

Lettre aux actionnaires

Foncière des Régions

N° 1

NOVEMBRE
2006

Profil

Investisseur à long terme et opérateur immobilier :

les sociétés du Groupe investissent à long terme. Par ailleurs, le Groupe emploie 630 collaborateurs pour gérer ses actifs.

Diversification des produits :

bureaux, logements, logistique, murs d'exploitation, parkings... permettant d'offrir à ses actionnaires et investisseurs des couples rentabilité/risques variés.

Diversification géographique :

le patrimoine immobilier du Groupe est présent dans trois pays : France, Allemagne, Belgique.

Partenariats d'investissements et commerciaux :

Foncière des Régions a noué des partenariats à long terme avec ses clients : France Télécom, EDF, Accor, IBM, CEA...

Trois sociétés foncières

inscrites aux compartiments A et B d'Euronext Paris : Foncière des Régions, Foncière Développement Logements, FDL et Foncière des Murs.



Christophe Kullmann
Président du Directoire

Une valeur de croissance et de rentabilité

Nouveaux actionnaires de Foncière des Régions ou actionnaires depuis plus de temps, c'est avec plaisir que je m'adresse à vous à l'occasion de ce premier numéro de cette Lettre aux actionnaires que nous avons créée spécialement pour vous. Grâce à ce nouveau support de communication, trois fois par an, vous serez directement informé de l'actualité de votre société et de ses filiales.

La fusion-absorption de Bail Investissement Foncière, approuvée par les assemblées générales des 20 et 23 octobre derniers, a dessiné de nouveaux contours pour votre société. Elle devient, en effet, un acteur majeur du secteur immobilier en France en termes de taille (près de 10 milliards d'euros de patrimoine consolidé) mais aussi de liquidité (1,4 milliard d'euros, soit près de 40% du capital) et de rentabilité.

Une foncière active, un groupe immobilier en mouvement

Pour marquer son dynamisme et sa rentabilité, Foncière des Régions vient d'être récemment distinguée par deux récompenses internationales :

- pour la 2^e année consécutive, Foncière des Régions fait partie de l'indice Standards & Poors S&P 300 en tant que valeur de croissance de moins de 5 milliards d'euros de capitalisation boursière. Cet indice comprend cette année quatre valeurs françaises sur 300 sociétés identifiées dans le monde, et Foncière des Régions y est le seul représentant français de son secteur ;
- votre société vient également de recevoir le prix « EuroProperty IPD Investment Awards 2006 », qui distingue la société immobilière dont la gestion d'actifs a été la plus performante en France sur trois ans.

J'ajoute que suite à la fusion avec Bail Investissement Foncière et compte tenu de notre capitalisation boursière supérieure à 3,5 milliards d'euros et du volume de transactions journalières, nous espérons que votre société sera rapidement éligible au Service à Règlement Différé (SRD). Le Groupe Foncière des Régions (votre société et ses filiales : Foncière Développement Logements, FDL et Foncière des Murs, Parcs GFR) est un groupe en mouvement qui développe dans chacun de ses cinq métiers et activités, de nombreux projets pour poursuivre sa croissance. C'est pourquoi nous souhaitons vous faire partager la passion de nos métiers et les évolutions de notre groupe. Nous vous donnons donc rendez-vous dès mars prochain pour le deuxième numéro de cette lettre.

Merci de votre confiance.

Chiffres clés

Patrimoine consolidé

9,8 Mds €

dont part du Groupe
5,7 Mds €

Actif net réévalué par action au 30/06/06

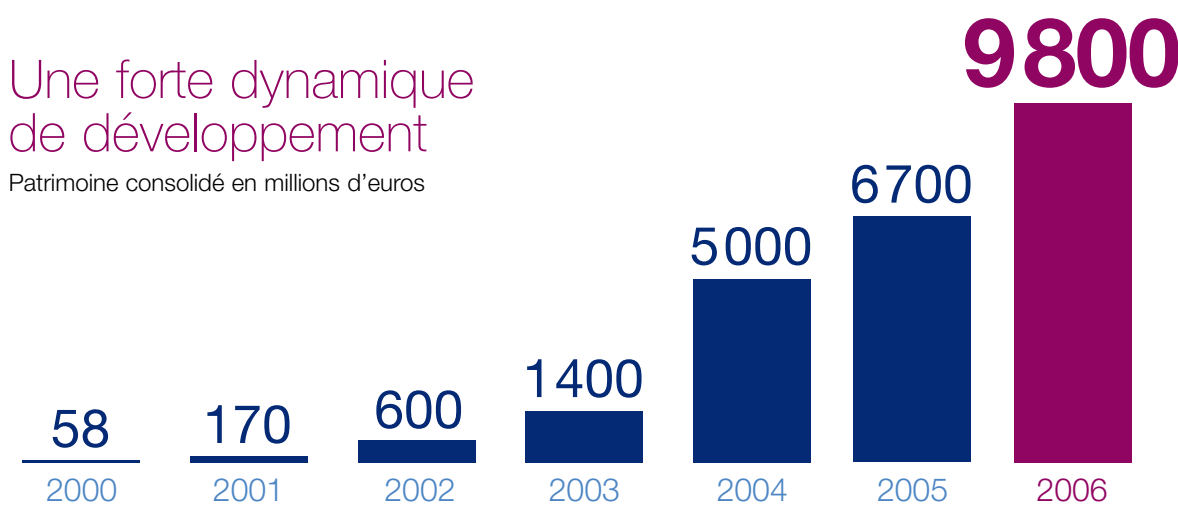
86 €

Capitalisation au 31/10/06

3,6 Mds €

Une forte dynamique de développement

Patrimoine consolidé en millions d'euros



5 métiers en mouvement



Cotée (statut SIIC)
4,2 Mds € de
**Bureaux et
Logistique**



Cotée (statut SIIC)
3,1 Mds €
**Logements
en France
et en Allemagne**



Cotée (statut SIIC)
2,1 Mds €
de Murs d'exploitation



Non cotée
0,2 Md €
de Parkings

34 %

24 %

59 %

Une année 2006 riche en développements immobiliers :

