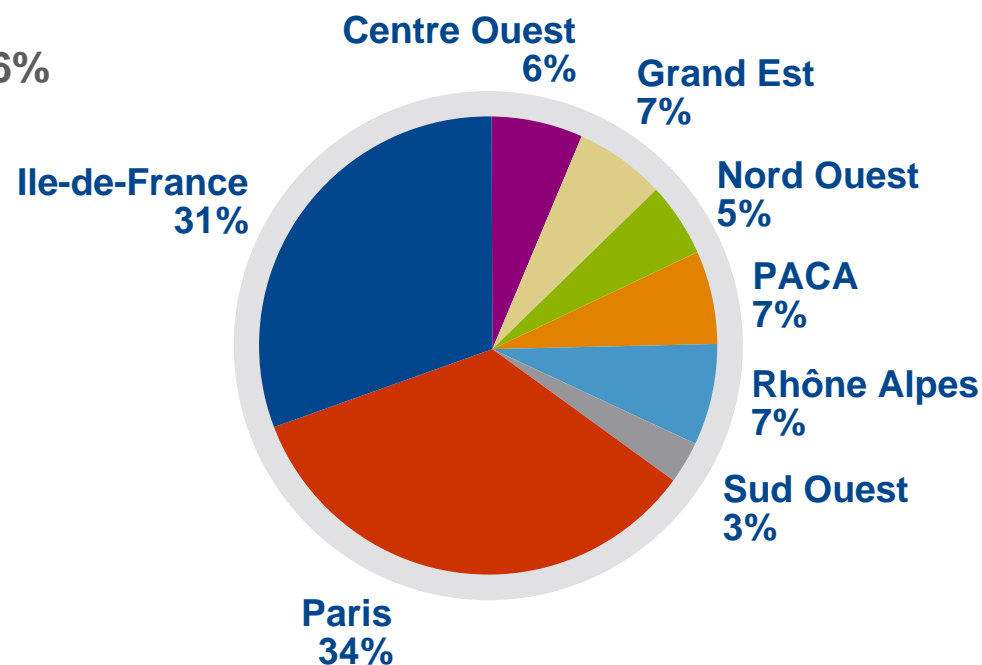
Croissance à deux chiffres  
des expertises : + 11% sur 6 mois  
(à périmètre constant)

- Travail de valorisation des actifs
  - Poursuite de la compression des taux
  - Progression des loyers et des valeurs locatives (+5%)
- + 6%

Rendement global du portefeuille  
de 7% droits inclus

Deux tiers du patrimoine  
en Ile-de-France

## Répartition en valeur



## Valorisation du patrimoine au 30 juin 2007

	Nbre d'actifs	m <sup>2</sup>	Expertise HD en M€	Rendement	Progression à périmètre constant 6 mois	Fin des baux
France Telecom	497	1 550 000	2 339	7,2%	+ 13,2%	2011-2012
EDF	40	321 000	473	7,5%	+ 5,8%	2010-2013
Autres	143	371 000	1 052	6,4%	+ 10,3%	Variable
<b>TOTAL</b>	<b>680</b>	<b>2 242 000</b>	<b>3 864</b>	<b>7,0%</b>	<b>+ 11,4%</b>	

### Cession du 1<sup>er</sup> semestre : 24 actifs pour 89,3 M€

- Principalement vente d'un portefeuille : 88 M€
  - Sous promesse au 31/12/2006
  - Portefeuille d'actifs matures
  - Foncière des Régions assumera la gestion locative du portefeuille pour le nouveau propriétaire

### Objectif de cessions de plus de 300 M€ au 2<sup>nd</sup> semestre

# France Telecom et EDF : le partenariat grands comptes

## France Telecom

- Signature d'un accord sur 8 sites en juin 2007
  - Sécurisation de près de 10 M€ de loyer (6 sites) sur des nouveaux baux de 9 ans
  - Libération anticipée - redéveloppement de 9 000 m<sup>2</sup> de logements à Nantes et Nice (création de valeur de l'ordre de 20%)
- 70 autres sites à l'étude

