



FONCIÈRE DES RÉGIONS

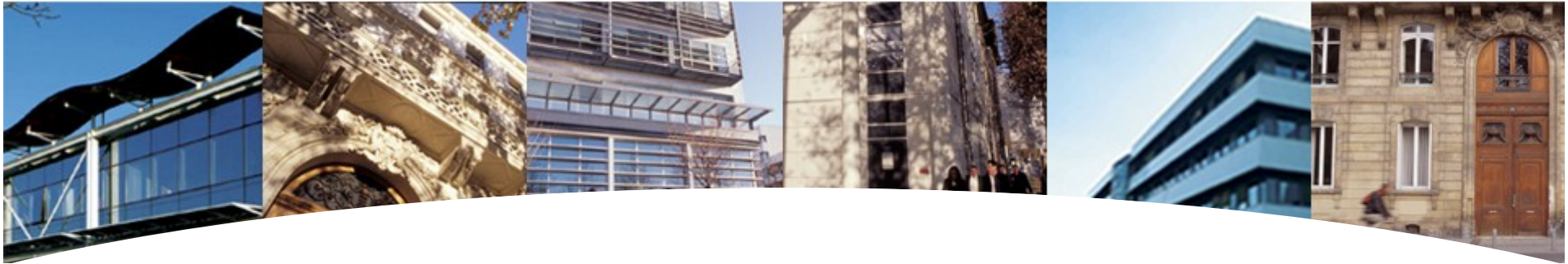
Assemblée Générale Mixte

Metz, 23 octobre 2006



Sommaire

1. Le Groupe Foncière des Régions
2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement
3. Rapport des Commissaires à la fusion sur la valeur des apports
4. Rapport des Commissaires à la fusion sur la rémunération des apports
5. Résolutions



FONCIÈRE DES RÉGIONS

1. Le Groupe Foncière des Régions



1. Le Groupe Foncière des Régions

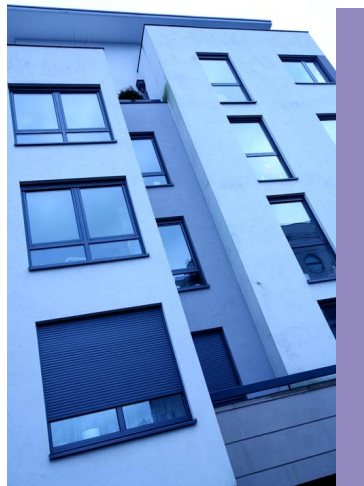


Investisseur long terme et opérateur immobilier



Diversification

- **Produits** : bureaux, logements, murs d'exploitation, logistique, parkings.
- **Géographique** : France, Allemagne, Belgique
- **Modes d'intervention** :
 - Investisseur long terme / opérateur
 - Acquisitions directes ou en partenariats



Pérennité

- **Partenariats d'investissements**
- **Partenariats commerciaux**
- **Financements sécurisés**
- Recherche de flux de **cash flow récurrents et indexés**

