

27 juillet 2006

Nouvelle progression des résultats

Au cours du 1^{er} semestre 2006, le groupe Foncière des Régions a poursuivi son effort de structuration de l'activité de ses différentes activités dans cinq lignes de produits : bureaux, murs d'exploitation, logistique, logements et parkings. En tant qu'opérateur immobilier, Foncière des Régions a concrétisé des opérations de développement de bureaux à Vélizy et Paris XV^{ème}, et engagé des projets urbains à Metz Amphithéâtre et Marseille Euromed.

La fusion-absorption de Bail Investissement par Foncière des Régions annoncée le 1^{er} juin 2006 sera proposée sur la base d'une parité de 1 action Foncière des Régions pour 2 actions Bail Investissement (après versement d'un dividende de 2 euros par action Foncière des Régions).

Au 30 juin 2006, le résultat net part du Groupe s'élève à 196,9 M€ en progression de 44%. Parallèlement, le cash flow courant récurrent part du Groupe est en hausse de 17% à 59,1 M€. Le patrimoine consolidé du Groupe s'établit à 7,7 Md€ (part du Groupe : 3,6 Md€). L'ANR de reconstitution atteint 86,9 € par action en progression de 14.5% sur six mois.

En M€	Part groupe 30/06/06	Consolidé 30/06/06	Consolidé 30/06/05	Variation consolidé S1 2006/ S1 2005
Chiffre d'affaires	138,0	259,8	145,3	+ 79 %
Dont loyers	130,1	251,9	137,0	+ 84 %
Variation de juste valeur	128,6	210,9	125,2	+ 68 %
Autres produits et charges	(25,9)	(32,5)	(37,5)	(13 %)
Résultat financier	(41,5)	(72,6)	(39,4)	+ 84 %
Impôts et mises en équivalences	(2,3)	0,2	(4,1)	NS
Résultat net	196,9	365,8	189,5	+ 93 %

Résultat net part du Groupe en M€	196,9	196,9	136,5	-
--	--------------	--------------	--------------	---

En € par action

Cash flow courant récurrent	3,38		2,88*	+ 17,3 %
Cash flow courant total	4,16		3,29*	+ 24,6%
ANR de reconstitution	86,9		75,9	+ 14,5 %

* part du groupe

UNE FORTE CROISSANCE DES LOYERS (+84%)

Les recettes locatives du groupe progressent de 114,9 M€ par rapport au 30 juin 2005, essentiellement du fait des opérations de croissance réalisées qui génèrent une progression de 108,6 M€ : notamment le rachat de 128 hôtels Accor par Foncière des Murs, l'acquisition du portefeuille de bureaux de Technical par Bail Investissement et le développement de l'activité logements en France et en Allemagne, en particulier par Foncière Développement Logements.

Le solde de la progression, soit 6,3 M€, est principalement lié aux effets de l'indexation et des relocations.

CASH FLOW COURANT RECURRENT PART DU GROUPE : 3,38 € PAR ACTION (+ 17%)

Le cash-flow courant récurrent de 3,38 € par action progresse de 17% du fait essentiellement de l'entrée dans le périmètre des opérations négociées en 2005. Le cash-flow total part du groupe, y compris éléments non-récurrents, atteint 72,8 M€ soit 4,16€ par action, en progression de 26,4 % par rapport au 30 juin 2005.

VALEUR DU PATRIMOINE

Le patrimoine du groupe est évalué par des experts indépendants à 7 676,7 M€ hors droits pour l'ensemble du patrimoine consolidé. La quote-part groupe s'élève à 3 649,9 M€.