## EDF

- A l'issue de la première période ferme de 6 ans (octobre 2007) :
  - Confirmation du maintien d'EDF sur 39 des 40 sites
  - Congé assorti d'un bail précaire de un an sur un site à Boulogne-Billancourt  
Etude de redéveloppement en cours

# Valorisation du patrimoine

## Optimisation de la valorisation du patrimoine : deux exemples

- Strasbourg : des bureaux restructurés
  - Restructuration suite au départ du locataire
  - Fin 2007 : Livraison d'un bâtiment entièrement restructuré de 4 000 m<sup>2</sup>
  - Investissement de 10 M€ - Création de valeur : 20%
- Nancy : une reconversion en logements
  - Ancien actif tertiaire complexe – départ du locataire en 2007
  - Redéveloppement de 2 700 m<sup>2</sup> de logements
  - Investissement de 4 M€ - Création de valeur de l'ordre de 10%



70 000 m<sup>2</sup> de développement identifiés à court terme

**Un patrimoine recelant un fort potentiel de création de valeur**

# Grands projets : 2,1 Md € de développements maîtrisés

Opération	Budget (100%)	Budget (QP)	Livraison
Lyon Gerland	50 M€	50 M€	2007-2009
Vélizy	210M€	53 M€	2008
Euromed	210M€	105 M€	2011
Amphithéâtre	40 M€	40 M€	2012
Carré Suffren	170 M€	102 M€	2008

Projets engagés : 680 M€ (350M€ pdg)

Opération	Budget (100%)	Budget (QP)	Livraison
Tour Gan	800 M€	800 M€	2010
Bagnolet	70 M€	70 M€	2010
Vélizy 2 <sup>ème</sup> tranche	460 M€	115 M€	2013
Montpellier	100 M€	25 M€	2009-2012

Nouveaux projets : 1 430 M€ (1 010M€ pdg)

→ Un total part du Groupe de 1,4 Md€

**Des opérations entièrement gérées  
par les équipes de Foncière des Régions**



## Lyon Gerland

- 10 400 m<sup>2</sup> livrés
- Loués à SANOFI



## Vélizy

- Nouvel agrément pour 110 000 m<sup>2</sup>
- Option Dassault de 20 000 m<sup>2</sup>



## Bagnolet

- 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- Bordure de périphérique



## Montpellier

- Projet de 60 000 m<sup>2</sup> logements
- 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux

# Grands projets : 2,1 Md € de développements maîtrisés

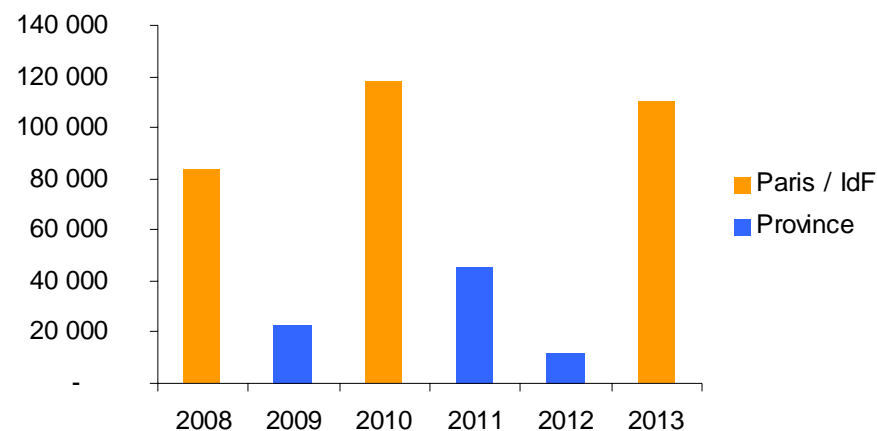
## Amorce du cycle de livraisons / engagements

- 680 M€ engagés en 2005 / 2006
- 1,46 Md € engagés au 1<sup>er</sup> semestre 2007
- Près de 400 M€ livrés dès 2008

