

Résultats annuels 2007

21 février 2008

Plan



I. Positionnement stratégique & chiffres clés 2007

II. Activité

- Activité bureaux France
- Activité bureaux Italie
- Participations dédiées

III. Éléments financiers

IV. Perspectives

V. Annexes

Positionnement stratégique & chiffres clés 2007

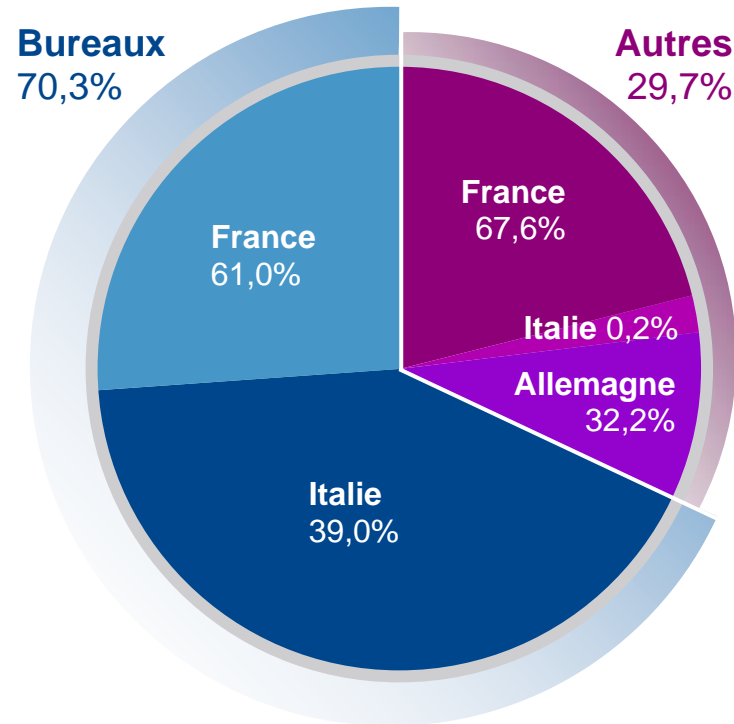


Une foncière à dominante bureaux...

Un investisseur long terme immobilier à dominante bureaux présent en **France**, en **Italie** et en **Allemagne**

11,2 Mds€ de patrimoine part du groupe (18 Mds€ en consolidé) dont plus de 70% de bureaux

Un opérateur doté de 3 plateformes locales intégrées, gérées par des professionnels reconnus



11,2 Mds€ de patrimoine
(part du groupe) à fin 2007

... avec des participations dédiées dans l'immobilier tertiaire et résidentiel

Patrimoine de Foncière des Régions au 31.12.2007

Bureaux

7,9 Mds€*

Tertiaire

Murs d'expl.	Logistique	Parkings
0,9 Md€	0,8 Md€	0,2 Md€

Résidentiel

Logements
1,4 Md€

11,2 Mds€
(Part du G.)

Foncière des Régions

4,8 Mds€*

% de détention

68%

Beni Stabili
4,5 Mds€

29%

FDM

3,2 Mds€

60%

FEL

1,4 Md€

59%

Parcs GFR

0,3 Md€

38%

FDL

3,7 Mds€

18 Mds€
(Consolidé)

* Y compris sociétés MEE pour 411 MEUR dont Altaréa (participation de 15%) Cf annexes

2007 : Poursuite de la construction d'une foncière paneuropéenne à dominante bureau

Renforcement du patrimoine bureau (+4,2 Mds€)

- **3,1 Mds€**: acquisition de 68% de Beni Stabili, 1^{ère} foncière italienne d'immobilier d'entreprise (4,5 Mds€ de patrimoine)
- **0,5 Md€**: acquisition de la Tour Gan
- **0,6 Md€**: rachat de la participation minoritaire dans Technical (32,5%)

Acquisitions réalisées par les participations dédiées : 0,8 Md€

**Doublement du patrimoine part du groupe
qui atteint 11,2 Mds€**

2007 : Consolidation de l'organisation

Renforcement des équipes de management

Mise en place de lignes métier

- Structuration d'équipes dédiées aux grands projets
- Filialisation de l'activité Property Management en France

Structuration des participations dédiées

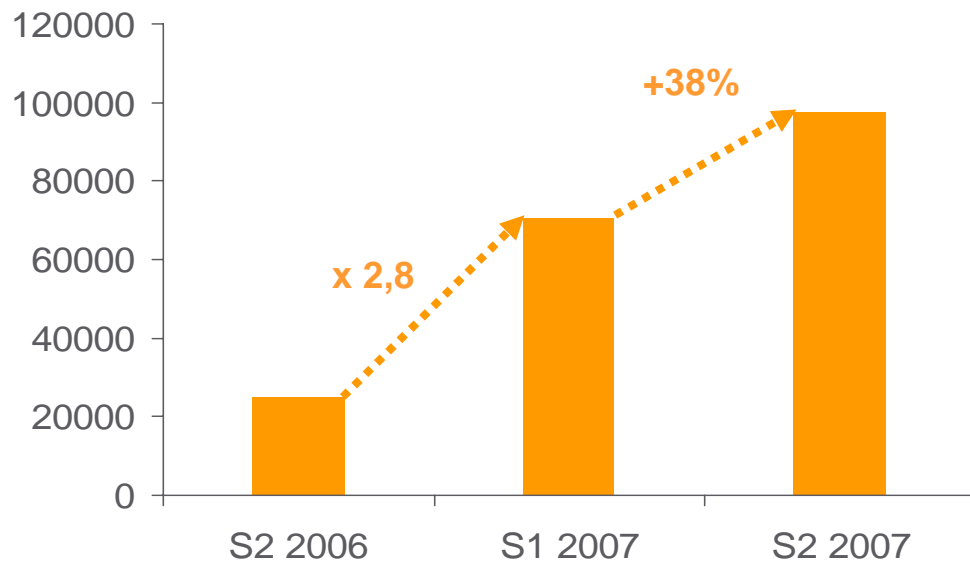
- Création d'une structure dédiée à la logistique : Foncière Europe Logistique
- Transfert de tous les actifs logements vers Foncière Développement Logements

Chiffres clés 2007

Données - part du groupe	2007	2006*	Var. (%)
Cash-flow récurrent (en M€)	270,6	196,9	+37%
Résultat net (en M€)	792,7	576,2	+38%
ANR Droits Inclus (DI)/action (€)	123,6	93,2	+33%
ANR triple net/action (€)	109,0	78,6	+39%
Cash-flow récurrent/action (€)	7,50	6,90	+8,7%
Dividende/action (€) (2007 proposé)	5,3	4,7	+12,7%
Rendement cours de bourse au 19/02	5,79%		