Rentabilité

- Utilisation des **leviers de valorisation de nos actifs**

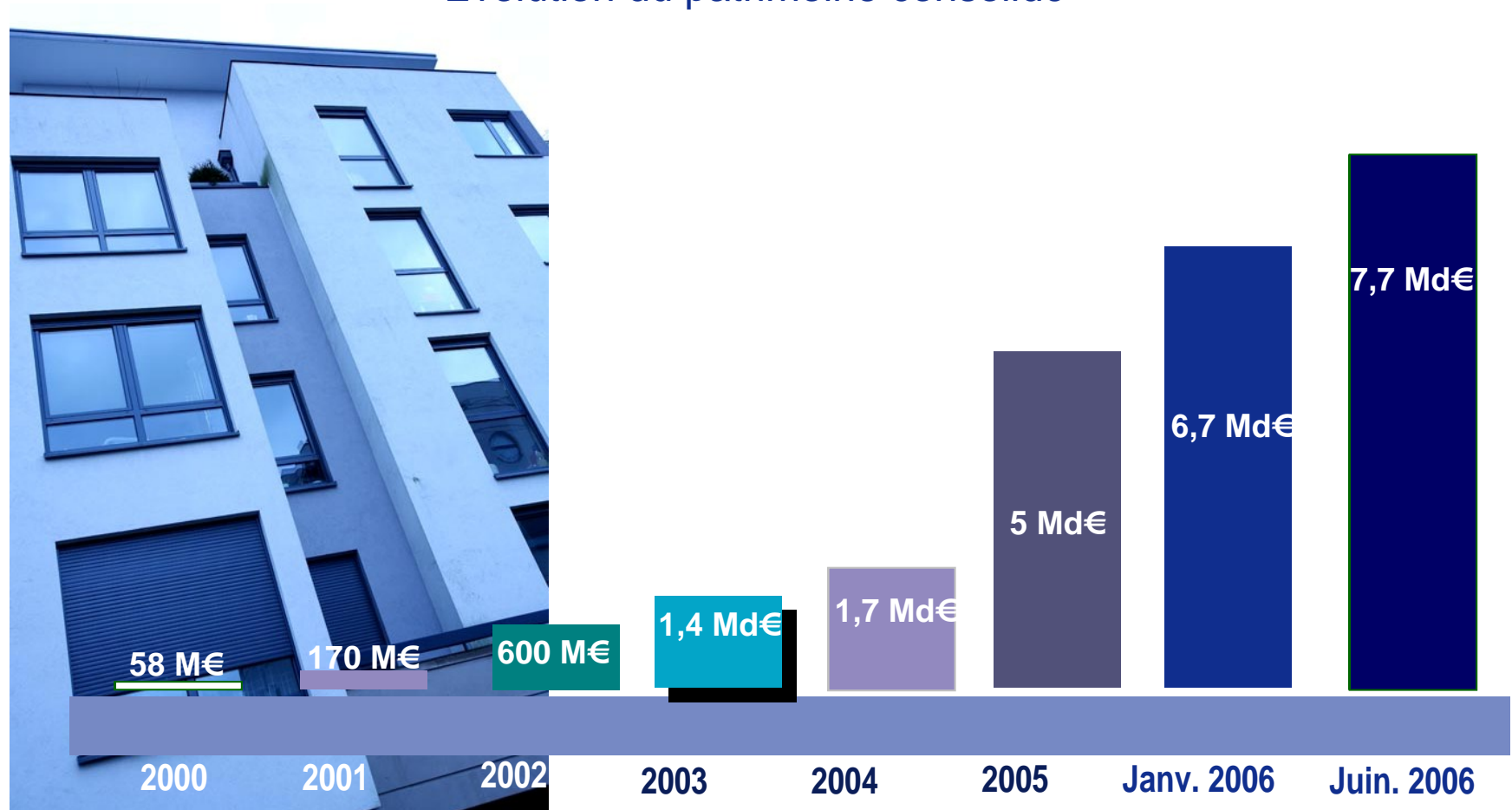


1. Le Groupe Foncière des Régions



Une forte dynamique de développement depuis 2001

Evolution du patrimoine consolidé

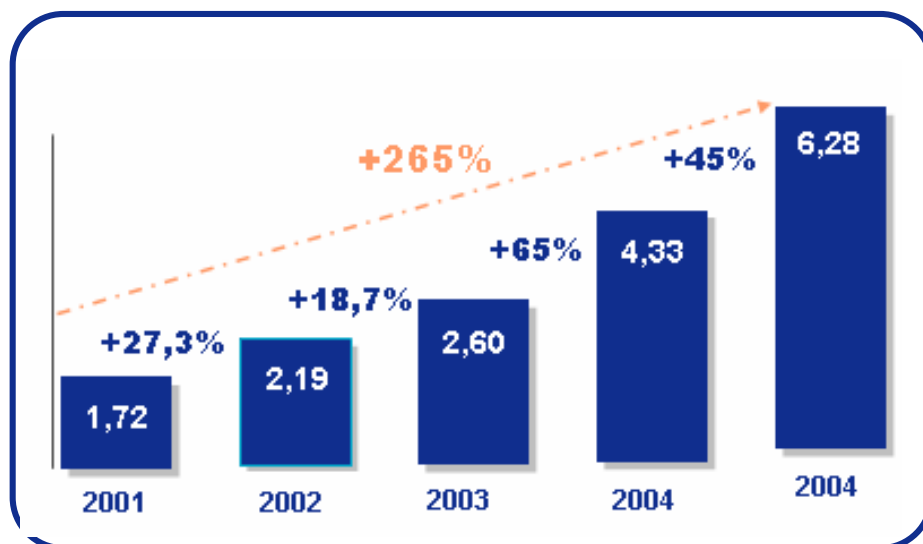


1. Le Groupe Foncière des Régions

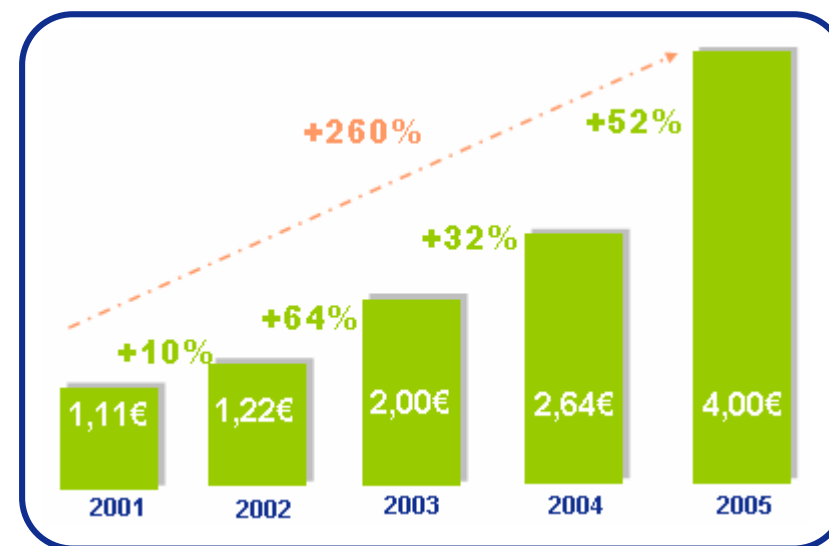


Valorisation et rentabilité en ligne avec la croissance immobilière de la société