## Un pipeline équilibré et un risque limité

- Des livraisons qui s'échelonnent sur les 6 prochaines années
- Une production située pour 80% en Ile de France
- Stratégie de clé en main sur Vélizy

## Echéancier de livraisons (m<sup>2</sup> bureaux)



**Foncière des Régions confirme son positionnement en amont de la chaîne de création de valeur et accroît significativement son pipeline**

# Une forte ambition à La Défense

Projet architectural  
PB 22/23



## La Défense : un marché de référence

- 2<sup>ème</sup> marché tertiaire européen
- Une localisation de premier plan pour les utilisateurs à la recherche de grandes surfaces à proximité de Paris
- Un quartier en plein renouvellement (EPAD 2015)

## Foncière des Régions dispose de 97 000 m<sup>2</sup> à La Défense

- 65 000 m<sup>2</sup> pour la Tour Gan
- 32 000 m<sup>2</sup> pour l'immeuble PB 22/23

Un potentiel de redéveloppement estimé à plus de 200 000 m<sup>2</sup>

Tour GAN



**Un développement créateur de valeur sur La Défense permettant de répondre aux attentes des grands utilisateurs**

## II. Comptes au 30 juin 2007



# Bilan consolidé simplifié

En M€

<b>Actif</b>	<b>Net 30/06/2007</b>	<b>Net 31/12/2006</b>	<b>Variation</b>
Immobilisations	14 857	9 996	+ 4 861
Actifs courants	882	340	+ 542
Trésorerie	262	175	+ 87
Actifs non courants destinés à la vente	418	172	+ 246
<b>Total</b>	<b>16 419</b>	<b>10 683</b>	<b>+ 5 736</b>

<b>Passif</b>	<b>Net 30/06/2007</b>	<b>Net 31/12/2006</b>	<b>Variation</b>
Capitaux propres part du Groupe	3 600	2 384	+ 1 216
Intérêts minoritaires	2 942	1 674	+ 1 268
<b>Capitaux propres</b>	<b>6 542</b>	<b>4 058</b>	<b>+ 2 484</b>
<b>Emprunts</b>	<b>8 447</b>	<b>5 895</b>	<b>+ 2 552</b>
<b>Autres passifs</b>	<b>1 430</b>	<b>730</b>	<b>+ 700</b>
<b>Total</b>	<b>16 419</b>	<b>10 683</b>	<b>+ 5 736</b>

# Progression du patrimoine de plus de 50% sur 6 mois

En M€

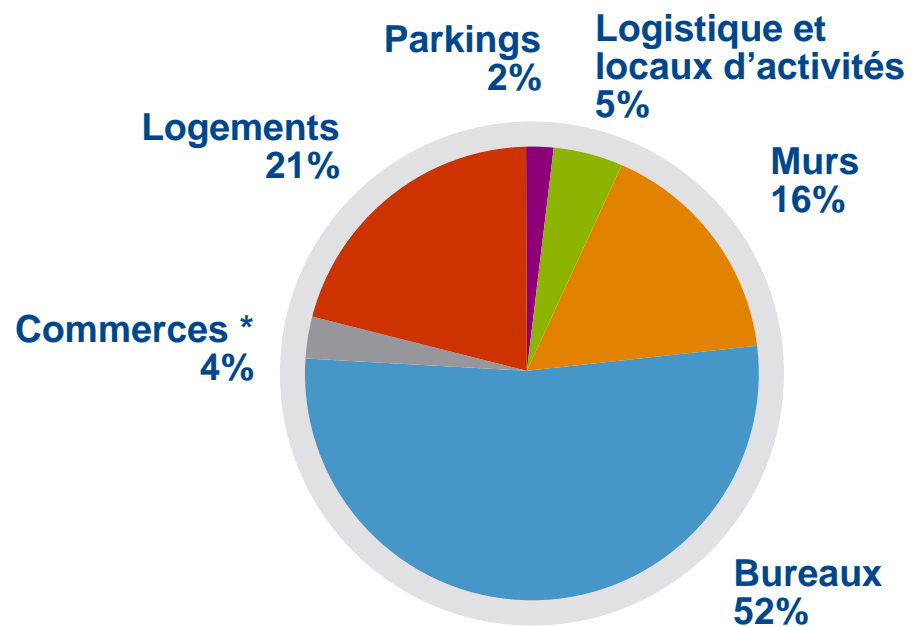
	Valeur HD 30.06.07	Valeur HD 31.12.06	Variation sur 6 mois périmètre constant	Valeur HD Part du Groupe	Valeur DI 30.06.07	Rendement 30.06.07	Rendement 31.12.06
Foncière des Régions	4 761,0	4 376,1	10,0%	4 670,3	5 041,4	6,9%	7,2%
FDM	2 391,1	2 187,6	6,5%	564,8	2 535,1	5,8%	5,9%
FDL	3 194,1	3 042,2	5,2%	1 156,6	3 345,6	5,6%	5,8%
Beni Stabili	4 441,2	-	n/a	1 748,5	4 618,8	5,0%	n/a
Parcs GFR	260,9	228,9	12%	151,6	267,6	n/a	n/a
<b>Total</b>	<b>15 048,4</b>	<b>9 835,4</b>	<b>7,8%</b>	<b>8 291,8</b>	<b>15 808,6</b>	<b>6%</b>	<b>6,5%</b>

