



Actualisation en date du 6 décembre 2004
du document de référence 2003
déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers
le 19 avril 2004 sous la référence D.04-0502

La présente actualisation du document de référence a été déposée
auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 6 décembre 2004.

Foncière des Régions
46, avenue Foch – 57000 Metz
Tél : 03.87.39.55.00
www.fonciere-des-regions.fr



COMPTES SEMESTRIELS 30 JUIN 2004

Relations investisseurs : Jean-Yves Klein Tél : 03.87.39.55.00

Sommaire

A. Rapport du Directoire sur l'activité du 1^{er} semestre 2004	3
B. Bilan consolidé	8
C. Compte de Résultat consolidé	10
D. Annexes au comptes consolidés	11
E. Attestation du responsable du document et avis des Commissaires aux comptes	30

A. Rapport du directoire sur l'activité du 1^{er} semestre 2004

1. Situation au 30 juin 2004

1.1. Des indicateurs de gestion favorables

Au 30 juin 2004, le groupe Foncière des Régions détient en direct 3 863 logements et 1 281 613 m² de bureaux. Les ventes d'immeubles s'élèvent à 32 M€ au 30 juin 2004 contre 27 M€ au 30 juin 2003. Compte tenu des accords de vente au 30 juin qui dépassent 80 M€, l'objectif annuel d'arbitrage de l'ordre de 100 M€ devrait être atteint.

Les indicateurs de gestion demeurent largement favorables. Le taux d'occupation des logements en exploitation atteint 98 % des surfaces et celui des bureaux 99,5 %.

1.2. Une foncière active et diversifiée

Foncière des Régions détient un patrimoine estimé par des experts indépendants à 1 460 M€ en valeur institutionnelle au 30 juin 2004, soit une progression des valeurs de l'ordre de 5 % pour le patrimoine logement et de 4 % pour le patrimoine tertiaire. Ce patrimoine est réparti à hauteur de 73 % des valeurs en province et de 27 % en région parisienne.

Au 30 juin la dette nette du groupe rapportée à ses actifs représente un ratio de 54 % contre 57 % au 31 décembre 2003.

Foncière des Régions présente la spécificité de disposer d'une grande visibilité de ses loyers compte tenu de la signature de baux fermes de longue durée avec des preneurs présentant une réelle qualité de signature. Près de 90 % des loyers tertiaires actuels sont ainsi sécurisés sur une période de 3 à 7 ans.

1.3. ANR par action : + 14 %

L'ANR en valeur institutionnelle s'établit à 631,8 M€ contre 555 M au 31 décembre 2003 soit une progression de 76,8 M (+14%) qui s'explique par une progression des valeurs

d'expertises de 62,8 M€, à laquelle s'ajoute un cash-flow d'exploitation de 29 M€ généré au cours du premier semestre, sous déduction d'une distribution de dividendes de 15 M€.

L'ANR par action totalement dilué en valeur institutionnelle s'élève à 44,5 € par action contre 39,1 € par action au 31 décembre 2003. En valeur, détail l'ANR totalement dilué par action atteint 51,6 €.

2. Comptes Consolidés au 30 juin 2004

Le compte de résultat au 30 juin 2004 traduit les conséquences des opérations de développement réalisées en novembre et décembre 2003 : acquisition d'un patrimoine d'actifs à Azur GMF et rachat à 100 % des actifs EDF et France Télécom détenus en partenariat avec MSREF.

Les loyers du premier semestre s'élève à 72 M€ contre 19 M€ au 30 juin 2003 soit une hausse de 53 M€ correspondant aux loyers EDF (19 M€), aux loyers France Télécom (30 M€) et aux loyers AZUR (3 M€).

Les sociétés détentrices des actifs EDF et France Télécom ont opté au régime des SIIC au premier janvier 2004. Au 31 décembre 2003, l'acquisition de ces actifs a été traitée en juste valeur dans les comptes consolidés, les actifs ont été réévalués sur la base des expertises qui ont servi pour l'option au régime des SIIC au premier janvier 2004. De ce fait, cette option n'a pas d'impact significatif sur les comptes 2004.

Les comptes sont établis conformément aux règles de consolidation du règlement CRC 99-02, homologué par l'arrêté du 22 juin 1999. Le périmètre de consolidation ainsi que les méthodes de consolidations sont présentées de façon détaillée au paragraphe 2 de l'annexe des comptes consolidés.

