

Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2008

16 mai 2008

Plan



I. Introduction

II. Rapport de gestion

- Positionnement stratégique & chiffres clés 2007
- Éléments financiers
- Perspectives
- Activité du 1^{er} trimestre 2008

III. Rapport du Président sur le Gouvernement d'entreprise

IV. Rapport des Commissaires aux compte

V. Discussion

VI. Résolutions

I. Introduction



II. Rapport de gestion



Positionnement stratégique & chiffres clés 2007

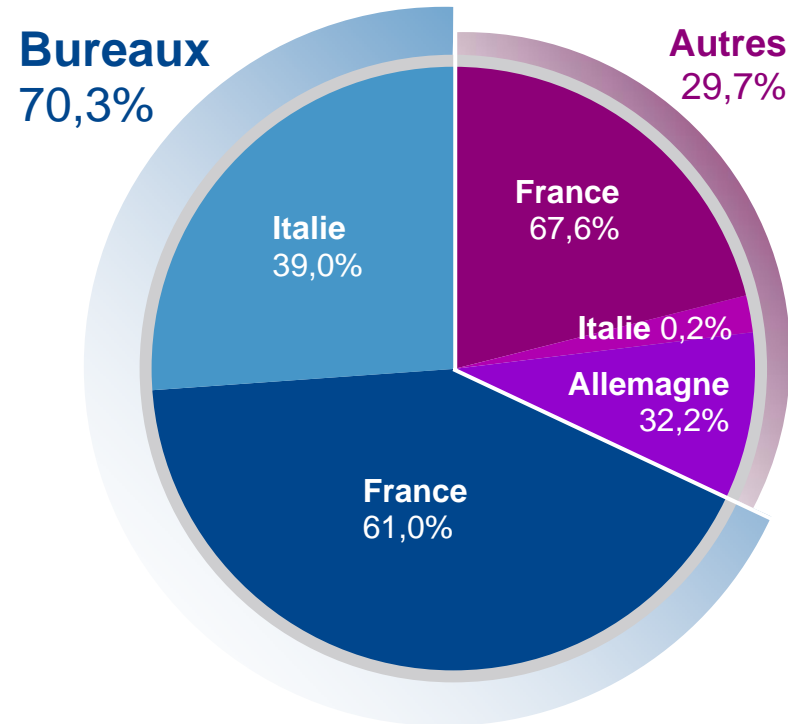


Une foncière à dominante bureaux...

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%

29%

60%

59%

38%

Beni Stabili

4,5 Mds€

FDM

3,2 Mds€

FEL

1,4 Md€

Parcs GFR

0,3 Md€

FDL

3,7 Mds€

18 Mds€
(Consolidé)

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

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 à fin 2007

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€

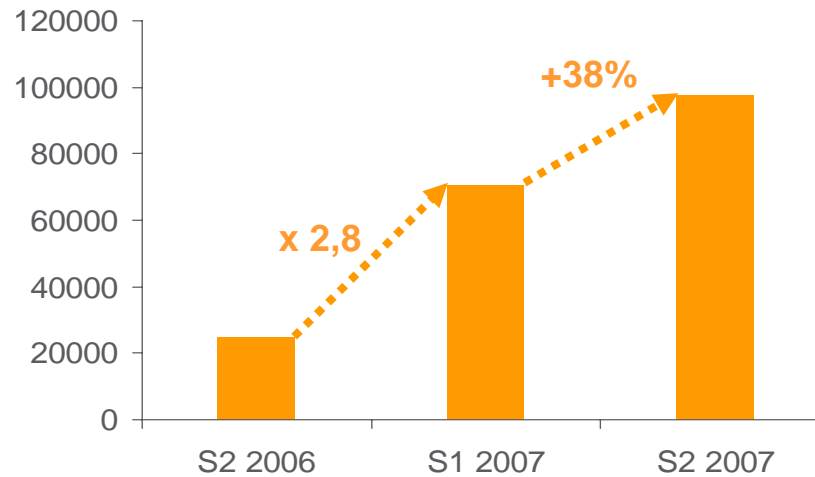
**Doublement du patrimoine part du groupe
qui atteint 11,2 Mds€**