Variation des expertises à périmètre constant de 7,8% sur 6 mois

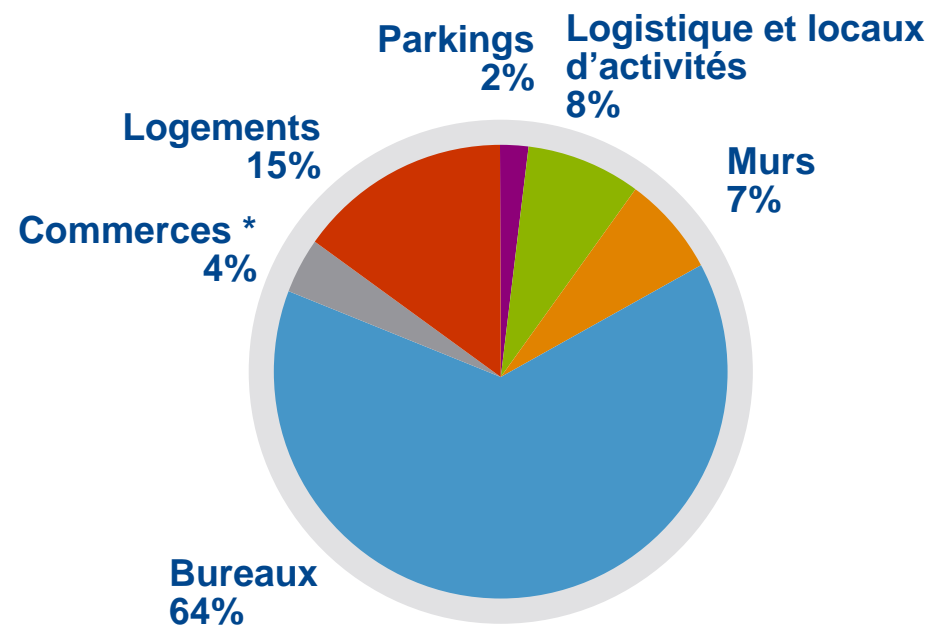
# Un Groupe diversifié à dominante bureaux