2.1. Cash-flow courant hors marges sur ventes par action : + 53 %

Les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2004, enregistrent un bénéfice net part du groupe de 24,8 M€, contre 34 M€ en 2003. Les comptes au 30 juin 2003 enregistraient en produit une reprise d'impôt de 17 M€ non récurrente suite au passage en SIIC des sociétés du groupe.

Nous vous présentons ci-après les principaux soldes de gestion, afin de faciliter la compréhension des éléments significatifs.

Au 30 juin 2004, le chiffre d'affaires du groupe atteint 87,9 M€ contre 52,1 M€ l'exercice précédent.

(En M€)

	30/06/04	30/06/03	Ecart
Chiffre d'affaires	87,9	52,1	+ 35,8
Résultat d'exploitation	42,8	19,8	+ 23
Résultat courant	21,7	17,4	+ 4,3
Résultat exceptionnel	4,7	0,9	+ 3,8
Résultat mis en équivalence et autres opérations de consolidation	- 0,3	0,4	- 0,7
Impôt	1,3	- 15,5	16,8
Bénéfice de l'exercice	24,8	34	- 9,2
Cash-flow courant hors marges sur ventes	28,9	14,8	+ 14,1

Le tableau ci-dessous explique les évolutions du chiffre d'affaires par nature d'activité.

En M€

	2004	2003	Ecart
Chiffre d'affaires	87,9	52,1	+ 35,8
Dont recettes locatives	72	19,3	+ 52,7
Dont stationnement	3,6	3,4	+ 0,2
Dont prestations	0,6	2,6	- 2
Dont cessions d'immeubles	11,8	26,9	- 15,1

L'activité immobilière intègre sur un semestre les loyers des actifs EDF, France Télécom et Azur GMF pour un total de 52,2 M€. L'effet négatif des ventes de l'exercice sur les loyers a été partiellement compensé par les augmentations de loyers pratiquées lors des nouvelles attributions et par les augmentations intervenues lors des révisions annuelles.

La progression de 0,2 M€ des recettes des parcs de stationnement provient de l'effet de glissement

des variations de tarifs et de l'impact de l'augmentation de notre participation dans la SNC GARE. Pour l'ensemble des parkings, on note cette année une légère baisse de la fréquentation horaire compensée par une hausse du nombre d'abonnés.

Les prestations de services immobilières et financières vers les sociétés détentrices des actifs externalisés sont assurées par Foncière des Régions et sa filiale BGA qui assure en outre

l'asset management des actifs acquis en partenariat. Au 30 juin 2004, cette activité a généré un chiffre d'affaires consolidé de 0,6 M€ contre 2,6 M€ l'exercice précédent suite au rachat par la société de l'essentiel des actifs détenus en partenariat.

Les cessions d'immeubles ont profité cette année d'une conjoncture favorable des marchés pour les logements. Les ventes du semestre d'un montant de 11,7 M€ génèrent une marge nette de TVA et de frais de commercialisation de 5,4 M€. Par ailleurs, les cessions d'actifs immobilisés pour 20,4 M€, qui concernent surtout des actifs tertiaires notamment du portefeuille EDF et France Télécom, ont généré un résultat exceptionnel de 2,7 M€.

Le résultat d'exploitation du groupe passe ainsi de 19,8 M€ à 42,8 M€, et le résultat courant atteint 21,7 M€ contre 17,4 M€ en 2003.

L'opération de Vélizy, détenue en partenariat, n'apparaît pas au niveau du chiffre d'affaires du groupe mais seulement sous forme de contribution des sociétés mises en équivalence puisque notre participation était limitée à 25 % au 30 juin 2004.

Depuis 2001, le groupe a renforcé significativement ses effectifs. Cette évolution est rendue nécessaire par la taille actuelle du patrimoine, l'essor de l'activité des services à l'immobilier notamment dans le domaine de l'externalisation et la volonté affirmée de notre groupe de poursuivre son développement afin d'atteindre les objectifs fixés en matière de patrimoine géré.

Le résultat financier est négatif de 21 M€ après prise en charge de 21,2 M€ d'intérêts d'emprunts et de 0,15 M€ de produits sur les prêts chirographaires consentis aux filiales du groupe Corton. Les dettes brutes du groupe atteignent 813 M€. Elles sont couvertes à plus de 96 % sur la durée des emprunts ce qui confère au groupe une grande sécurité de sa charge financière

même en cas de remontée des taux. Le taux moyen de la dette ressort à 5 %.