*Retraité du dividende exceptionnel

Forte progression de la liquidité du titre



évolution des volumes quotidiens moyens

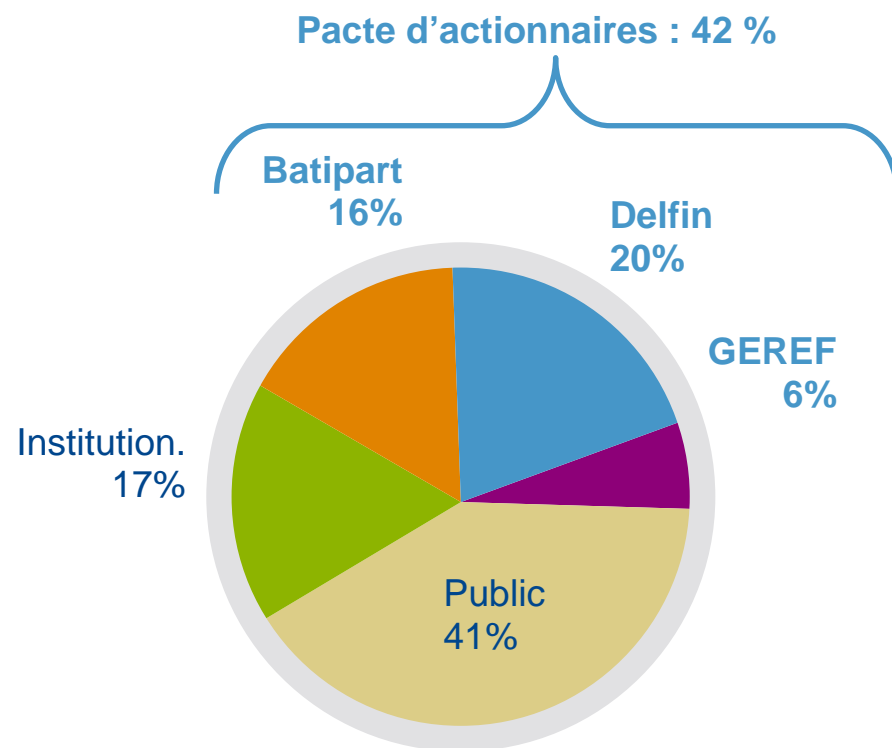
Moyenne quotidienne : 84 000 titres échangés en 2007
(vs 15 400 titres en 2006)

Actionnariat

Renforcement de Batipart et de Delfin

Mise en œuvre du programme de rachat d'actions propres

- 46 M€ réalisés représentant 1,3% du capital (560 000 actions)
 - 25 M€ en 2007 (cours moyen de 88 €)
 - 21 M€ en 2008 (cours moyen de 78 €)
- 560 000 actions annulées



Rachat d'actions propres relatif sur le cash-flow et l'ANR par action

Activité



Deux axes de développement créateurs de valeur

Gestion dynamique du patrimoine existant

- Des partenariats avec de grands locataires leaders dans leur secteur (France Telecom, EDF, Accor, Telecom Italia, Eiffage, Banca Intesa, etc.)
- Cessions d'actifs à maturité

**Un taux moyen d'occupation très élevé
Des baux long terme**

**Des cash-flows
sécurisés**

Grands projets

- Un pipeline de 1,7* Md€ représentant 15% du patrimoine part du groupe
 - France : 1,2 Md€
 - Italie : 0,5 Md€

Une rentabilité moyenne de l'ordre de 7%

**Potentiel de création
de valeur >20%**

* Part du groupe

Activité bureaux France



Activité Bureaux France - Des loyers sécurisés en progression

Une croissance soutenue par des revenus solides

- Progression des loyers de + 6,7% à périmètre constant
- Un taux d'occupation très élevé : 99,7%
- 80% des loyers sont assurés par nos grands locataires

	Quittancé 2007	Loyers annualisés Var. Périmètre Constant
EDF	37,5	5,0%
France Telecom	179,2	7,3%
Autres Bureaux	56,8	6,0%
TOTAL	273,4	6,7%

Une activité locative porteuse

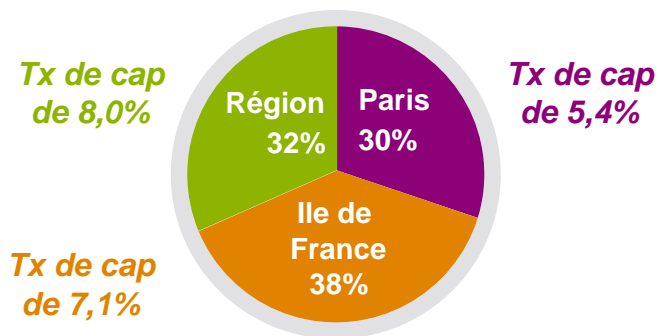
- Un seul congé donné sur EDF à l'issue des 6 ans (sur 38 immeubles)
- Près de 75 000 m² de nouveaux baux négociés soit 13,5 M€ de loyers dont 50 % des loyers sont sécurisés par des baux de 6 ans fermes
- Des délais de relocation optimisés :
 - 12 000 m² à Lyon pré-loués à 100% (loyer de 2,2 M€ sur 6 et 9 ans fermes)
 - 8 500 m² à Lille reloués sous 2 mois (loyer de 1,4 M€ sur majoritairement des baux 6 ans fermes)
 - 4 000 m² à Puteaux loués après travaux (loyer de 1,5 M€ sur 6 ans fermes)

Activité Bureaux France - Un patrimoine de 4,4 Mds€ en croissance de +13,1% à périmètre constant

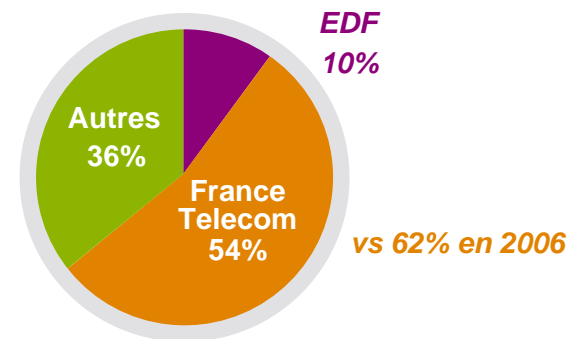
Patrimoine : +13,1% à périmètre constant dont :

- 6,7% dû à l'augmentation des loyers
- 6,3% dû à la compression des taux

	2007	2006	Évolution	Var. Périmètre Constant	Rendement (DI) 2007
EDF	448	472	-5,1%	10,0%	7,7%
France Telecom	2 366	2 190	8,0%	14,5%	7,1%
Autres Bureaux	1 582	849	86,3%	10,6%	6,2%
TOTAL	4 396	3 511	25,2 %	13,1%	7,0%



Répartition géographique du patrimoine en valeur



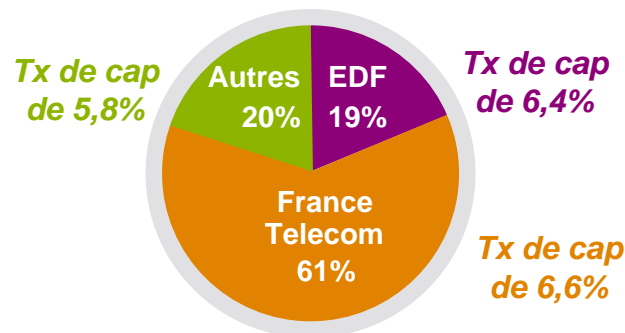
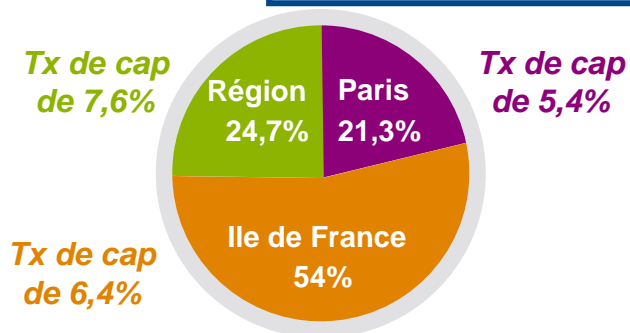
Répartition par locataire du patrimoine en valeur

Activité Bureaux France - Des cessions (342 M€) supérieures à la valeur des expertises

Des plus-values dégagées au 2^{ème} semestre confortant la valeur du patrimoine

- Cession d'actifs en portefeuille ou à l'unité sur toute typologie d'actifs (EDF, France Telecom, autres)
- Un rendement global de 6,4%