Cash flow courant en € par action



Dividende net en € par action

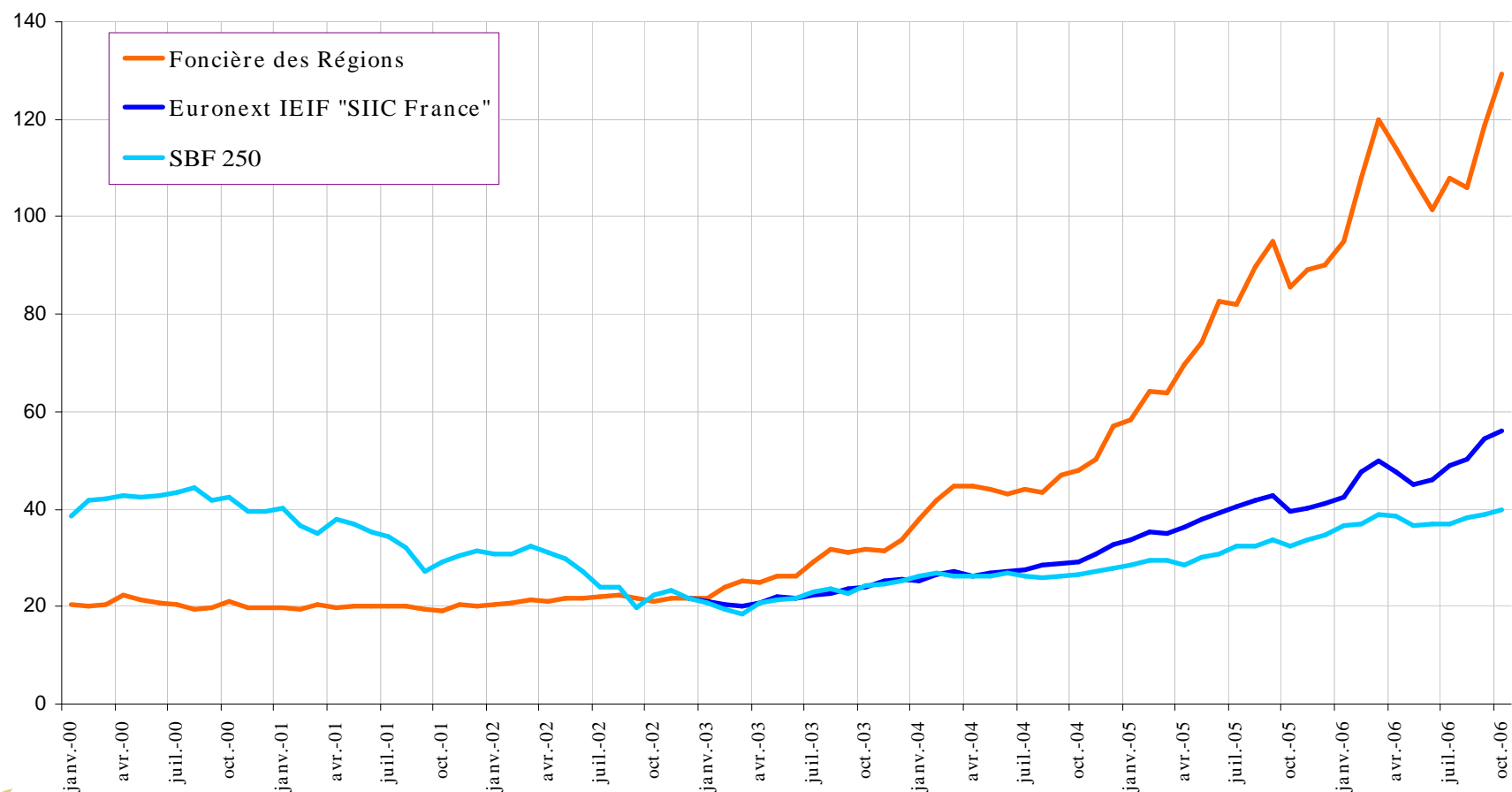


1. Le Groupe Foncière des Régions



Le titre Foncière des Régions accompagne le développement immobilier

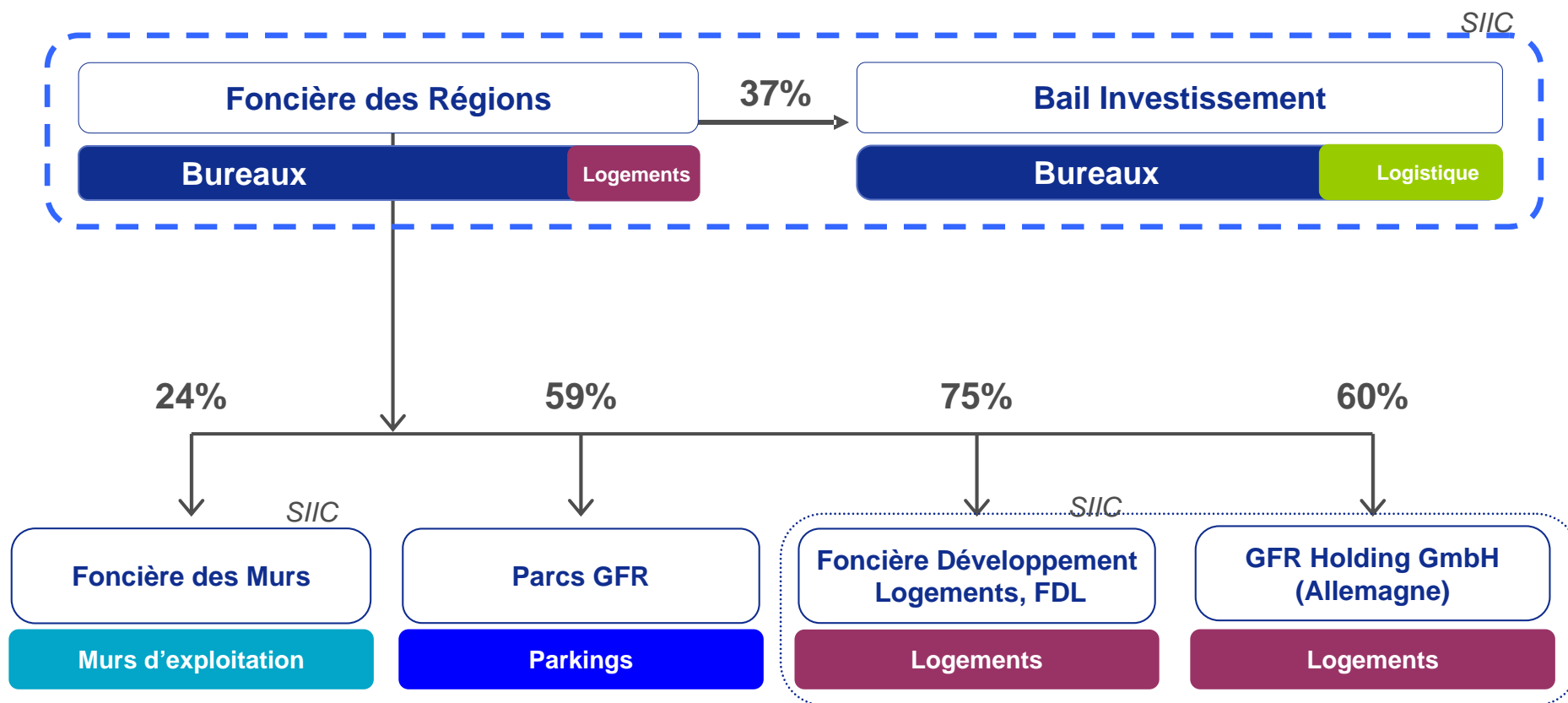
€ Evolution du cours depuis janvier 2006 : +44,4%



1. Le Groupe Foncière des Régions



Organisation du Groupe Foncière des Régions au 30 juin 2006



Hors activité crédit bail (0,3 Md€)
Groupe Foncière des Régions



FONCIÈRE DES RÉGIONS

bail
investissement

2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement



2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement



- Objectifs et modalités de la fusion
- Actionnariat
- Le Groupe Foncière des Régions post fusion

2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement



Objectif & modalités : constituer un pôle Bureaux de premier plan

Bail Investissement est dédiée à l'immobilier d'entreprise : au terme de l'opération Technical, le patrimoine de Bail Investissement est le suivant : 85% bureaux et 15% logistique

Foncière des Régions poursuit la mise en œuvre de son modèle d'organisation

- Foncière des Régions, investisseur long terme et opérateur immobilier, à dominante bureaux
- Filiales dédiées par produit : murs d'exploitation, logements, parkings

2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement



Objectif & modalités : accès à un nouveau statut boursier

Constitution d'une foncière de taille significative

- Une capitalisation boursière de l'ordre de 3,5 Mds€
- Un flottant important (>1,5 Md€) : accroissement de la liquidité du titre
- Une structure de bilan renforcée
- Lisibilité du positionnement des différents produits
- Des moyens de gestion et de développement totalement intégrés

→ Une base solide de développement pour l'avenir

2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement



Objectif & modalités : parité de fusion

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

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

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



Sur ces bases, opération autorisée par les autorités compétentes.