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



Evolution des volumes quotidiens moyens

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

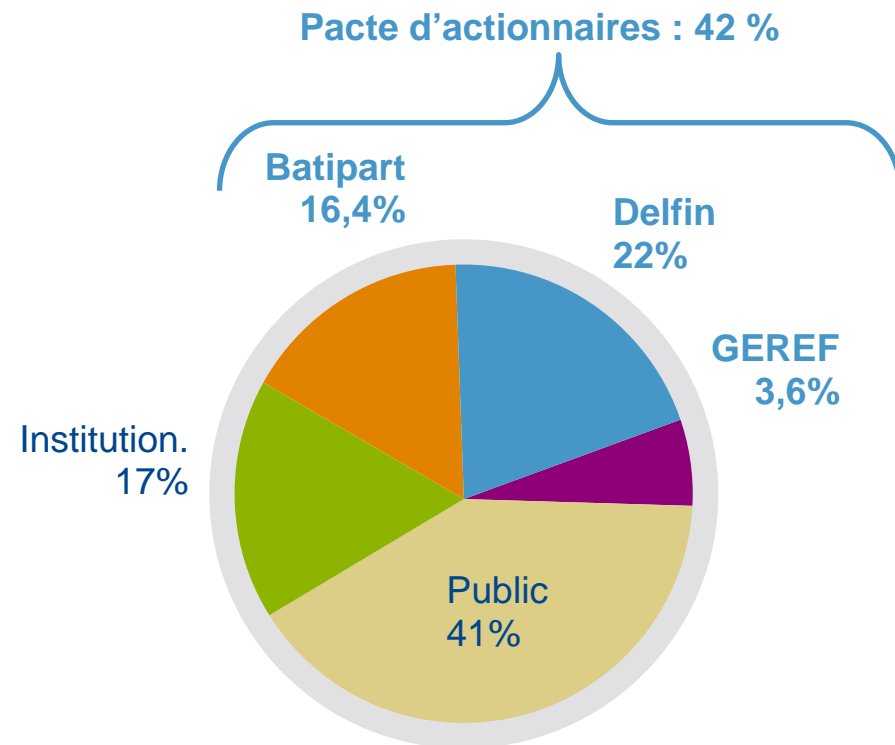
Entrée au SBF 120 le 25 mars 2008

Actionnariat au 31 mars 2008

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

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	2006	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