	S2 2007*	S1 2007	Total
Nombre d'actifs	77	24	101
Prix de Vente	253 M€	89 M€	342 M€
Rendement (DI)	6,4%	8,1%	7,0%
Marge	45 M€	1 M€	46 M€
En %	22%	1%	15,5 %

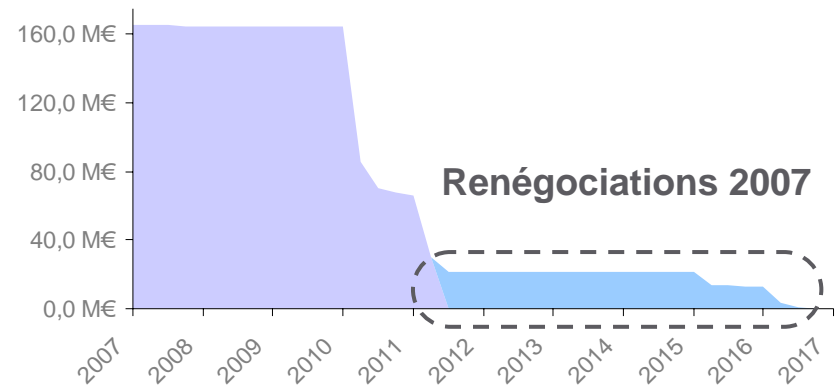


* Y compris 158 M€ d'actifs régularisés au 1^{er} Trimestre 2008

Activité Bureaux France - Externalisations, un modèle créateur de valeur basé sur des partenariats

France Telecom : un partenariat conforté

- **France Telecom** : 1^{er} locataire de Foncière des Régions
- **Accompagnement de France Telecom** : aménagements contractuels réalisés sur plus de 16% du portefeuille en valeur (cessions, libérations anticipées, allongements de baux)
- **Libérations anticipées** : départ de France Telecom permettant un redéveloppement de plus de 30 000 m² de charges foncières (logements) générant des plus-values d'environ 30% (6 M€)
- **Allongement de la durée des baux** :
 - 12% des loyers sécurisés jusqu'en 2017
 - Durée résiduelle des baux de 3,8 à 4,1 ans



Activité Bureaux France - Externalisations, un modèle créateur de valeur basé sur des partenariats

Partenariat EDF : une pérennité confirmée

- 1 seul site libéré au bout de 6 ans (redéveloppement en cours)
- Allongement de baux en 2007 sur 10% des sites

IBM (25% FdR) : accompagnement du développement

- Construction pour IBM d'un immeuble de 3 500 m² à Montpellier
- Bail de 9 ans, rendement >9%



EDF



IBM

Activité Bureaux France - Externalisations, un nouveau partenaire : Eiffage

Une acquisition de 102 M€ sur la base d'un rendement immédiat de 8,5%

- Acquisition effectuée le 15 Janvier 2008
- 75% des surfaces louées à Eiffage : baux de 9 ans fermes
- 7,5% de taux de vacance
- Actifs répartis sur toute la France

Un portefeuille dans la stratégie d'acquisition de Foncière des Régions

- Protocole de partenariat :
 - Un engagement de financement des travaux d'extension sur sites
 - Une flexibilité de libération anticipée limitée à 10% par période triennale
- Travail de valorisation des actifs
 - Relocation des surfaces vacantes
 - Plan de cession des actifs non stratégiques

 **EIFFAGE**



Activité Bureaux France - Grands Projets, une production maîtrisée, diversifiée et partagée avec des partenaires

1,2 Md€* de projets engagés

	Opérations	Surface (m ²)	Budget (100%)	QP (%)	Budget (QP)	Architecte	Livraison
Bureaux	Vélizy Campus	60 000	210	25	53	Arte Charpentier	Mi-2008
	Carré Suffren	25 000	170	60	102	FS Braun	Fin 2008
	Bagnolet	20 000	70	100	70	Chiambaretta	2010
	Tour Gan	100 000	820	100	820	J. Mas	2011
Mixte	Euromed Center (Marseille)	70 000	210	50	105	Fuksas	2011
	Amphithéâtre (Metz)	17 000	40	100	40	Michelin	2013
	Cœur d'Orly (Tranche 1)	95 000	275	25	69	Wilmotte	2011
	Total	387 000	1 795		1 259		

Rendement moyen de l'ordre de 7%
Potentiel de création de valeur : >20%**

* Part du groupe à fin 2007

** Y compris frais de portage

Activité Bureaux France - La Défense, 1^{er} quartier d'affaires européen

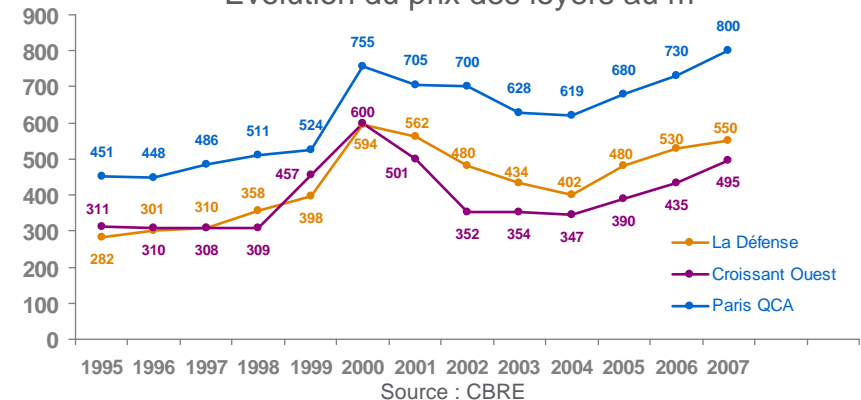
La Défense : un marché porteur

- 200 000 m² de demande placée / an
- Taux de vacance de 4,5%
- Paris QCA et croissant Ouest y compris la Défense représentent 2/3 de la demande placée

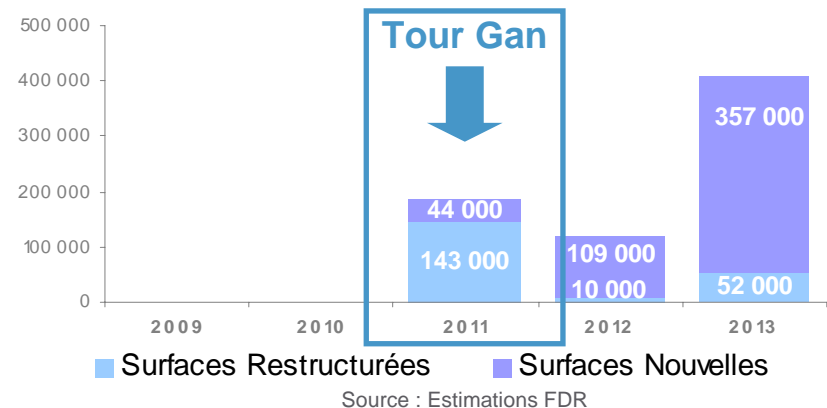
La Défense : un marché compétitif

- Marché de grandes surfaces
- Proximité de Paris, avec loyers compétitifs
- Plan de relance EPAD 2015 (Transports, Services, ...)
- Offre future additionnelle : 15% du parc existant
- +60% des projets de développement livrés en 2013 et au-delà

Evolution du prix des loyers au m²



Echéancier des livraisons



Activité Bureaux France - **TOUR CB 21 (ex-GAN)**

Calendrier du projet

- Acquisition en Juillet 2007
- Janvier 2008 : obtention d'un agrément pour 25 000 m² SHON supplémentaires
- Janvier 2008 : dépôt du PC
- Mars 2008 : Libération par Groupama
- Livraison : Début 2011