2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement



Objectif & modalités : modalités de contrôle de l'opération

- **BNP Paribas** : conseil de Foncière des Régions
- **Société Générale** : opinion émise pour le compte de Bail Investissement concluant au caractère équitable de l'opération
- **Au sein de Bail Investissement**, un collège d'administrateurs a étudié l'opération en l'absence de représentants de Foncière des Régions

→ **Unanimité du Conseil d'Administration de Bail Investissement et du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions**

2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement



- Objectifs et modalités de la fusion
- Actionnariat
- Le Groupe Foncière des Régions post opérations

2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement



Actionnariat : évolution de l'actionnariat

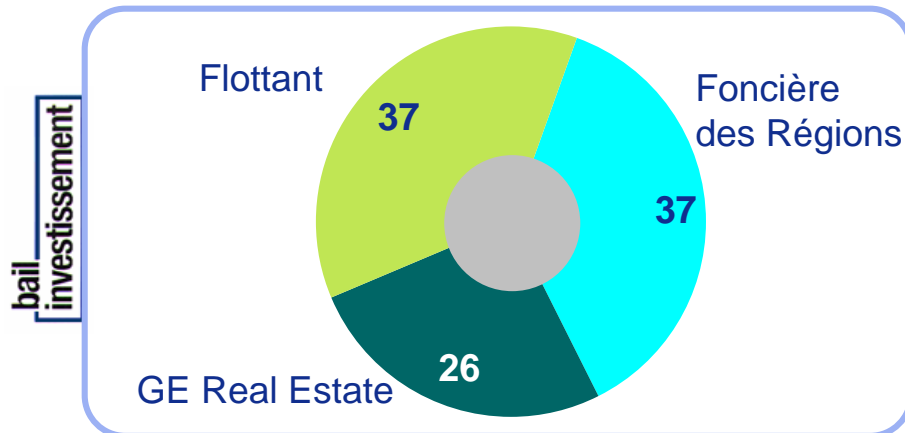
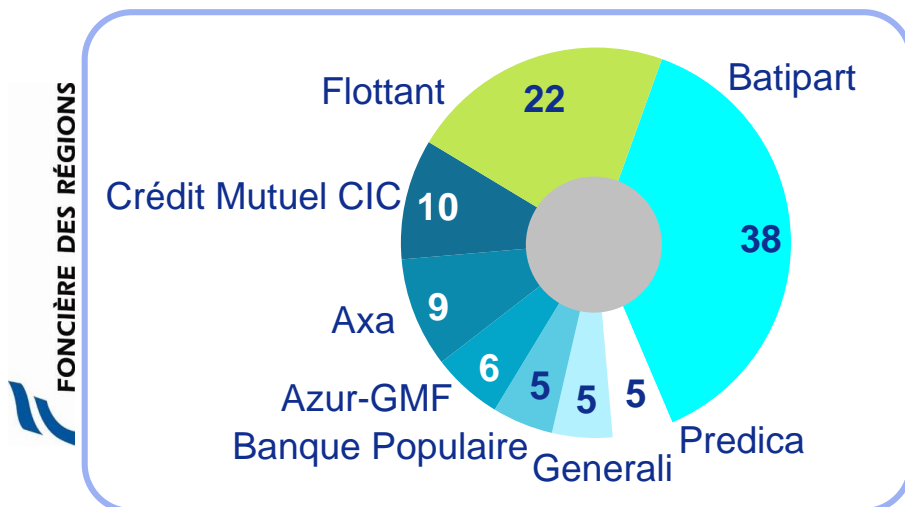
- **Nouveaux titres Foncière des Régions** : 11 millions de titres
 - soit un total de 28,5 millions de titres

- **Dilution des participations** : de l'ordre de 40%

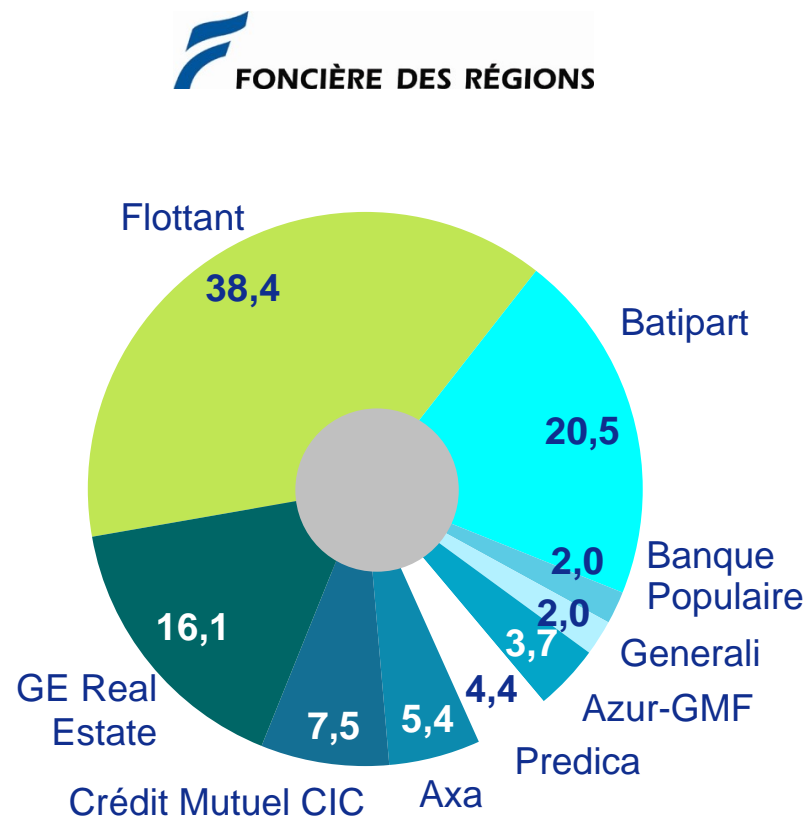
2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement