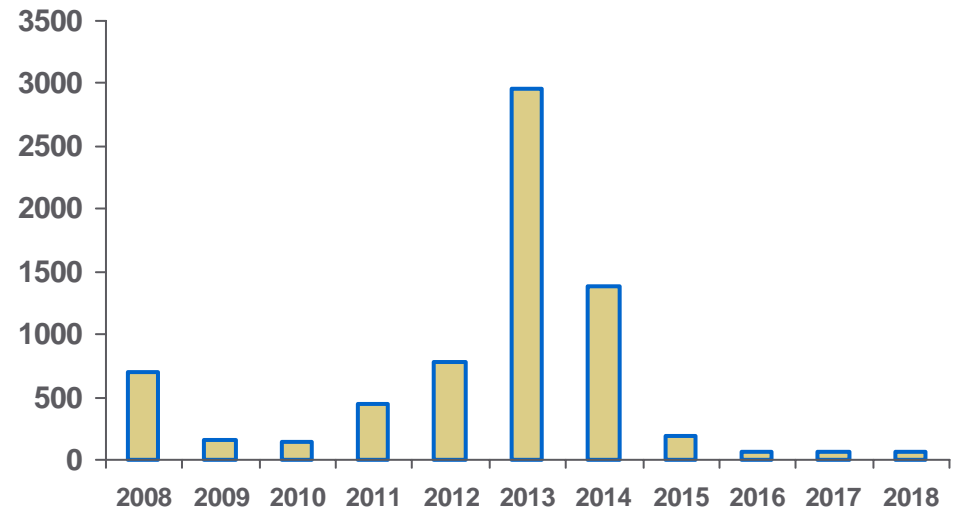
Une dette sécurisée à long terme

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%

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%

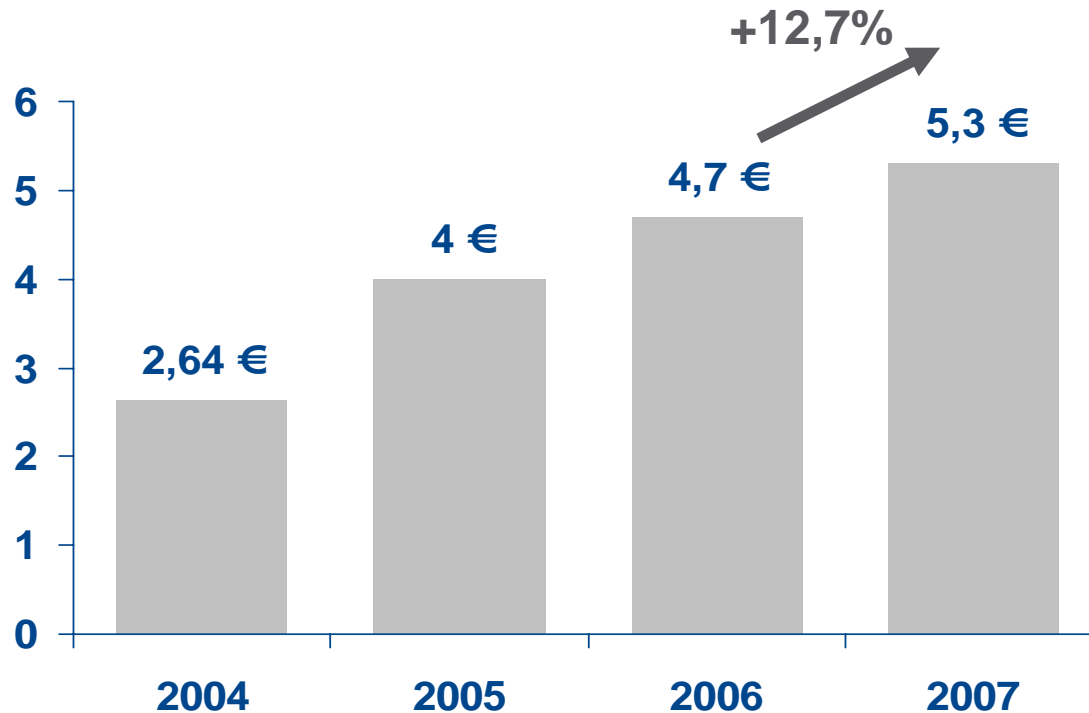
Cash-flow courant 2007 par action supérieur aux prévisions en progression de 8,7%

	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



Activité du 1er trimestre 2008 :

Chiffre d'affaires part du groupe : + 69% à 170,5 M€

Chiffre d'affaires (en M€)	Données consolidés			Données - part du groupe		
	T1 2007	T1 2008	Var (%)	T1 2007	T1 2008	Var (%)
Foncière des Régions	69,4 ⁽¹⁾	74,2	+ 6,9%	59,3	74,2	+ 25%
Beni Stabili	0	63,9 ⁽²⁾	-	0	43,4	-
Total Bureaux	69,4	138,1	+ 99%	59,3	117,6	+ 98%
Foncière Europe Logistique	12,6 ⁽³⁾	25,8	+ 104%	12,6	15,4	+ 22%
Foncière des Murs	34,9	47,9	+ 37%	8,3	13,9	+ 68%
Parcs GFR	4,8	4,7	- 2,3%	2,8	2,7	- 2,3%
Total Tertiaire	52,4	78,4	+ 50 %	23,7	32,1	+ 35%
Foncière Développement Logements	48,8	54,5	+ 12 %	17,7	20,8	+ 17%
Total Résidentiel	48,8	54,5	+ 12 %	17,7	20,8	+ 17%
TOTAL	170,5	271	+ 59 %	100,7	170,5	+ 69%