Un projet d'envergure

- Une architecture ambitieuse pour un emplacement d'exception
- Excellente intégration dans le tissu urbain
- 100 000 m² SHON de Bureaux HQE dans le premier quartier d'affaires européen
- Une forte dimension développement durable
- Des prestations et services aux standards internationaux



Architecte : Atelier 2 3 4

Investissement d'environ 820 M€
Rendement attendu : 6%
Stratégie de partenariat

Activité Bureaux France - Grands Projets, 1^{ères} livraisons

Livraison réussie en 2007 de 12 000 m² à Lyon Gerland

- Création de valeur de 40% (9 M€)
- Loués à Sanofi
 - 6 et 9 ans fermes
 - Rendement de 8,5%

Prochaines livraisons :

- Vélizy Campus en Juin 2008 (60 000 m²)
 - Détention : 25%
 - Loués à Dassault Systèmes : Bail de 12 ans fermes - Loyers annualisés de 18,6 M€
 - Rendement >7,5%
 - Confirmation par DS de besoins de surfaces complémentaires
- Carré Suffren fin 2008 – début 2009 (25 000 m²)
 - Détention : 60%
 - Rendement envisageable >7,5%

Lyon Gerland



Vélizy Campus



Carré Suffren



Activité Bureaux France - Grands Projets, nouveaux développements

Vélizy Campus

- Juin 2007 : Obtention d'un agrément bureaux permettant la construction d'un parc tertiaire additionnel de 120 000 m²
- Projet d'extension (20 000 m²) pour Dassault Systèmes
- Etude en cours pour une extension de 12 000 m² pour Thalès

Cœur d'Orly

- Développement d'un quartier mixte (bureaux, hôtels et commerces)
- Partenariat : Altarea (25%), Foncière des Régions (25%) et ADP (50%)
- Foncière des Régions : Opérateur et investisseur

Cœur d'Orly



Activité bureaux Italie



Activité Bureaux Italie - Beni Stabili : 1^{ère} foncière italienne d'immobilier d'entreprise

68% détenu (à fin 2007)	2007	2006	Variation
Loyers (en M€)	212,0	200,6	+5,7%
Valeur du patrimoine (en M€)	4 525	4 244	+6,6%
Cash-flow (en €/action)	0,04053	0,04031	NS
ANR (en €/action)	1,225	1,167	+5%
ANR triple net (en €/action)	1,097	1,043	+5,2%
Dividende (en €/action)	0,032*	0,024	+33%
Rendement dividende (vs cours 19/02/08)	4,42%		

*proposé

Activité Bureaux Italie - Beni Stabili : une stratégie destinée à améliorer le cash-flow significativement

Gestion dynamique du patrimoine existant

- Des partenariats forts avec de grands locataires leaders dans leur secteur (Telecom Italia, Banca Intesa, Fiat, Prada, Gouvernement Italien, etc.)
 - Un taux moyen d'occupation de 95,3% (hors travaux)
 - Des baux long terme
- Cessions d'actifs à maturité 2008 : 500 M€



Des cash-flows sécurisés

Grands projets

- Un pipeline de 800 M€ (500 M€ part du groupe) sur 3-5 ans et 100 M€ d'investissement prévus sur 2008



Potentiel de création de valeur >25%

Objectif : Forte amélioration du cash-flow sur 3 ans

Activité Bureaux Italie - Beni Stabili : nouvelle segmentation du portefeuille

Patrimoine	Valeur en M€	Rendement Hors Droit 2007
Actifs opérationnels	1 765	5,9%
Actifs avec potentiel de réversion	42	2,6%
Actifs en rénovation légère	1 031	5,5%
Long terme	2 838	5,7%
Actifs matures	1 083	4,0%
Actifs à relouer	262	4,8%
Actifs à rénover	11	
Dynamique	1 357	4,1%
Projets en développement	134	1%
Actifs à upgrader	133	0,7%
Projets en partenariat	63	0
Développements	330	0,7%
TOTAL	4 525	4,9%

Activité Bureaux Italie - Beni Stabili : Statut fiscal et amortissement du goodwill d'acquisition

Clarification du statut fiscal

- Beni Stabili n'opte pas au régime SIIQ en 2008
- Maintien de la participation de Foncière des Régions à 68%

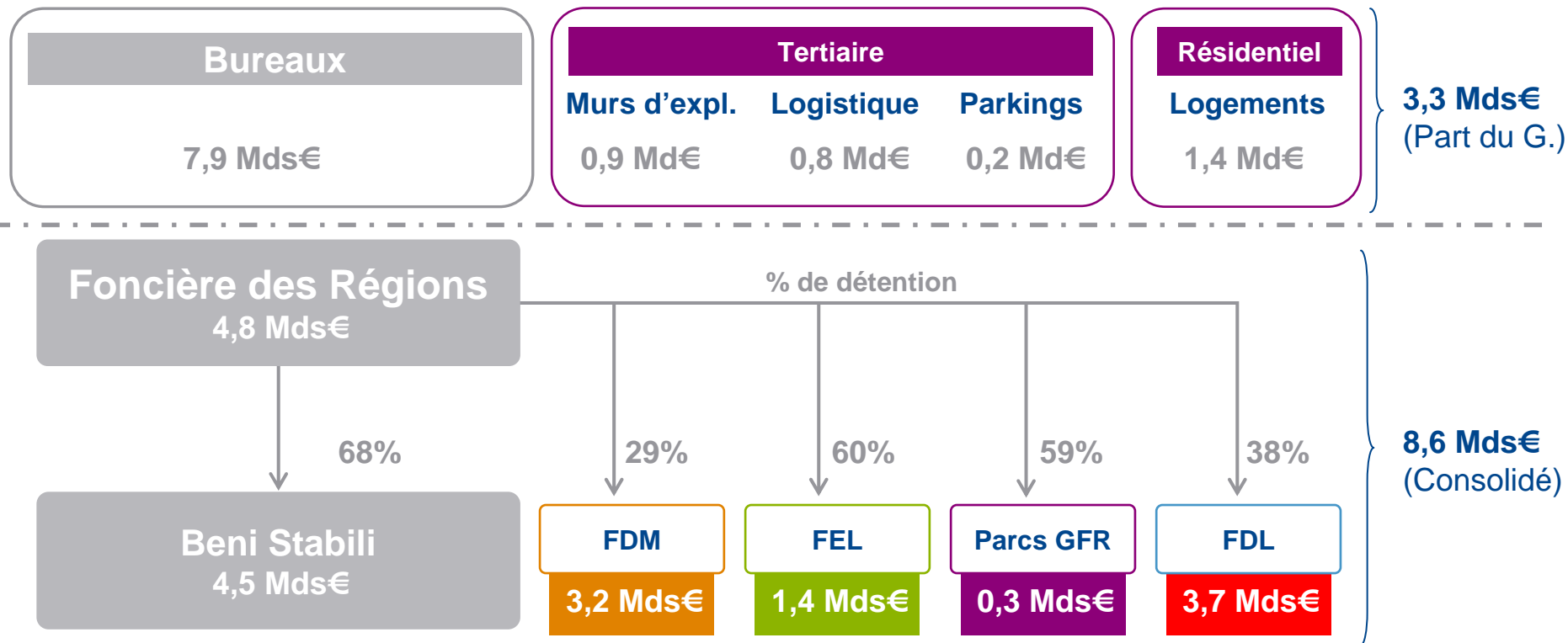
Amortissement par Foncière des Régions de 100% de l'écart d'acquisition sur l'exercice 2007 : 154,7 M€