	Valeur en M€	Variation à périmètre constant
Bureaux	3 489,4	+ 5,2%
Murs d'exploitation ⁽¹⁾	2 008,9	+ 4,0 %
Logements ⁽²⁾	948,1	+ 5,9%
Logistique et activités	570,5	+ 5,5%
Parkings	191,4	+ 0,2 %
Commerces ⁽³⁾	324,7	+ 6,1 %
Patrimoine groupe	7 532,9	+ 5,0 %
Patrimoine groupe y compris quote-part des sociétés mises en équivalence	7 676,7	+ 5,0 %

(1) Hôtels et résidences pour personnes âgées

(2) France et Allemagne

(3) En cours de transfert à Altarea

ACTIF NET REEVALUE : + 14,5 % SUR 6 MOIS

L'ANR de reconstitution s'établit à 1 521,8 M€ au 30 juin 2006, soit 86,9 € par action en progression de 14,5 %. La progression de 11 euros par action s'explique principalement par la progression des valeurs d'expertise.

Si l'on retient la valeur détail des logements, l'ANR de reconstitution par action atteint 92,2 €.

SITUATION FINANCIERE

Au 30 juin 2006, la dette nette globale part du groupe correspond à 60 % de la valeur des actifs du Groupe. La durée moyenne des couvertures est de 6,1 ans, cohérente avec la volonté du groupe de sécuriser son endettement.

EVENEMENTS MARQUANTS DU 1ER SEMESTRE

A l'image de Foncière des Régions dans son activité d'opérateur immobilier dans le secteur des bureaux, chacune des filiales spécialisées du Groupe a mené un développement actif, en particulier :

- Foncière des Murs a engagé plus de 700 M€ d'investissements en finalisant l'acquisition d'un second portefeuille de 76 hôtels exploités par le groupe Accor (583 M€) et en signant, en juillet, un accord avec un nouveau partenaire, Courtepaille, pour l'acquisition des murs de 71 restaurants (118 M€). Pour ces deux opérations, les baux sont de 12 ans ferme.
- Foncière Développement Logements a regroupé un portefeuille d'actifs logements de ses deux principaux actionnaires Foncière des Régions et Predica, et devrait regrouper à terme l'ensemble des actifs logements détenus par le groupe.
- Parcs GFR a concrétisé son ouverture à de nouvelles agglomérations avec l'acquisition de 3 043 places de parking à Bordeaux en délégation de service public jusqu'en 2042 et de 1 511 places en pleine propriété à Paris.
- Bail Investissement a doublé sa taille du fait de l'achat de 206 actifs exploités par France Télécom et renforcé le poids relatif de son activité bureaux suite au transfert de ses commerces dans Altarea.

PERSPECTIVES

La fusion de Foncière des Régions et de Bail Investissement a été validée par les conseils respectifs des deux sociétés. Elle sera proposée aux actionnaires des deux sociétés sur la base de la parité qui a été confirmée au vu des résultats au 30 juin 2006, soit une action Foncière des Régions nouvelle pour 2 actions Bail Investissement, après versement par Foncière des Régions d'un dividende de 2 € par action.

Cette fusion va renforcer la structure financière du groupe et préparer la poursuite de son développement. Elle permet la constitution d'une foncière de taille significative dont la capitalisation boursière devrait être de près de 3 Md€ et le flottant supérieur à 1 Md€.

Au second semestre, le groupe se concentrera également sur la poursuite de la structuration de ses activités par ligne de produits, sur le renforcement de ses équipes dédiées de gestion et sur le développement maîtrisé de chacune des sociétés.

Le cash flow courant par action devrait marquer sur l'exercice 2006 une nouvelle progression de l'ordre de 10 %.

A propos de la société Foncière des Régions

La société Foncière des Régions est une SIIC (société d'investissements immobiliers cotée) spécialisée dans la détention et la gestion d'immobilier de bureaux principalement loués à de grands groupes. La société est également actionnaire des sociétés cotées Foncière des Murs, Bail Investissement Foncière et Foncière Développement Logement, ainsi que de Parcs GFR. Foncière des Régions est dirigée par Christophe Kullmann.

*Foncière des Régions est cotée sur Euronext Paris, compartiment B d'Eurolist
(FR0000064578 - DREG)*

Contact : Foncière des Régions, Jean-Yves Klein, Secrétaire Général
Tél. 03 87 39 55 00 – jeanyves.klein@gfr.fr

www.foncieredesregions.fr