Les disponibilités de la Société s'élèvent à 25 M€ au 30 juin 2004. Celles-ci sont placées, en CAT, en CDN court terme (10 à 30 jours) et en SICAV monétaires classiques, en fonction de l'horizon des besoins et des opportunités du marché. Les SICAV monétaires font l'objet d'opérations d'achats/ventes à fin juin afin de limiter la plus-value latente. Les produits financiers se sont élevés dans le semestre à 0,6 M€ et il n'y a pas de produits latents. Nous vous rappelons enfin que l'ensemble des placements du groupe ne présente aucun risque en capital et que le groupe s'interdit d'avoir recours à des placements de ce type.

Il s'ensuit que le cash-flow courant hors marges sur vente du groupe s'élève à 29 M€ contre 10,1 M€ en 2003 en progression de 53 % par action.

Le résultat exceptionnel est positif de 4,7 M€, et comprend notamment des plus values de cessions d'actifs immobiliers pour 2,7 M€ et la plus-value réalisée sur la cession des titres de la SCI Marcel Paul (actif EDF Nanterre) pour 2 M€.

La contribution brute au résultat des sociétés mises en équivalence s'élève à - 0,1 M€.

2.2. 454 M€ de fonds propres au bilan du 30 juin 2004

Le bilan consolidé au 30 juin 2004 ne présente pas de variation significative par rapport au 31 décembre 2003.

Le bilan consolidé du groupe au 30 juin 2004 est principalement marqué par :

L'adoption du régime des SIIC par les sociétés propriétaires des actifs des portefeuilles EDF et France Télécom

Le paiement sur la trésorerie du groupe de la dernière tranche du crédit vendeur Aréva pour 30,5 M€

La cession d'actifs logements et bureaux pour un total de 32 M€.

Les capitaux propres consolidés sont stables, et s'élèvent à 454 M€.

+ 25 M€ de résultats générés par les sociétés intégrées,

– 8 M€ d'écart de réévaluation,

– 15 M€ de dividendes versés aux actionnaires.

La dette nette au 30 juin 2004 s'élève à 788 M€ ce qui représente 1,74 fois le montant des capitaux propres consolidés et 54 % du total des actifs réévalués estimés en valeur institutionnelle hors droits.

Au 30 juin 2004, les participations du groupe dans les opérations d'externalisation concernent l'opération de VELIZY détenue à 25 %. Les titres de participations sont consolidés par mise en équivalence, le bilan consolidé n'intègre donc pas la quote-part de dettes sur cette opération, qui s'élève globalement à 85,6 M€, ni la quote-part d'actifs représentant globalement 126 M€ en valeur d'expertise.

Les droits du concédant exigibles en nature, d'un montant de 5,1 M€ enregistrent l'amortissement pratiqué sur les ouvrages de parkings des SNC Comédie et Gare. Cette dette en nature constituée progressivement a pour but de rendre neutre la restitution des actifs à l'autorité concédante au terme des concessions.

Les provisions pour risques et charges de 2,3 M€ correspondent pour l'essentiel aux provisions pour travaux (1,4 M€) et à la provision pour retraite (0,5 M€).

A l'actif, les immobilisations diminuent de 46 M€ notamment sous l'effet des cessions du semestre pour 18 M€ (EDF : 8M€ ; France Télécom : 4 M€ ; Foncière des Régions : 2,5 M€), de la réévaluation des actifs immobiliers pour 12 M€, et de la dotation aux amortissements pour 12 M€.

L'actif circulant s'élève à 136 M€ en diminution de 30 M€.

Le stock diminue de 5,7 M€ compte tenu des cessions du semestre. Par ailleurs, une cession en bloc des logements collectifs de Cherbourg a eu lieu fin juillet pour 6.6 M€.

La trésorerie passe de 59,9 M€ à 25,2 M€, la dernière tranche du crédit-vendeur AREVA a été payée sur la trésorerie pour 30.5 M€.

Les créances clients et les autres postes de l'actif circulant n'appellent pas de remarques particulières de notre part.

Vous trouverez dans l'annexe consolidée l'explication détaillée des différents comptes.