Participations dédiées



Participations Dédiées – Un patrimoine part du groupe de 3,3 Mds€

Patrimoine des participations dédiées à fin 2007



Renforcement dans Foncière des Murs et Foncière Développement Logement

Participations Dédiées – Foncière des Murs

28,6% détenu (à fin 2007)	2007	2006	Variation
Loyers (en M€)	164	116	+42%
Valeur du patrimoine (en M€)	3 205	2 188	+46%
Cash-flow (en €/action)	1,85	1,76**	+5%
Taux de rendement Droits inclus	5,8%	5,9%	-0,2%
ANR (DI) (en €/action)	31,0	26,3	+18%
ANR triple net (en €/action)	27,1	23,2	+17%
Dividende (en €/action)	1,35*	1,13	+20%
Rendement dividende (vs cours 19/02/08)	5,77%		

* Proposé **Corrigé du délai de mise en place de l'augmentation de capital (1,89 publié)

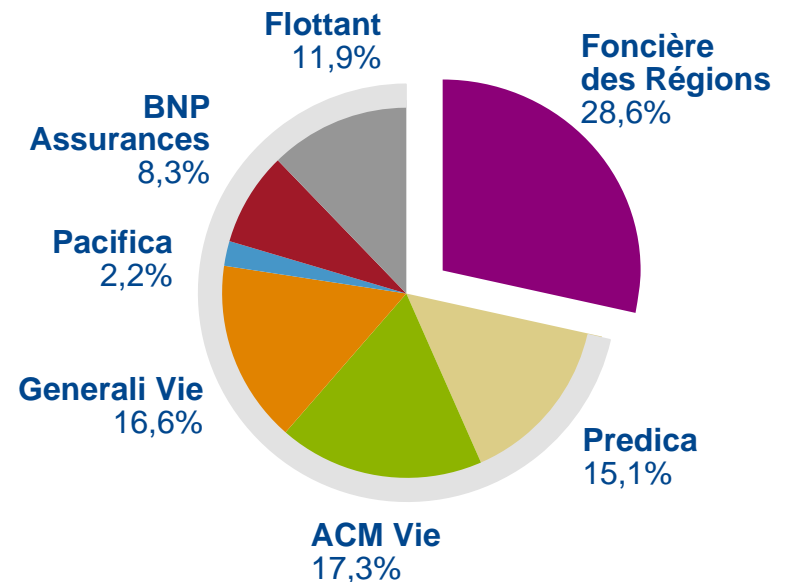
Participations Dédiées – Foncière des Murs

Foncière des Murs en 2007

- 809 M€ d'acquisitions
- Nouveaux partenaires (Quick, Jardiland, ...)
- Développement en Italie avec Foncière des Murs Italy (ex-Beni Stabili Hotels)

Foncière des Régions

- Prestations facturées : 12,2 M€ dont 8 M€ de commissions d'apport d'affaires
- Achat de titres
 - 2007 : 57 M€ (cours moyen de 23,3 €)
 - 2008 : 5 M€ (cours moyen de 22,6 €)
- Souscription à l'augmentation de capital de 200 M€ à hauteur de notre quote-part : 47 M€



Actionnariat au 31/12/2007

Participations Dédiées – Foncière Europe Logistique

59,9% détenu (à fin 2007)	2007	2006	Variation
Loyers (en M€)	38,2	n/a	n/a
Valeur du patrimoine (en M€)	1 430	n/a	n/a
Cash-flow (en €/action)	0,40	n/a	n/a
Taux de rendement (DI)	6,5%	n/a	n/a
ANR (DI) (en €/action)	7,3	n/a	n/a
ANR triple net (en €/action)	6,5	n/a	n/a
Dividende (en €/action)	0,11*	n/a	n/a
Rendement dividende (vs cours 14/02/08)	n/a		

* Proposé

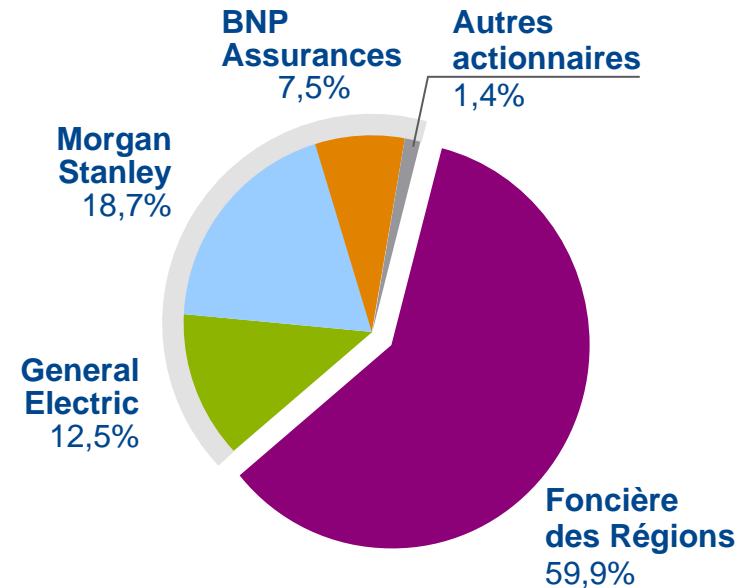
Participations Dédiées – Foncière Europe Logistique

Foncière Europe Logistique en 2007

- Création d'une SIIC dédiée dotée d'un actionariat élargi
- Poursuite du développement en Allemagne avec 132 M€ d'investissement
- 10% du patrimoine en Allemagne
- Acquisition de Garonor (425 M€)

Foncière des Régions

- Création de la société
- Prestations facturées : 7,6 M€ dont 5,3 M€ de commissions d'apport d'affaires
- Achat de titres : n/a



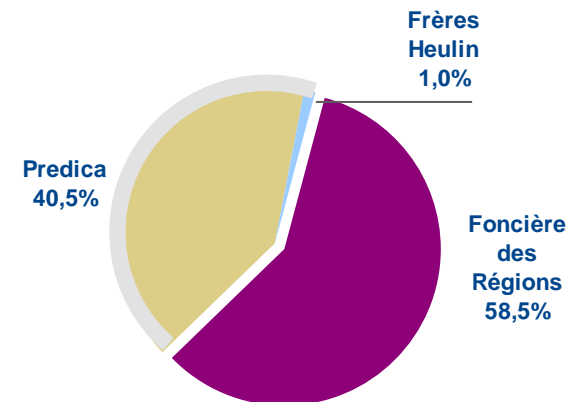
Actionariat au 31/12/2007

Participations Dédiées – Parcs GFR

58,5% détenu (à fin 2007)	2007	2006	Variation
Loyers (CA en M€)	20,7	14	47%
Valeur du patrimoine Hors Droits (en M€)	266,2	228,9	14%
Cash-flow (en €/action)	1,23 €	1,20 €	2%
ANR (en €/action) (*)	30,4 €	23 €	33%
Dividende (en €/action)	1,187 €	-	-

Foncière des Régions

- Prestations facturées : 0,7 M€ dont 0,2 M€ de commissions d'apport d'affaires



Actionnariat au 31/12/2007

* Proposé

Participations Dédiées – Foncière Développement Logements

38% détenu (à fin 2007)	2007	2006	Variation
Loyers (en M€)	187,9	40	+375%
Valeur du patrimoine (en M€)	3 720	3 042	+22%
Cash-flow (en €/action)	1,28	1,02	+25%
Taux de rendement Droits inclus	5,4%	5,8%	-0,4%
ANR (DI) (en €/action)	29,8	24,5	+22%
ANR triple net (en €/action)	23,9	16,7	+43%
Dividende (en €/action)	1,00*	0,92	+8%
Rendement dividende (vs cours 19/02/08)	5,13%		