Patrimoine hors droits au 30/06/2007

Patrimoine consolidé : 15,3 Md€



Patrimoine part du groupe : 8,6 Md€



\* Y compris participation de 15% dans Altarea

# Principales caractéristiques de la dette Groupe

Dette nette : 8 194,8 M€

— En part du groupe: 4 684,3 M€

LTV (part du Groupe) : 55,2%

ICR (part du Groupe) : 2,25

Coût moyen de la dette : 4,58% au 30/06/2007

— 4,60% en part du Groupe

Maturité moyenne de la dette: 6,2 années

— 6,3 années au 31/12/2006

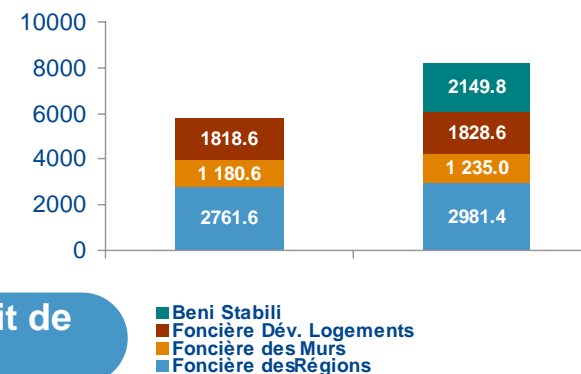
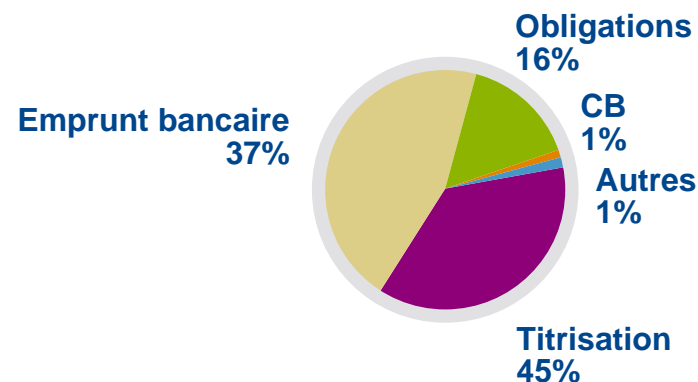
Taux de couverture global : 94,5%

Taux de couverture ferme : 66%

Maturité moyenne de la couverture: 7 années

— 7,2 années au 31/12/2006

## Répartition par nature



**En part du groupe, l'impact d'une hausse de 100 bps des taux serait de  
— 4,2 M€ sur le cash flow courant récurrent**

# Actif Net Réévalué

**ANR bloc droits inclus : 117,5 € par action en progression de 26,1% sur 6 mois**

	30/06/2007	31/12/2006	Variation	%
<b>ANR de reconstitution (Bloc DI) (M€)</b>	4 255,1	2 686	+1 569,4	+58%
<b>ANR de reconstitution/ action dilué (€)</b>	117,5	93,2	+24,3	+26,1%

La forte croissance de l'ANR s'explique principalement par

- Variation de juste valeur des immeubles de placement pour 13 €
- Variation de juste valeur des instruments financiers pour 2,9 €
- Variation de périmètre : 8 €
- Le cash flow courant pour 3,6 €

Partiellement compensée par

- La distribution de dividende ordinaire de - 4,7 € / action

# Compte de résultat simplifié – Part du Groupe

En M€	30/06/2007	30/06/2006
Recettes locatives	221,2	137,9
Charges opérationnelles récurrentes cash	(50,3)	(45,6)
Charges financières nettes	(79,9)	(48,7)
Autres produits / charges courants*	20,6	15,1
<b>Cash flow courant récurrent</b>	<b>111,6</b>	<b>58,7</b>
Variation de juste valeur des immeubles	417,9	128,6
Impacts IFRS sur résultat financier	103,7	7,2
Autres produits et charges non cash / non récurrents	3,3	13,7
Impôt exigible et différé	(30,0)	(11,3)
<b>Résultat net</b>	<b>606,5</b>	<b>196,9</b>
<i>Résultat net par action dilué – Part du groupe (en €)</i>	<i>19,45</i>	<i>11,26</i>

NB : Prise en compte de Beni Stabili à hauteur de 39% sur deux mois

\* Principalement le résultat des sociétés mises en équivalence, la quote-part des minoritaires dans les prestations de service, et les marges sur ventes historiques sur actifs de logements

# Cash flow courant

Un cash flow courant par action en progression de 6,5%

	30/06/2007		30/06/2006*		Variation	31/12/2006*	
	M€	€/action	M€	€/action	%	M€	€/action
<b>Cash Flow courant Part du Groupe</b>	111,6	3,58	58,7	3,36	6,5%	196,9	6,90