Actionnariat : évolution de l'actionnariat

Avant fusion en %



Après fusion en %



2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement



- Objectifs et modalités de la fusion
- Actionnariat
- Le Groupe Foncière des Régions post fusion et opérations de développement en cours

2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement



La poursuite du développement du Groupe sur le second semestre 2006



- **En Allemagne :** négociation en cours sur l'acquisition de **40 000 logements** en Allemagne pour **2 125 M€**, qui seront complétés par l'apport par Foncière des Régions de 5 500 logements allemands

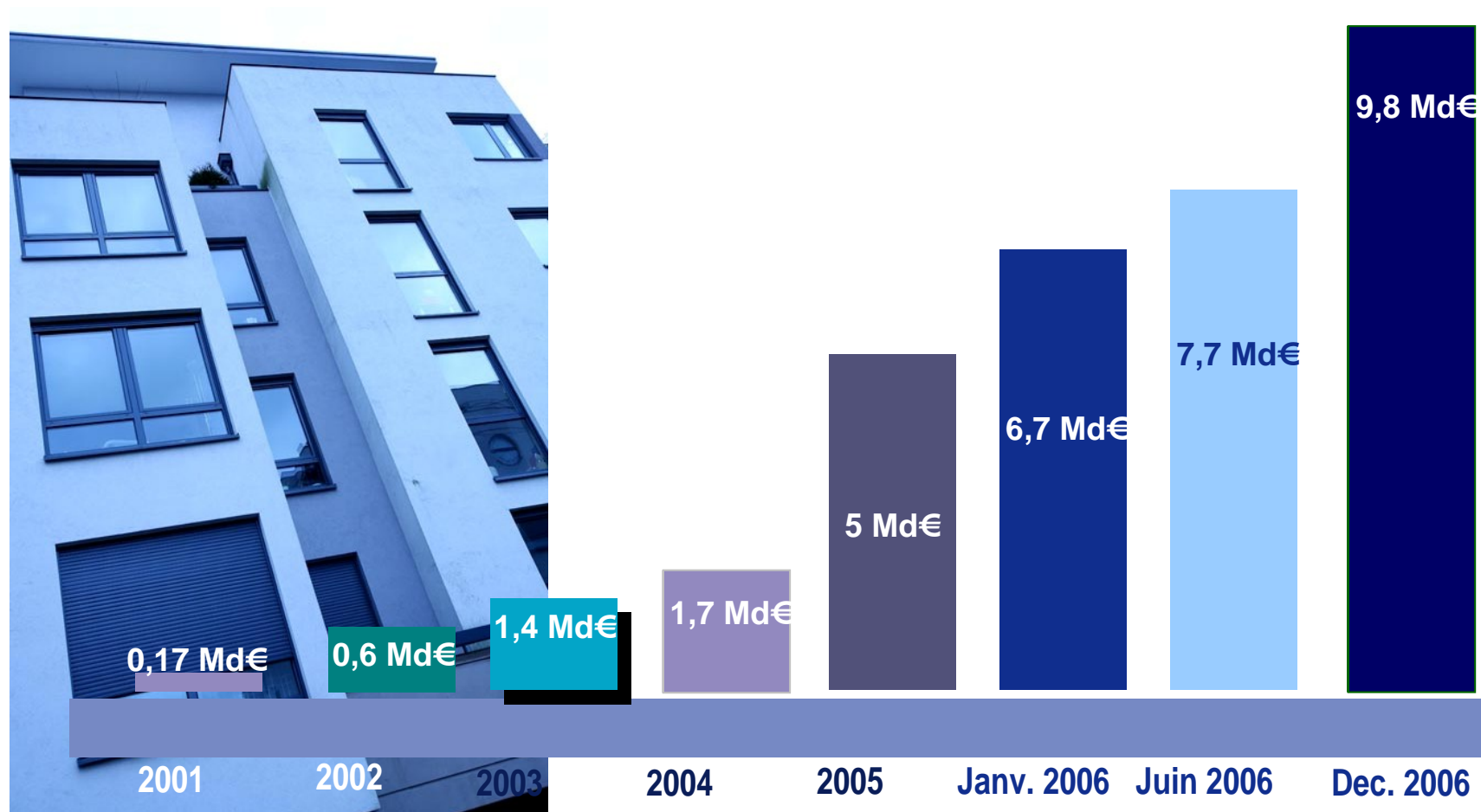
- **En France :** Acquisition en cours de **361 logements** en Ile de France auprès de Cardif Assurance Vie pour **104 M€**



- Acquisition de 71 restaurants Courtepaille en France pour 112 M€ HD
- Baux fermes de 12 ans
- Augmentation de capital : 300 M€ (sept.06)