Bureaux : un patrimoine de 3,5 Mds € renforcé par la fusion avec Bail Investissement

- **Octobre** : fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions.
- **Metz, quartier de l'Amphithéâtre** : Foncière des Régions retenue pour la réalisation de bureaux et d'une partie du programme de logements. Investissement envisagé d'ici à 2008 : 40 M €.
- **Marseille, quartier Euromed** : un ensemble immobilier de 69 000 m² à l'horizon 2009. Foncière des Régions et son partenaire Predica seront co-investisseurs (50/50) de l'ensemble pour un investissement total de 180 M €.

Logistique : un acteur majeur en France, des bases solides pour un développement européen

- **Avril** : acquisition d'un parc d'activités logistiques de 80 000 m² à Saint-Martin-de-Crau (Bouches-du-Rhône).
- **Juillet** : signature d'un partenariat avec le port de Dunkerque portant sur la construction de deux plates-formes logistiques de 44 000 m² avec de futurs développements.
- **Juillet** : aux portes de Paris, à Pantin, acquisition du solde d'une opération (IPB) et de terrains SNCF sur une surface constructible de 18 hectares.

Logements : près de 3 Mds € d'actifs un an après la création de FDL

- **Acquisition, au premier semestre 2006**, de 767 logements en France auprès de Predica.
- **Près de 3 Mds € d'actifs en Allemagne** : acquisition de 40 000 logements dans la région de Düsseldorf (2,4 Mds €) et transfert vers FDL de 5 500 logements, propriétés d'une filiale allemande de Foncière des Régions.

- **Acquisition en cours de 361 logements en Île-de-France** auprès de Cardiff Assurance Vie, filiale de BNP Paribas.

Murs d'exploitation : plus de 700 M € d'investissements au cours du 1^{er} semestre 2006

- **Foncière des Murs, premier bailleur du Groupe Accor en France**, a finalisé en octobre l'acquisition de 69 nouveaux murs d'hôtels en France et en Belgique, portant à 199 le nombre d'hôtels déjà détenus.
- **Korian, leader de la prise en charge globale de la dépendance**, se centre sur son cœur de métier avec Foncière des Murs, qui détient 55 maisons de retraite (EHPAD) et de cliniques. Acquisition en septembre d'une clinique psychiatrique pour le compte d'un partenaire de Korian.
- **Juillet** : protocole d'accord avec Courtepaille portant sur l'acquisition de 69 murs de restaurants avec des contrats de location de 12 ans fermes.
- **Octobre 2006** : finalisation de l'augmentation de capital réservée de 301,7 M € destinée à financer les récentes opérations.

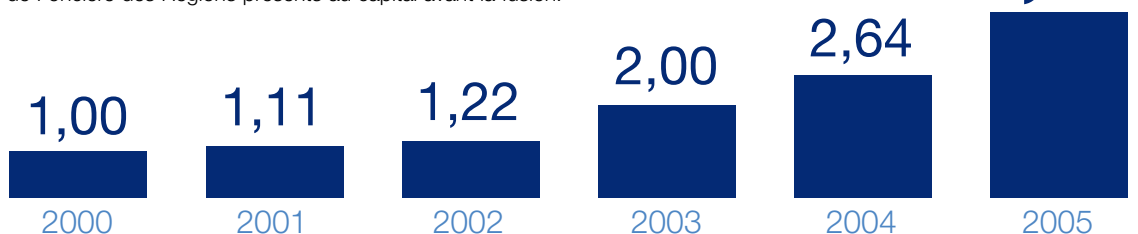
Parkings : une présence nationale

- **Une présence confortée à Metz** par la création annoncée de 1 328 nouvelles places dans le cadre des projets de Metz-Amphithéâtre et Arsenal.
- **Création de la marque commerciale Urbis Park** en vue d'un développement national.
- **Premières implantations à Paris et à Bordeaux**, avec le rachat de parkings bien situés totalisant respectivement 1 441 et 3 043 places.

Dividende courant en progression

En euros par action

Un dividende exceptionnel de 2 euros par action a été versé aux actionnaires de Foncière des Régions présents au capital avant la fusion.



Actionnariat

au 3 novembre 2006

Flottant
43 %
soit 1,4 Md €

Batipart
20 %

ISM (GE Real Estate)
12 %

Crédit Mutuel-CIC
8 %

AXA
5 %

Predica
4 %

Azur-GMF
4 %

Generali
2 %

Banque Populaire
de Lorraine
Champagne
2 %

Foncière des Régions fonde sa croissance sur des partenariats d'investissement solides avec des actionnaires qui soutiennent son développement et celui de ses filiales (filiales assurance-vie du Crédit Agricole, du Crédit Mutuel CIC, Azur-GMF, etc.).

Calendrier

22 février 2007
Publication des résultats annuels 2006

mars 2007
Prochaine lettre aux actionnaires

www.fonciere-des-regions.fr
Toute l'année, retrouvez nos communiqués et nos publications

Contact

actionnaires@gfr.fr