* Proposé

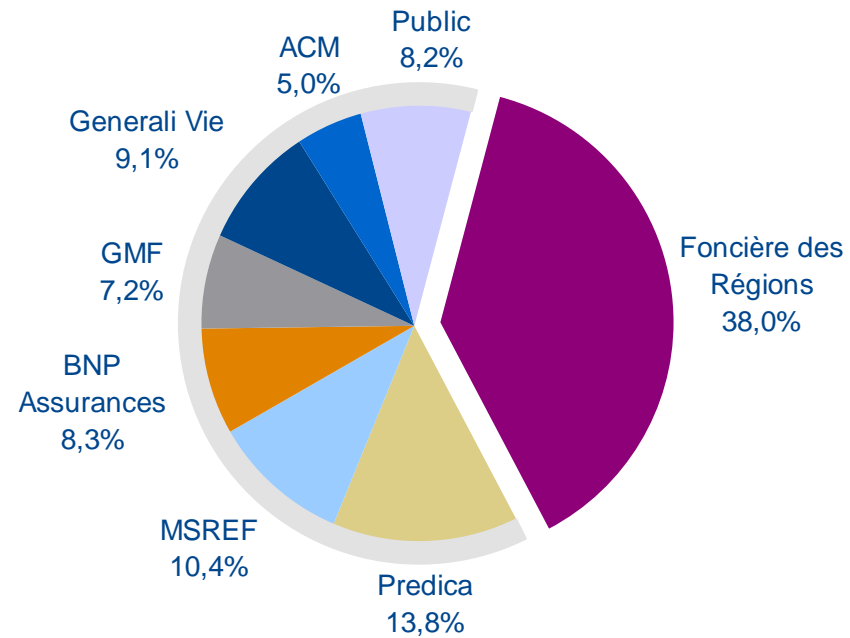
Participations Dédiées – Foncière Développement Logements

Foncière Développement Logements en 2007

- 500 M€ d'investissement
- 71% du patrimoine en Allemagne
- Intégration réussie de la plateforme allemande

Foncière des Régions

- Prestations facturées : 6,8 M€ dont 2,6 M€ de commissions d'apport d'affaires
- Transfert de 117 M€ d'actifs logement rémunéré par 2 146 949 titres
- Rachat de titres
 - 2007 : 17 M€ (cours moyen de 20,4 €)
 - 2008 : 1 M€ (cours moyen de 19,0 €)



Actionnariat au 31/12/2007

Eléments financiers 2007



Bilan consolidé simplifié

En M€

Actif	2007	2006	Variation
Immobilisations	16 966	9 996	6 970
Actifs courants	758	400	358
Trésorerie	301	175	126
Actifs non courants destinés à la vente	949	172	777
Total	18 974	10 743	8 231

Passif	2007	2008	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 262	2 384	1 878
Intérêts minoritaires	2 901	1 674	1 227
Capitaux propres	7 163	4 058	3 105
Emprunts	10 525	5 895	4 630
Autres passifs	1 286	789	497
Total	18 974	10 743	8 231

Une dette sécurisée à long terme

	2007	2006	2006 proforma**
Dettes Nette pdg*	6 593 M€	3 556 M€	5 060 M€
Dettes Nette consolidée	10 225 M€	5 761 M€	7 978 M€
Taux moyen annuel de la dette pdg	4,71%	4,35%	4,65%

Maturité moyenne de la dette pdg	5,5 ans
Taux de couverture de la dette pdg	93%
Taux de couverture fixe pdg	67%
Maturité moyenne de la couverture pdg	6,8 ans
Impact sur CF 2008 pdg d'une hausse de 100 bps des taux	- 4 M€
Impact sur CF 2008 pdg d'une baisse de 100 bps des taux	11,2 M€
LTV pdg	57,6%
ICR pdg	2,10

* Part du groupe ** Après intégration de Beni Stabili

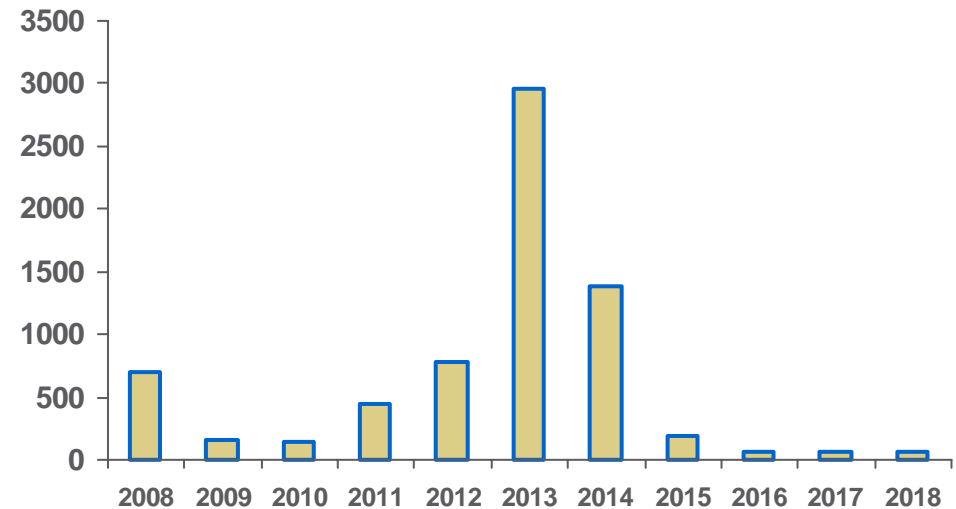
Une dette sécurisée à long terme

2,1 Mds€ de nouveaux financements bancaires au 2nd semestre 2007 (avec pour les financements MLT, des marges comprises entre 60 et 90 bps et une durée moyenne de 6,3 années)

- FdR : 0,8 Md€ (dont 0,3 Md€ à 1 an)
- FDL : 0,3 Md€
- FEL : 0,5 Md€ (dont 0,1 Md€ à 1 an)
- FdM : 0,5 Md€

2007 : Poursuite de l'élargissement du pool bancaire

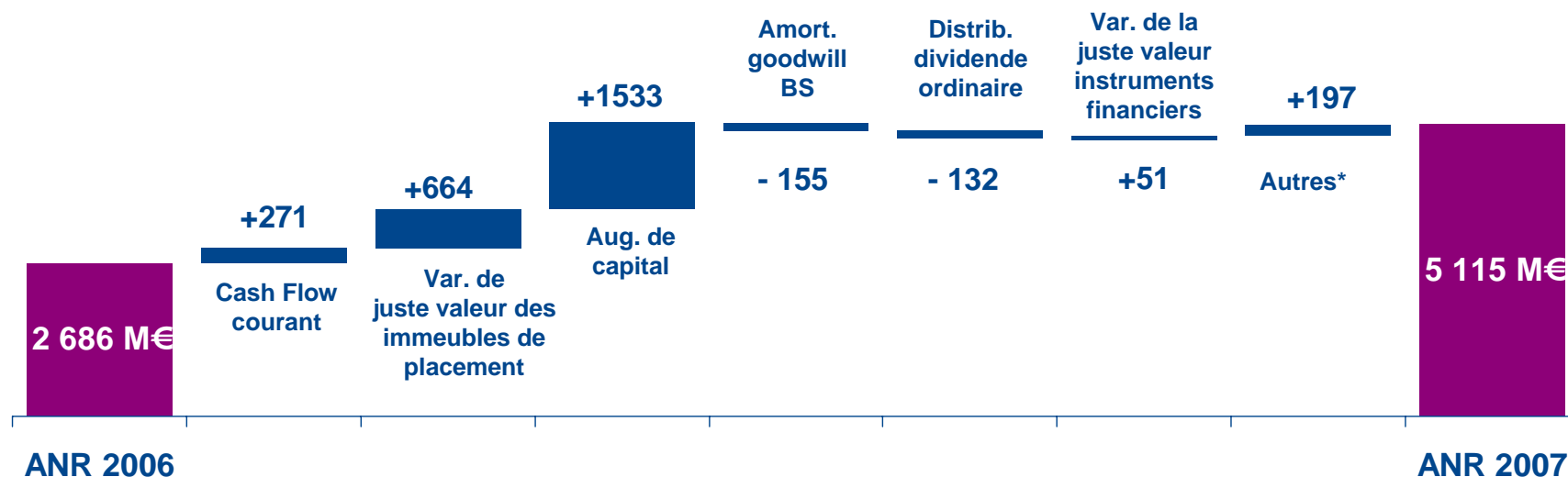
Amortissements part du groupe de la dette (M€)