⁽¹⁾ Dont activité marchands de biens pour 1,9 M€

⁽²⁾ Dont activité trading pour 6,9 M€ et prestations de service pour 3,1 M€

⁽³⁾ La totalité étant réalisée sur des actifs détenus à 100% par Foncière des Régions, avant le transfert de l'activité logistique à FEL (réalisé en juillet 2007).

Activité du 1^{er} trimestre 2008 :

Bonne progression des loyers à périmètre constant

<i>Loyers (M€)</i>	T1 2007	T1 2008	Var en %	Var à périmètre constant
Bureaux France	67,0	72,2	+ 7,8%	+ 7,0%
France Telecom	43,7	46,4	+ 6,2%	+ 7,9%
EDF	10,1	9,1	- 9,0 %	+ 4,7%
Autres Bureaux	13,2	16,6	+ 26%	+ 5,4%
Bureaux Italie (100%)	52,0	53,9	+ 3,6%	+ 1,7%

Activité du 1er trimestre 2008

Avancée significative du plan de cession 2008

Poursuite des opérations de développement de nos partenariats avec nos grands locataires

Poursuite de la mise en œuvre des Grands projets

III. Rapport du Président sur le Gouvernement d'entreprise



IV. Rapports des commissaires aux comptes



Rapports des commissaires aux comptes

Rapport sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le
Gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

Rapport sur les comptes consolidés

Rapport général

Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés

Rapports des commissaires aux comptes

Rapport sur la réduction de capital

Rapport sur les augmentations de capital

- Rapport sur l'émission de valeurs mobilière donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances sans suppression du droit préférentiel de souscription
- Rapport spécial sur l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux
- Rapport spécial relatif à l'ouverture d'options de souscription ou d'achat d'action
- Rapport spécial sur l'augmentation de capital, avec suppression de droit préférentiel de souscription, réservé aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise

V. Discussions



VI. Résolutions



Résolutions - A titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2007 qui se soldent par un bénéfice de 276,9 millions d'euros

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2007 qui se soldent par un résultat net consolidé de 792,6 millions d'euros

Troisième résolution

Affectation du résultat - Dotation à la réserve légale - Distribution de dividendes

Quatrième résolution

Approbation des conventions visées à l'article L.225-86 du Code de commerce

Cinquième résolution

Autorisation d'un programme de rachat d'actions

Résolutions - A titre ordinaire

Sixième résolution

Ratification de la cooptation de Batipart Immobilier en qualité de membre du Conseil de surveillance

Septième résolution

Nomination de Monsieur Leonardo Del Vecchio en qualité de membre du Conseil de surveillance

Huitième résolution

Nomination de Monsieur Sergio Erede en qualité de membre du Conseil de surveillance

Résolutions - A titre extraordinaire

Neuvième résolution

Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital de la Société par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

Dixième résolution

Autorisation donnée au Directoire en vue d'augmenter, en cas de demandes excédentaires, le nombre de titres à émettre lors des émissions réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

Onzième résolution

Autorisation donnée au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société

Douzième résolution

Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise

Résolutions - A titre extraordinaire

Treizième résolution

Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société

Quatorzième résolution

Autorisation à consentir au Directoire à l'effet de réduire le capital social de la Société

Quinzième résolution

Pouvoirs

Agenda – Prochaine publication financière

28 juillet 2008 : Résultats semestriels 2008