2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement

Un patrimoine consolidé de près de 10 Md€ au 31 décembre 2006



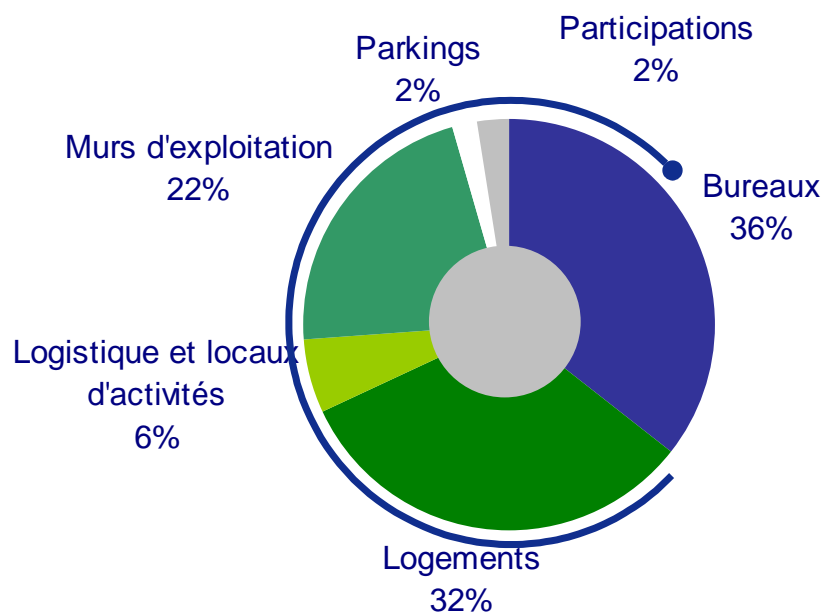
2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement



Un patrimoine consolidé de 9,8 Mds €* / 5,7 Mds €* part du Groupe

30 juin 2006

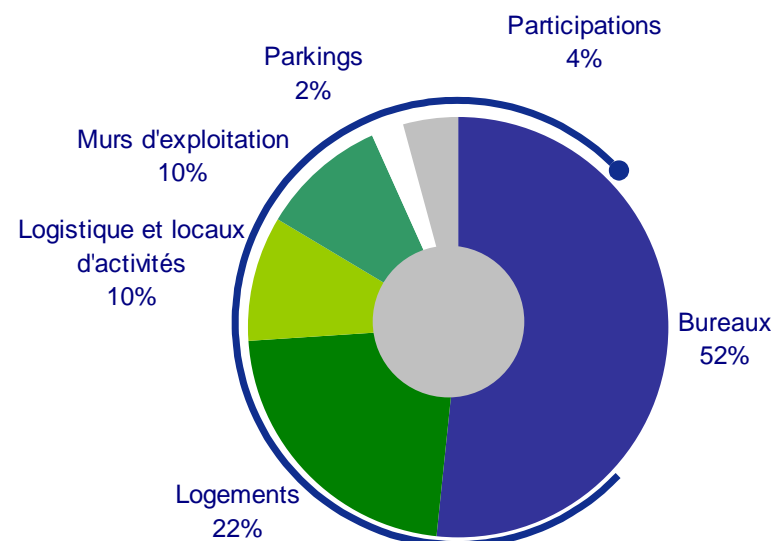
Patrimoine consolidé



9,8 Mds €

* Hors activité crédit bail (0,3 Md€)