\* Retraité de la distribution d'un dividende exceptionnel de 7,50 €/action

Nombre d'actions moyen : 30/06/06 : 17 357 347 31/12/06 : 28 494 304 30/06/07 : 36 089 788

## III. Perspectives



# Perspectives

Finalisation de l'organisation du Groupe en filiales produits dédiées au 2<sup>ème</sup> semestre 2007

Des acquisitions et développements prévus sur le 2<sup>ème</sup> semestre pour un montant total de 2 Md€

Un pipeline de grands projets de 2,2 Md€\* engagé pour les 5 prochaines années

Un cash flow courant récurrent par action 2007 en progression par rapport à 2006

\* Hors coût d'acquisition Tour Gan

## Annexes



# Bilan Foncière des Régions

En M€	30/06/2007	30/06/2006		30/06/2007	30/06/2006
<b>Actifs non-courants</b>			<b>Capitaux propres</b>		
Immobilisations incorporelles	152 008	0	Capital	108 269	85 625
Goodwill	36 354	30 335	Primes d'émission de fusion, d'apport	1 681 472	903 154
Autres immobilisations incorporelles			Actions propres	(464)	(235)
<b>Immobilisations corporelles</b>			Écart de réévaluation actifs non courants	923 154	561 213
Terrains	56 067	27 975	Écart de réévaluation sur instruments financiers	21 277	13 289
Constructions	191 705	172 696	Évaluation des avantages au personnel	5 119	2 881
Autres	4 331	3 507	Actualisation des créances et dettes	2 195	2 195
Immobilisations en Cours	184 771	159 239	Réserves consolidées	251 591	239 920
<b>Immeubles de placement</b>			Résultats	606 454	576 164
Terrains de constructions	13 539 446	9 214 572	<b>Total capitaux propres part du groupe</b>	<b>3 599 067</b>	<b>2 364 206</b>
<b>Immobilisations financières</b>			Intérêts minoritaires	2 942 451	1 674 456
Instruments financiers	238 435	0	<b>Total capitaux propres (I)</b>	<b>6 541 518</b>	<b>4 058 662</b>
Prêts	27 773	22 001	<b>Titres participatifs émis (II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Autres actifs financiers	36 622	1 948	<b>Passifs non-courants</b>		
Crances de crédit-bail	95 843	125 765	Emprunts portant intérêts	7 489 019	4 777 779
Participation dans les entreprises associées	293 552	238 009	instruments financiers	76 418	0
<b>Total actifs non courants (I)</b>	<b>14 856 907</b>	<b>9 996 046</b>	Passifs d'impôts différés	538 198	266 817
<b>Actifs courants</b>			Engagement de retraite et autres	34 775	33 358
Prêts a CT et créances crédit bail CT	46 617	58 834	Autres dettes A.L.T	83 790	114 502
Stocks et en cours	447 423	21 580	<b>Total passifs non-courants (III)</b>	<b>8 222 200</b>	<b>5 192 456</b>
Créances clients	76 748	74 356	<b>Passifs courants</b>		
<b>Autres créances</b>	182 325	126 891	Fournisseurs & comptes rattachés	152 947	130 631
<b>Charges constatées d'avance</b>	6 724	3 248	Emprunts à court terme portant intérêts	958 030	1 116 996
Impôts différés actifs	121 960	55 279	Dépôts de garantie des locataires	22 074	12 948
Trésorerie et équivalents de trésorerie	261 847	174 563	Avances & acomptes reçus s/cds en cours	47 962	37 714
<b>Total actifs courants (II)</b>	<b>1 143 644</b>	<b>514 751</b>	Provisions c.t.	47 188	36 547
Actifs non-courants disponibles à la vente (III)	418 498	171 792	Impôts courants	10 626	14 866
<b>Total actifs (I+II+III)</b>	<b>16 419 049</b>	<b>10 662 589</b>	Autres dettes	402 413	64 828
			Comptes de régularisation	14 091	16 941
			<b>Total passifs courants (IV)</b>	<b>1 655 331</b>	<b>1 431 471</b>
			<b>Total passifs (I+II+III+IV)</b>	<b>16 419 049</b>	<b>10 682 589</b>