Impact limité de la crise financière

Actif Net Réévalué en progression de 33%

	2007	2006	Variation	%
ANR de reconstitution (Bloc DI) (M€)	5 115	2 686	2 429	+90%
ANR (DI) / action dilué (€)	123,6	93,2	30,4	+33%
ANR triple net / action dilué (€)	109,0	78,6	30,4	+39%



*Dont -25 rachat d'actions propres

Compte de résultat simplifié – Part du Groupe

<i>En M€</i>	2007	2006	Var
Recettes locatives	587,9	387,6	+52%
Charges opérationnelles récurrentes cash	-129,3	-66,3	+95%
Charges financières nettes	-211,9	-139,8	+52%
Autres produits / charges courants	23,9	25,3	-6%
Cash-flow courant récurrent	270,6	206,8	+31%
Variation de juste valeur des immeubles	663,8	361,9	
Impacts IFRS sur résultat financier	39,9	4,8	
Autres produits et charges non cash / non récurrents	-14,6	24,4	
Amortissement du goodwill Beni Stabili	-154,7		
Impôt exigible et différé	-12,4	-21,7	
Résultat net	792,7	576,2	+38%
<i>Résultat net par action dilué – Part du groupe (en €)</i>	21,9	20,1	+9%

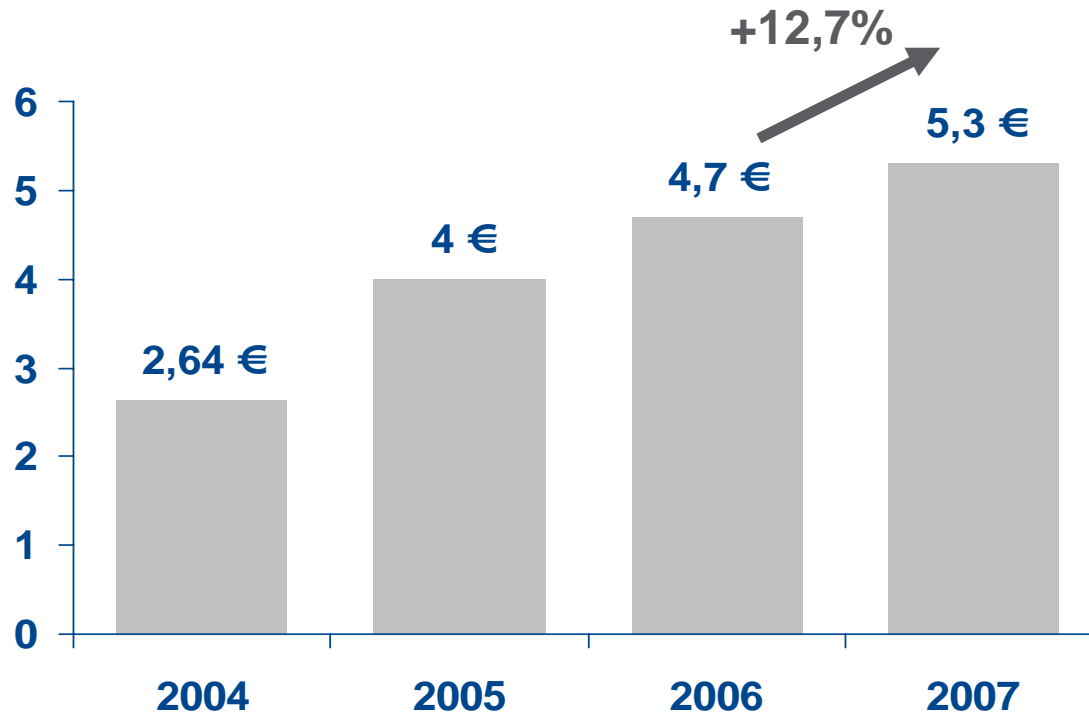
Cash-flow courant 2007 par action supérieur aux prévisions en progression de 8,7%

	2007		2006*		Variation CF/action
	M€	€/action	M€	€/action	%
Cash-flow récurrent part du groupe	270,6	7,50	196,9	6,90	8,7%

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

Nombre d'actions moyen dilué : 36 110 298 en 2007 vs 28 541 000 en 2006

Dividende par action 2007* : +12,7%



Dividende par action 2007* : 5,3 €

Taux de distribution : 71%

* Proposé au titre de l'exercice 2007

Nombre d'actions fin d'année : 41 318 714 en 2007 vs 28 566 103 en 2006

Perspectives



Perspectives 2008

Un environnement incertain

Accélération des ventes d'actifs à maturité : de l'ordre de 1 Md€ en 2008

Développement des partenariats avec nos grands locataires (notamment avec France Telecom), et des grands projets

**Légère progression du cash-flow par action 2008
Progression plus sensible à compter de 2009**

**Taux de distribution du dividende :
Augmentation progressive jusqu'à 80% du cash-flow**

Agenda

14 mai 2008 : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2008

16 mai 2008 : Assemblée Générale

28 juillet 2008 : Résultats semestriels 2008

Annexes



Bilan Foncière des Régions

En M€	31/12/2007	31/12/2006		31/12/2007	31/12/2006
Actifs non-courants			Capitaux propres		
Immobilisations incorporelles			Capital	124 824	85 625
Goodwill			Primes d'émission de fusion, d'apport	2 257 873	903 154
Autres immobilisations incorporelles	35 547	30 335	Actions propres	(25 690)	(235)
Immobilisations corporelles			Écart de réévaluation actifs non courants	923 154	561 213
Terrains	54 244	27 975	Écart de réévaluation sur instruments financiers	- 20 956	13 289
Constructions	208 682	172 696	Évaluation des avantages au personnel	5 492	2 881
Autres	6 152	3 507	Actualisation des créances et dettes	2 340	2 195
Immobilisations en Cours	896 599	159 239	Réserves consolidées	201 861	239 920
Immeubles de placement			Résultats	792 669	576 164
Terrains de constructions	15 154 902	9 214 572	Total capitaux propres part du groupe	4 261 567	2 384 206
Immobilisations financières			Intérêts minoritaires	2 901 001	1 674 456
Instruments financiers	155 313		Total capitaux propres (I)	7 162 568	4 058 662
Prêts	27 830	22 001	Titres participatifs émis (II)	0	0
Autres actifs financiers	39 143	1 947	Passifs non-courants		
Créances de crédit-bail	66 184	125 765	Emprunts portant intérêts	9 279 294	4 777 779
Participation dans les entreprises associées	321 428	238 009	instruments financiers	115 180	0
Total actifs non courants (I)	16 966 024	9 996 046	Passifs d'impôts différés	512 761	266 817
Actifs courants			Engagement de retraite et autres	37 748	33 358
Prêts a CT et créances crédit-bail CT	48 060	58 834	Autres dettes A.L.T	7 832	114 502
Stocks et en cours	207 383	21 580	Total passifs non-courants (III)	9 952 815	5 192 456
Créances clients	170 024	134 554	Passifs courants		
Autres créances	245 051	126 891	Fournisseurs & comptes rattachés	250 980	130 631
Charges constatées d'avance	4 784	3 248	Emprunts à court terme portant intérêts	1 245 931	1 116 996
Impôts différés actifs	83 120	55 279	Dépôts de garantie des locataires	26 533	12 948
Trésorerie et équivalents de trésorerie	300 501	174 563	Avances & acomptes reçus s/cds en cours	122 523	97 912
Total actifs courants (II)	1 058 923	574 949	Provisions c.t.	41 810	36 547
Actifs non-courants disponibles à la vente (III)	948 626	171 792	Impôts courants	6 497	14 866
Total actifs (I+II+III)	18 973 573	10 742 787	Autres dettes	121 821	64 828
			Comptes de régularisation	42 095	16 941
			Total passifs courants (IV)	1 858 190	1 491 669
			Total passifs (I+II+III+IV)	18 973 573	10 742 787