Patrimoine part du Groupe



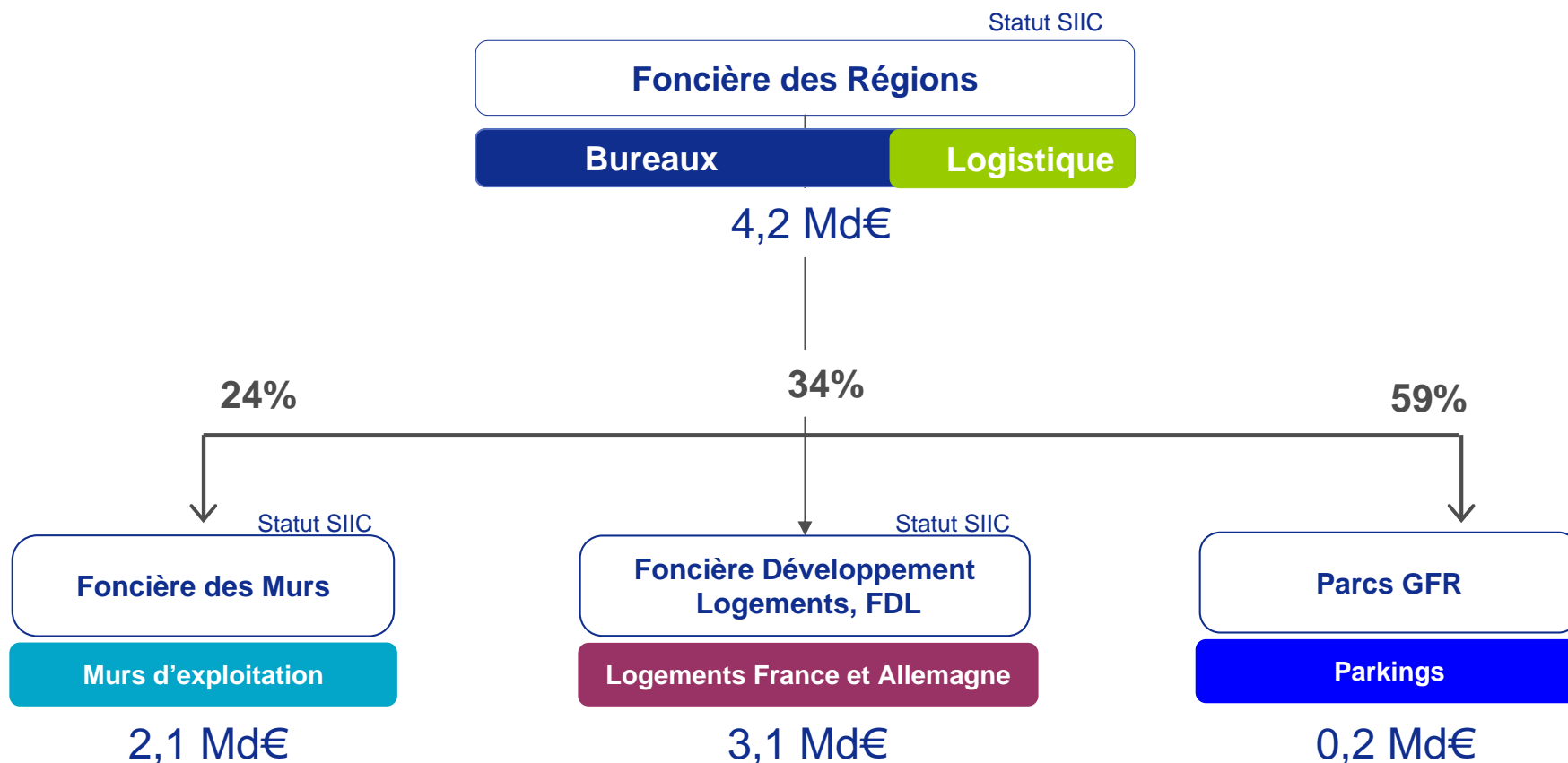
5,7 Mds €

* Hors activité crédit bail (0,3 Md€)

2. Fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement



Organigramme simplifié du Groupe à fin 2006
intégrant la fusion Foncière des Régions – Bail Investissement





FONCIÈRE DES RÉGIONS

3. Rapport des Commissaires à la fusion sur la valeur des apports





FONCIÈRE DES RÉGIONS

4. Rapport des Commissaires à la fusion sur la rémunération des apports





FONCIÈRE DES RÉGIONS

Questions





FONCIÈRE DES RÉGIONS

5. Résolutions



5. Résolutions AG ordinaire



Première Résolution

Distribution exceptionnelle d'un dividende de 2€ par action

5. Résolutions AG extraordinaire



Deuxième résolution

Approbation du traité de fusion absorption de la société Bail Investissement Foncière, en conséquence approbation des apports et de leur rémunération et constatation de la réalisation des conditions suspensives

5. Résolutions AG extraordinaire



Troisième Résolution

Augmentation de capital résultant de la fusion absorption de la société Bail Investissement Foncière

5. Résolutions AG extraordinaire

Quatrième Résolution

Approbation spéciale des dispositions relative à la prime de fusion et à son affectation

Cinquième Résolution

Modification corrélative de l'article 6 des statuts de la société

5. Résolutions AG extraordinaire

Sixième résolution

Modification des articles 11-1, 11-2, 11-3, 12, 13, 14 et 15 des statuts de la Société

- 11-1 Nomination – Révocation – Démission du Directoire
- 11-2 Fonctionnement du Directoire
- 11-3 Pouvoirs et obligations du Directoire
- 12 Composition et nomination du Conseil de Surveillance
- 13 Fonctionnement du Conseil de Surveillance

5. Résolutions AG extraordinaire

Septième Résolution

Constatation de la démission de Messieurs :

- Hans Joachim Kay,
- Pierre Dap,
- Christian Delaire,
- Jean-Claude Halb
- Pascal Duhamel

de leurs fonctions de membre du conseil de surveillance de la Société

5. Résolutions AG extraordinaire

Huitième Résolution

Nomination de Monsieur Julien Ruggieri en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société

Neuvième Résolution

Nomination de Monsieur Hervé Semin en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société

Dixième Résolution

Nomination de la société Banque Populaire de Lorraine Champagne en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société

Onzième Résolution

Nomination de Monsieur Bertrand de Feydeau en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société

5. Résolutions AG extraordinaire

Douzième Résolution

Nomination de Monsieur Pierre Latrobe en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société

Treizième Résolution

Nomination de Monsieur Olivier Piani en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société

Quatorzième Résolution

Nomination de Monsieur François Trausch en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société

Quinzième Résolution

Nomination de Monsieur Marc Henrion en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société

5. Résolutions AG extraordinaire



Seizième Résolution

Pouvoirs



FONCIÈRE DES RÉGIONS

Assemblée Générale Mixte

23 octobre 2006



www.fonciere-des-regions.fr

