



Bail Investissement Foncière : Réorientation patrimoniale et doublement de la taille début 2006

L'année 2005 a vu la configuration de Bail Investissement Foncière profondément modifiée dans la composition de son actionnariat (Foncière des Régions et GE Real Estate France), de son management et de ses actifs.

Société du groupe Foncière des Régions spécialisée en immobilier d'entreprise, Bail Investissement Foncière détenait au 31 décembre 2005 un portefeuille d'immobilier d'entreprise de 1,6 Md€. L'acquisition également pour 1,6 Md€ de la société Technical (206 immeubles à usage mixte bureaux et activités, loués principalement à France Télécom) intervenue en janvier 2006 conforte ce positionnement au cœur des besoins des entreprises et renforce le partenariat avec GE Real Estate France.

Dans ce contexte, en 2005, le cash flow courant global (part du Groupe) s'est établi à 100,4 M€ et le résultat net part du Groupe à 268,2M€ contre 196,8 M€. Les loyers 2005 ont atteint 142,5 M€ (+ 8,8%). L'ANR droits inclus par action s'est établi à 37,39 € contre 31,60 € en 2004 (+ 18,3 %).

EVENEMENTS MARQUANTS DE L'ANNEE 2005

- **Prise de contrôle par Foncière des Régions en partenariat avec GE Real Estate France.**

La prise de contrôle de 37 % du capital de Bail Investissement par Foncière des Régions en février 2005 s'est accompagnée de la signature d'un accord de partenariat et d'un pacte d'actionnaires de 5 ans entre Foncière des Régions et General Electric Real Estate France qui détiennent désormais 63% du capital, et de la définition d'une politique de recentrage stratégique.

- **Mise en œuvre de la réorientation patrimoniale**

Au cours de l'exercice 2005, la société a ainsi cédé pour plus de 300 M€ d'actifs (dont 228 M€ de bureaux non stratégiques et 64 M€ de commerces) représentant 24 M€ de loyers annualisés et dégageant une plus value de cession de 24,5 M€.

La cession des centres commerciaux de Vélizy et Rennes a été réalisée dans le cadre d'un accord de partenariat avec Unibail, qui s'est porté acquéreur de 51 % des titres de la structure détentrice des actifs, Bail Investissement disposant de la faculté de lui céder le solde dans un délai de 3 ans.

Parallèlement, la société a renforcé son activité logistique et locaux d'activité en acquérant pour 77 M€ d'actifs nouveaux, en particulier les plateformes de classe A de Saint Witz et un complément de l'opération Cap 18 à Paris.

- **Doublement de la taille de Bail Investissement**

La réorientation patrimoniale engagée a notamment permis à Bail Investissement de se porter acquéreur, début 2006, de la société Technical qui détient 206 immeubles mixtes de bureaux et locaux d'activités d'une valeur de 1573 M€ droits inclus, principalement loués par France Télécom pour un loyer annuel de 123 M€.

La transaction a été finalisée début janvier 2006. Elle permet à Bail Investissement de doubler la taille de son patrimoine et de ses loyers. Elle constitue un relais de croissance qui renforce la pérennité des recettes locatives, compte tenu de loyers garantis jusqu'en 2011 dont la moitié attachés à des immeubles parisiens.

Le financement de cette acquisition a été notamment réalisé au travers de l'émission d'obligations remboursables en actions émises par Technical au profit de GE Real Estate France permettant à cette dernière de détenir à terme 32,5 % de Technical.

- **Nouvelle Direction**

Le Conseil d'Administration de Bail Investissement a nommé Christophe Kullmann Président du Conseil d'Administration et Bertrand Julien-Laferrière, Directeur Général exécutif. Christophe Kullmann est par ailleurs Président du Directoire de Foncière des Régions et Bertrand Julien-Laferrière était précédemment Président directeur général de CGW Gestion d'Actifs qui gérait les actifs de Technical ; il connaît donc bien à ce titre les interlocuteurs de France Télécom, devenu premier locataire de Bail Investissement Foncière.

POURSUITE DE LA PROGRESSION DES RESULTATS

Données consolidées (en M€)	2004	2005	Variation	Données par action (en €)	2004	2005	Variation
Résultat opérationnel courant de pleine propriété	107,2	113,6	+ 6,0 %	Cash flow courant foncier*	2,45	2,63	+ 7,3 %
Variation de juste valeur	24,8	175,3	NS	Résultat net social	2,96	2,42	(18,2 %)
Résultat opérationnel	132,1	306,4	NS	Cash flow courant Global*	2,79	2,85	+ 2,1 %
Cash flow courant foncier*	86,4	92,6	+ 7,2 %	Dividende proposé à l'AG du 6 avril 2006	1,70	2,00	+17,6 %
Résultat net *	196,8	268,2	+ 36,3 %				

* part du Groupe

- **Amélioration des taux d'occupation**

Le taux moyen d'occupation financière du portefeuille reste à un niveau satisfaisant de 96,6 % contre 95,9% pour l'exercice 2004. Les loyers consolidés progressent de + 8,8% à 142,5 M€

- **ANR de reconstitution + 18,3%**

La valeur du patrimoine au 31 décembre 2005 s'établit à 1 596 M€ droits compris, en progression de 14,9% à périmètre constant. Cette valorisation est fondée sur des taux de rendement théoriques de 7,25% à 10% pour la logistique, 8% à 9% pour les locaux d'activité, 6,15% à 8,60% pour les commerces et 6,60% à 8,60% pour les bureaux.

Sur ces bases, l'ANR de liquidation s'établit à 35,21€ par action contre 29,47€ et l'ANR de reconstitution atteint 37,39€ par action en progression de 18,3%.

- **Cash flow courant foncier + 7,3%**

Le cash flow courant par action augmente de 7,3 % pour atteindre 2,63 €. Après prise en compte de l'activité de crédit bail en cours d'extinction, le cash flow global est de 2,85 €.

- **Dividende + 18%**

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée générale des actionnaires qui se réunira le 6 avril prochain de fixer le dividende à 2,00 € par action contre 1,70€ en 2004. Cette décision conforte le statut de Bail Investissement Foncière comme valeur de rendement.

PERSPECTIVES

Suite à l'acquisition du portefeuille Technical, Bail Investissement mettra en œuvre en 2006 une activation dynamique du partenariat engagé avec son locataire France Télécom.

Par ailleurs, la compression générale des taux de rendement de marché observée en 2005 a entraîné un renchérissement des actifs de logistique. Pour autant, Bail Investissement Foncière souhaite poursuivre l'étude du renforcement dans ce secteur d'activité.

Enfin, Bail Investissement Foncière compte poursuivre en 2006 la recherche de la meilleure voie de valorisation de son secteur centres commerciaux.

Sur l'ensemble de l'année 2006, Bail Investissement Foncière devrait enregistrer une amélioration de son cash flow courant par action de l'ordre de 30%.

Calendrier

Assemblée générale : le 6 avril 2006

Résultats 1^{er} semestre : le 26 juillet 2006

Contact Bail Investissement : Pascal Aerts – Communication financière - Tél. 01 58 97 51 47