2.3. Passage aux normes comptables internationales (IAS/IFRS)

Comme l'ensemble des sociétés cotées françaises, Foncière des Régions va adopter à compter du 1^{er} janvier 2005, le nouveau référentiel comptable IAS/IFRS en lieu et place du référentiel comptable français dans la production de ses états comptables consolidés et de son information financière.

Cette mesure facilitera les comparaisons internationales et donnera aux actionnaires des informations standardisées.

Foncière des Régions a engagé la préparation du passage aux nouvelles normes en se faisant assister par un grand cabinet comptable international qui accompagne la gestion du projet. Des groupes de travail ont été constitués sur les normes qui présentent les enjeux les plus significatifs pour le groupe.

On compte à ce titre la norme sur les immeubles de placement qui offre une possibilité de choix entre la juste valeur (valeur d'expertise) la méthode du coût amorti qui décompose les valeurs d'actifs par composants techniques. A cet égard des réflexions sont en cours au Conseil National

de la comptabilité et au sein de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

La norme sur les éléments financiers dite IAS 39 concerne les dettes et les couvertures financières souscrites par les sociétés. A ce stade de notre réflexion il semble que la spécificité des contrats actuels du groupe qui prévoit un suramortissement en cas de vente d'actifs engendre des analyses complémentaires qui sont en cours.

Enfin, la norme sur les avantages au personnel fait l'objet d'une estimation des indemnités de fin de carrière et des différents avantages dont peut bénéficier le personnel (notamment les médailles du travail et les plans de stock options) en relation avec un cabinet international spécialisé.

Par ailleurs le groupe a engagé la mise à jour de ses logiciels financiers pour les rendre compatibles avec le nouveau référentiel d'ici la fin de l'année.

3. Vie boursière

L'assimilation des actions nouvelles créées à l'occasion des augmentations de capital de fin 2003 a été réalisée courant mai. Le capital social est ainsi désormais composé de 14 143 475 actions toutes de même catégorie.

Depuis lors l'activité boursière du titre est soutenue avec des échanges représentant depuis le 1^{er} mai 180 000 actions (1.3 % du capital).

Le cours récent de l'action s'établit à 46 € contre 36 € au 1^{er} janvier soit une progression de 28 %.

La capitalisation boursière s'établit sur cette base à 650 M€ et le rendement net compte tenu du versement d'un dividende net de 2 € par action à 4.35 %.

La société a tenu au printemps sa première réunion d'analystes et a participé à deux manifestations publiques, l'une à Paris l'autre à Londres. Lors de cette dernière, la société a décidé de devenir membre de l'EPRA et entend adopter les pratiques des meilleures sociétés de la profession en Europe.

4. Perspectives : poursuite de la stratégie de développement

Foncière des Régions vient de signer un protocole d'accord en vue d'acquiescer le siège du Commissariat à l'Energie Atomique 31-33, rue de la Fédération à Paris 15^e (25.500 m² de bureaux). Cet investissement constitue le premier investissement parisien du groupe en bureaux dans un projet d'envergure qui devrait permettre à moyen terme une création de valeur significative. Il marque également la volonté de Foncière des Régions d'inscrire son action dans le cadre d'un véritable partenariat immobilier avec ses grands clients et de répondre ainsi à leurs besoins.

Par ailleurs, Foncière des Régions étudie la création d'une filiale dédiée à la détention d'immobilier d'exploitation dans les secteurs de l'hébergement (hors logement), des loisirs et de la santé.

B. Bilan consolidé

en milliers d'euros

	Brut au 30-06-2004	Amortissements et provisions (à déduire)	Net au 30-06-2004	Net Option SIIC 30-06-2003	Net proforma 30-06-2003	Net au 31-12-2003
Actif immobilisé						
Ecarts d'acquisition	4 798	1 022	3 776	453	453	3 439
Immobilisations incorporelles	3 469	1 479	1 990	16 191	1 162	1 862
Immobilisations corporelles						
Terrains	279 986		279 986	90 390	63 924	292 800
Constructions	953 091	24 459	928 632	297 501	250 797	957 192
Autres	3 164	2 399	765	748	748	816
Immobilisations en cours	2 492		2 492	820	820	795
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés	7 476	133	7 343	386	386	7 529
Prêts	4 273	234	4 039	26 754	26 754	7 805
Autres	3 314	0	3 314	310	310	4 443
Titres mis en équivalence	342		342	1 108	1 108	853
Total actif immobilisé (I)	1 262 405	29 726	1 232 679	434 661	346 462	1 277 534
Actif circulant						
Stocks et en-cours	73 851	114	73 737	42 461	42 461	79 473
Créances clients	23 238	830	22 408	11 017	11 017	16 058
Autres créances	12 682	22	12 660	6 641	6 641	9 069
Charges constatées d'avance	1 697		1 697	239	239	1 009
Impôts différés actif	72		72	23	1 378	245
Valeurs mobilières de placement	24 494		24 494	37 907	37 907	39 352
Disponibilités	736		736	1 230	1 230	20 516
Total actif circulant (II)	136 770	966	135 804	99 518	100 873	165 722
Total actif (I + II)	1 399 175	30 692	1 368 483	534 179	447 335	1 443 256