Compte de résultat Foncière des Régions (part du Groupe)

(K€)	31/12/2007	31/12/2006
Chiffre d'affaires	587 930	387 620
Autres produits d'exploitation	2 090	409
Total produits opérationnel courants	590 020	388 029
Variation des stocks : cessions et travaux stockés	(4 037)	1 846
Autres achats et charges externes	90 350	36 831
Impôts, taxes et versements assimilés	17 655	7 909
Charges de personnel	45 146	29 444
Dotations aux amortissements et aux provisions	7 696	5 840
Charges nettes des provisions sur actif circulant	-15	(1 372)
Charges nettes des provisions pour risques et charges	-7 743	(9 687)
Autres charges d'exploitation	-339	2 721
Total charges opérationnelles courants	73 532	73 532
Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placement	441 307	314 497
Cessions nettes d'actifs non-courants	17 773	90 737
Variation de juste valeur d'actifs de placement	663 843	361 941
Autres produits et charges opérationnelles	(200 092)	(76 713)
Total autre produits et charges opérationnels	481 524	375 965
Résultat opérationnel courant	922 831	690 462
Total produits financiers	102 452	45 142
Total charges financières	281 861	163 159
Résultat financier	(179 409)	(118 017)
Q.P. dans les résultats des entreprises associés	61 612	25 427
Résultat avant impôts	805 034	597 871
Impôts sur les résultats	10 890	36 418
Impôts différés	1 475	(14 710)
Résultat net part du groupe	792 669	576 164
Résultat net part du groupe	22,00	20,22
Résultat net dilué par action	21,95	20,08

Compte de résultat consolidé Foncière des Régions

K€	31/12/2007	31/12/2006
Chiffre d'affaires	901 232	551 873
Autres produits d'exploitation	3 533	656
Total produits opérationnel courants	904 765	552 529
Variation des stocks : cessions et travaux stockés	(5 169)	1 846
Achats et charges externes	129 936	60 288
Impôts, taxes	24 492	10 142
Charges de personnel	61 649	31 270
Dotations aux amortissements et aux provisions	11 318	8 277
Charges nettes des provisions	(8 210)	(11 196)
Autres charges d'exploitation	4 851	3 663
Total charges opérationnelles courants	218 867	104 290
Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placement	685 898	448 239
Cessions nettes d'actifs non-courants	26 261	94 730
Variation de juste valeur d'actifs de placement	959 086	525 151
Autres produits et charges récurrents	(213 377)	(174 094)
Total autre produits et charges opérationnels	771 970	445 787
Résultat opérationnel courant	1 457 868	894 026
Total produits financiers	150 018	60 726
Total charges financières	429 787	224 781
Résultat financier	(279 769)	(164 055)
Q.P. dans les résultats des entreprises associés	61 491	25 427
Résultat avant impôts	1 239 590	755 398
Impôts courants	13 013	37 147
Impôts différés	(5 931)	(10 820)
Résultat net	1 232 508	729 071
Part revenant aux intérêts minoritaires	(439 839)	(152 907)
Résultat net part du groupe	792 669	576 164
Résultat net part du groupe	22,00	20,22
Résultat net dilué par action	21,95	20,08

Passage capitaux propres - ANR Foncière des Régions

ANR 31/12/2007 (M€)	ANR de Reconstitution	ANR Triple net
Capitaux propres part du Groupe	4 261,6	4 261,6
Retraitement du Crédit-Bail	1,3	1,3
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation / immeubles en stocks / développement	75,5	75,5
Trading Beni Stabili et inflation SWAP Beni Stabili	25,2	25,2
Mise à la juste valeur des parcs de stationnement	61,3	61,3
Plus-value sur titres Altarea	90,1	90,1
Commissions s/ventes des actifs cessibles à - 6 mois	0,0	(3,1)
Retraitement fiscalité latente Allemagne	64,8	
ANR Hors droits	4 579,8	4 511,9
Montant total de droits	534,8	
ANR droits inclus	5 114,6	4 511,9
# actions fin de période dilué	41 396 264	41 396 264
ANR / action dilué	123,6	109,0

Sociétés mises en équivalence

au 31/12/2007

	Patrimoine en M€	% de détention
Sociétés mises en équivalence	411,4	
Altaréa	280,2	15%
SNC Vuc (Commerce Unibail)	60,2	49%
SNC Almacie (Commerce Unibail)	35,9	46%
Groupe Akama	10,2	25%
Groupe IBM	6,0	25%
Autres sociétés détenues par BS	18,9	6,8%

Compte de résultat simplifié – Part du Groupe

K€	Compte de résultat	Retraitement non cash	Retraitement non récurrent	Cash-flow
Chiffre d'affaires	587 930		-14 785	573 145
Autres produits d'exploitation	2 090			2 090
Total produits opérationnels courants	590 020	0	-14 785	575 235
Variation des stocks : cessions et travaux stockés	-4 037		4 037	0
Autres achats et charges externes	90 350		-42 358	47 992
Impôts, taxes et versements assimilés	17 655			17 655
Charges de personnel	45 146			45 146
Dotations aux amortissements et aux provisions	7 696	-7 696		0
Charges nettes des provisions sur actif circulant	-15	15		0
Charges nettes des provisions pour risques et charges	-7 743	7 743		0
Autres charges d'exploitation	-339			-339
Total charges opérationnelles courantes	148 713	62	-38 321	110 454
Résultat opérationnel avant cessions des actifs de placement	441 307	-62	23 536	464 781
Cessions nettes d'actifs non-courants	17 773		-8 647	9 126
Variation de juste valeur d'actifs de placement	663 843	-663 843		0
Autres produits et charges opérationnels	-200 092	200 092	-10 169	-10 169
Total autres produits et charges opérationnels	481 524	-463 751	-18 816	-1 043
Résultat opérationnel courant	922 831	-463 813	4 720	463 738
Total produits financiers	102 452	-62 508		39 944
Total charges financières	281 861	-29 698	-3 821	248 342
Résultat financier	-179 409	-32 810	3 821	-208 398
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	61 612	-46 342		15 270
Résultat avant impôts	805 034	-542 965	8 541	270 610
Impôts sur les résultats	10 890	-10 890		0
Impôts différés	1 475	-1 475		0
Résultat net part du groupe	792 669	-530 600	8 541	270 610