# Compte de résultat Foncière des Régions (part du Groupe)

Résultat part du groupe	1 <sup>er</sup> semestre 2007	1 <sup>er</sup> semestre 2006
Chiffre d'affaires	221 224	137 947
Autres produits d'exploitation	1 578	4 678
<b>Total produits opérationnel courants</b>	<b>222 802</b>	<b>142 625</b>
Variation des stocks : cessions et travaux stockés	(3 115)	(1 393)
Autres achats et charges externes	29 768	23 458
Impôts, taxes et versements assimilés	4 059	7 201
Charges de personnel	20 784	14 155
Dotations aux amortissements et aux provisions	3 333	2 821
Charges nettes des provisions sur actif circulant	132	153
Charges nettes des provisions pour risques et charges	2 152	(4 976)
Autres charges d'exploitation	1 607	746
<b>Total charges opérationnelles courants</b>	<b>58 720</b>	<b>42 166</b>
<b>Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placement</b>	<b>164 082</b>	<b>100 459</b>
Cessions nettes d'actifs non-courants	(1 955)	7 949
Variation de juste valeur d'actifs de placement	417 881	128 607
Autres produits et charges opérationnelles	(11 307)	3 692
<b>Total autre produits et charges opérationnels</b>	<b>404 619</b>	<b>140 248</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>568 701</b>	<b>240 707</b>
<b>Total produits financiers</b>	<b>123 658</b>	<b>11 149</b>
<b>Total charges financières</b>	<b>95 785</b>	<b>52 635</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>27 873</b>	<b>(41 486)</b>
Q.P. dans les résultats des entreprises associés	39 910	8 985
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>636 484</b>	<b>208 206</b>
Impôts sur les résultats	5 980	8 937
Impôts différés	24 050	2 411
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>606 454</b>	<b>196 858</b>
Résultat net part du groupe	19,52	11,34
Résultat net dilué par action	19,45	11,26

# Compte de résultat consolidé Foncière des Régions

Résultat part du groupe	1 <sup>er</sup> semestre 2007	1 <sup>er</sup> semestre 2006
Chiffre d'affaires	377 762	259 737
Autres produits d'exploitation	3 261	5 401
<b>Total produits opérationnel courants</b>	<b>381 023</b>	<b>265 138</b>
Variation des stocks : cessions et travaux stockés	(2 583)	(1 393)
Achats et charges externes	46 239	30 517
Impôts, taxes	7 071	8 854
Charges de personnel	30 124	14 287
Dotations aux amortissements et aux provisions	4 938	3 522
Charges nettes des provisions	2 652	(6 722)
Autres charges d'exploitation	3 387	1 165
<b>Total charges opérationnelles courants</b>	<b>91 828</b>	<b>50 230</b>
<b>Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placement</b>	<b>289 195</b>	<b>241 908</b>
Cessions nettes d'actifs non-courants	2 334	8 124
Variation de juste valeur d'actifs de placement	691 045	210 942
Autres produits et charges récurrents	(28 500)	4 269
<b>Total autre produits et charges opérationnels</b>	<b>664 879</b>	<b>223 335</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>954 074</b>	<b>438 243</b>
<b>Total produits financiers</b>	<b>204 437</b>	<b>24 540</b>
<b>Total charges financières</b>	<b>163 415</b>	<b>97 177</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>41 022</b>	<b>(72 637)</b>
Q.P. dans les résultats des entreprises associés	39 910	13 941
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>1 035 006</b>	<b>379 547</b>
Impôts courants	9 666	9 625
Impôts différés	68 698	4 146
<b>Résultat net</b>	<b>956 642</b>	<b>365 776</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	(350 188)	(168 919)
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>606 454</b>	<b>196 857</b>
Résultat net part du groupe	19,52	11,34
Résultat net dilué par action	19,45	11,26

