



27 juillet 2006

Forte progression des résultats liée à l'acquisition de Technical

Bail Investissement Foncière a connu un premier semestre particulièrement actif avec la concrétisation, en janvier 2006, de l'opération Technical qui a doublé la taille du patrimoine de Bail Investissement, le transfert de ses centres commerciaux à Altarea avec une prise de participation chez cet opérateur, la réalisation et l'étude de nouveaux investissements, notamment dans le secteur de la logistique, et la poursuite de la gestion dynamique de son portefeuille.

Les résultats et le cash-flow courant du semestre sont en croissance, conformément aux prévisions, avec un résultat net part du Groupe en progression de 36,9% à 139,2 M€, et un cash flow courant en progression de 37% à 1,85 euro par action.

Enfin, la fusion-absorption de Bail Investissement par Foncière des Régions sera soumise au vote des actionnaires au mois d'octobre prochain, sur la base de la parité envisagée, qui a été confirmée au vu des résultats respectifs des deux sociétés au 30 juin 2006.

ACTIVITE DU 1^{ER} SEMESTRE

La concrétisation en janvier 2006 de l'opération Technical a doublé la taille du patrimoine de Bail Investissement par l'acquisition de 206 immeubles de bureaux loués principalement à France Télécom. Cette opération a conforté le positionnement de Bail Investissement sur l'immobilier tertiaire.

Dans le secteur commercial, Bail Investissement a transféré à Altarea ses centres commerciaux tout en prenant une participation minoritaire significative chez cet opérateur spécialisé et en forte croissance.

En tant qu'investisseur, elle poursuit par ailleurs la réalisation et l'étude de nouveaux investissements, notamment dans le secteur de la logistique :

- acquisition d'un parc d'activités logistiques de 85 000 m² à Saint-Martin de Crau (13),
- partenariat avec le port de Dunkerque (59) portant sur la construction de deux plates-formes logistiques d'une surface de 44 240 m² ainsi que sur de futurs développements,
- aux portes de Paris, à Pantin, acquisition du solde de l'opération IPB et des terrains SNCF et avoisinants, l'ensemble pour une surface constructible de 18 hectares.

Enfin, la gestion dynamique du patrimoine s'est concrétisée par la signature d'une promesse de vente d'un portefeuille de 13 actifs de bureaux (40 000 m²) pour 175 M€ (acte en main).

COMPTES AU 30 JUIN 2006

en M€	30.06.2006	30.06.2005	Variation
Résultat opérationnel courant	104,7	58,2	+ 79,9 %
Variation de juste valeur	44,6	59,1	(27,9 %)
Résultat opérationnel	149,3	117,3	+ 27,3 %
Cash-flow courant global *	67,8	53,0	+ 27,9 %
Cash-flow courant foncier *	65,1	47,5	+ 37,0 %
Résultat net *	139,2	101,7	+ 36,9 %
Cash-flow courant foncier* par action (en €)	1,85	1,35	+ 37,0 %

* en part du groupe (Technical à 67,5%)

- Le résultat opérationnel avant cessions et variations de juste valeur du premier semestre 2006 progresse de 79,9% ; il prend en compte l'intégration de Technical et des actifs de Saint-Martin de Crau, ainsi que la baisse des loyers consécutive aux arbitrages réalisés au cours de l'exercice 2005.
- La juste valeur des actifs s'accroît d'un montant net de 44,6 M€, après absorption des frais et droits d'enregistrement supportés sur les investissements du semestre, notamment sur l'opération Technical.
- La dette financière qui, en part du groupe, représente désormais 50,4% (exit tax compris) de la valeur des actifs, a fait l'objet d'une restructuration significative ; elle est couverte à 85% et la durée des couvertures a été significativement allongée (passant de 4,8 à 6,5 années).
- Le résultat net part du groupe s'établit à 139,2 M€ en progression de 36,9%.

CASH-FLOW (+37%) ET ANR (+11% DROITS INCLUS)

- Le cash-flow courant foncier, hors impact des plus-values de cession, progresse de 37,0% à 1,85 € par action ; il avait atteint 2,63 € par action pour l'ensemble de l'exercice 2005. Sa progression conforte le niveau de croissance annoncé lors de l'acquisition de Technical. Le crédit-bail, géré en extinction, complète ces cash-flows de 0,07 €, et le cash-flow global s'établit donc à 1,92 € par action en part du groupe.
- L'amélioration de la situation locative, et l'effet de la contraction des taux de capitalisation retenus par les experts indépendants, ont permis d'enregistrer, sur 6 mois, une progression de 5,10% de la valeur du patrimoine à périmètre constant, après 9,6 % au cours du semestre précédent. S'ajoutant à la progression du cash-flow, cette augmentation de valeur permet à l'actif net réévalué de progresser, droits inclus, de 11,2% au cours du semestre, pour s'établir à 41,56 euros par action. L'ANR hors droits est de 37,23 € par action.

PERSPECTIVES

Le Conseil d'Administration de Bail Investissement et le Conseil de Surveillance de Foncière des Régions ont arrêté, au mois de mai 2006, le principe de la fusion entre les sociétés Foncière des Régions et Bail Investissement.

La parité de fusion envisagée de 1 action Foncière des Régions nouvelle pour 2 actions Bail Investissement, après versement d'un dividende exceptionnel de 2 euros par action Foncière des Régions, a été confirmée au vu des résultats semestriels des sociétés. La fusion sera soumise au vote des actionnaires à l'automne prochain.