# Passage capitaux propres-ANR Foncière des Régions

ANR 30/06/2007 (M€)	ANR de Reconstitution	ANR de Liquidation
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	3 599,1	3 599,1
Marge Bloc / Détail (actifs Logement)	0,0	330,9
Retraitement Technical (minoritaires)	0,0	0,0
Retraitement du Crédit-Bail	1,3	1,3
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation / immeubles en stocks	9,5	9,5
Trading Beni Stabili et inflation SWAP Beni Stabili	23,2	17,8
Mise à la juste valeur des parcs de stationnement	58,4	49,9
Plus-value sur titres Altarea	70,7	59,6
Commissions s/ventes des actifs cessibles à - 6 mois	0,0	(3,5)
Retraitement fiscalité latente Allemagne	88,0	(66,4)
<b>ANR Hors droits</b>	<b>3 850,2</b>	<b>3 998,2</b>
Montant total de droits	404,9	
<b>ANR droits inclus</b>	<b>4 255,1</b>	<b>3 998,2</b>
# actions fin de période dilué	36 224 295	36 224 295
<b>ANR / action dilué</b>	<b>117,5</b>	<b>110,4</b>

# Tableau de passage résultat - cash flow

## Foncière des Régions

	30/06/2007
<b>Résultat avant impôts</b>	636,5
Retraitement net des sociétés mises en équivalence	(34,9)
Retraitement des éléments non cash	19,7
Retraitement des impacts IFRS	(521,2)
Cession nets d'actifs n/courants	1,9
Retraitement des impacts Marchands de Biens	(6,1)
Prestations intra-groupe aux filiales non détenues à 100%	6,0
Autres (retraitement stocks options BS + retraitement Kennedy + coût des fonds propres des immeubles en développement )	4,1
Marges sur ventes	3,0
<b>Total cash flow courant</b>	109,0
Opérations Crédit Bail	(2,1)
Commissions non récurrentes	(0,5)
Charges non récurrentes	5,2
<b>Total cash flow récurrent</b>	111,6
<b>Cash flow courant part du groupe / action</b>	3,58

# Avertissement

La diffusion, la publication ou la distribution de ce document dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales et réglementaires en vigueur. En conséquence, les personnes physiquement présentes dans ces pays et dans lesquels ce document est diffusé, publié ou distribué doivent s'informer et se conformer à ces lois et règlements.

Ce document ne constitue pas et ne fait pas partie d'une offre ou une invitation de vente ou d'émission, ni une sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de valeurs mobilières aux Etats-Unis d'Amérique ou tout autre pays où une telle offre ou invitation constituerait une violation des dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les valeurs mobilières mentionnées dans le présent document n'ont pas été, et ne seront pas, enregistrées au titre du United States Securities Act de 1933, tel que modifié (le « Securities Act »), ou de toute autre loi sur les valeurs mobilières d'un Etat des Etats-Unis d'Amérique et ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats -Unis d'Amérique, sauf dans le cadre d'une exemption à l'obligation d'enregistrement ou d'une transaction qui ne serait pas soumise à l'obligation d'enregistrement prévue par le Securities Act et de toute loi sur les valeurs mobilières d'un Etat des Etats-Unis d'Amérique qui serait applicable.

Ce document peut être distribué au Royaume-Uni uniquement, et est destiné uniquement, aux personnes qui (1) ont une expérience professionnelle en matière d'investissements visées à l'Article 19(5) du Financial Services and Markets Act (2000) Order 2005 (l'« Ordre ») ou (2) sont des personnes visées par l'Article,49(2)(high net worth companies...) de l'Ordre (ces personnes étant ensemble désignées comme les « personnes habilitées »). Ce document est uniquement destiné aux personnes habilitées et ne doit pas être utilisé ou invoqué par des personnes qui ne seraient pas habilitées. Tout investissement ou toute activité d'investissement en relation avec ce document sont réservés aux personnes habilitées et ne peuvent être réalisés que par les personnes habilitées. Ce document ne doit pas être distribué, publié ou reproduit (en tout ou partie) ou révélé à toute autre personne que des personnes habilitées.

Aucune copie de ce document n'est et ne doit être publiée, distribuée ou diffusée aux Etats-Unis d'Amérique, au Japon, en Australie ou au Canada.