	Exercice au 30-06-2004	Exercice Option SIIC 30-06-2003	Proforma au 30-06-2003	Exercice au 31-12-2003
Capitaux propres				
Capital	28 287	15 095	15 095	28 287
Primes d'emission, de fusion, d'apport	298 920	123 916	123 916	299 575
Ecart de réévaluation	67 292			75 331
Réserves	34 513	70 754		8 411
Résultat de l'exercice	24 777	7 086	7 086	41 207
Total capitaux propres (I)	453 789	34 012	11 531	452 811
Intérêts minoritaires (II)	-477	250 863	157 628	-209
Droits du concédant (III)	5 083	59	59	4 852
Provisions pour risques et charges (IV)	2 336	3 923	3 923	2 953
Dettes		3 232	3 973	
Autres emprunts obligataires				0
Emprunts & dettes financières	813 487	178 029	178 029	841 419
Dépôts de garantie des locataires	4 515	3 279	3 279	4 551
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours	9 275	4 499	4 499	7 302
Fournisseurs & comptes rattachés	12 900	2 637	2 637	21 231
Autres dettes	53 959	76 529	44 706	74 152
Impôts différés passif	8 063	5 840	43 313	18 629
Comptes de régularisation	5 553	5 289	5 289	15 565
Total dettes (V)	907 752	276 102	281 752	982 849
Total passif (I + II + III + IV + V)	1 368 483	534 179	447 335	1 443 256

C. Compte de résultat consolidé

Résultats consolidés au 30-06-2004

en K€

Postes	Exercice au 30-06-2004	Exercice au 30-06-2003 Option SIIC	Exercice proforma au 30-06-2003	Exercice au 30-06-2003	Exercice au 31-12-2003
Produits d'exploitation					
Recettes locatives	72 051	19 296	19 296	19 296	39 379
Recettes des parcs de stationnement	3 564	3 359	3 359	3 359	7 272
Cessions d'immeubles en stocks	11 727	26 857	26 857	26 857	44 034
Prestations	571	2 628	2 628	2 628	5 997
Montant net du chiffre d'affaires	87 913	52 140	52 140	52 140	96 682
Production stockée			0	0	0
Reprises sur provisions, amortissements et transferts de charges	440	629	629	629	2 153
Autres produits d'exploitation	16	292	292	292	52
Total I	88 369	53 061	53 061	53 061	98 887
Charges d'exploitation					
Achats de marchandises et de matières premières	0	0	0	0	0
Variation des stocks	5 736	12 407	12 407	12 407	20 258
Achats d'immeubles en vue de leur revente	0	0	0	0	0
Autres achats et charges externes	13 365	6 713	6 713	6 713	16 389
Impôts, taxes et versements assimilés	8 199	2 688	2 688	2 688	5 796
Charges de personnel	5 131	4 433	4 433	4 433	8 669
Dotations aux amortissements et aux provisions	12 645	6 665	6 401	6 665	10 399
Autres charges d'exploitation	555	381	381	381	690
Total II	45 631	33 287	33 023	33 287	62 201
1. Résultat d'exploitation	42 738	19 774	20 038	19 774	36 686
Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun				0	0
Produits financiers	597	1 098	1 098	1 098	3 088
Charges financières	21 616	3 446	3 446	3 446	7 490
2. Résultat financier	- 21 019	- 2 348	- 2 348	- 2 348	- 4 402
3. Résultat courant avant impôts (entreprises intégrées)	21 719	17 426	17 690	17 426	32 284
Cash flow (hors marge Marchand de Biens)	28 972	10 131	10 131	10 131	19 753
Produits et charges exceptionnels nets	134	902	161	902	419
Résultats sur cessions d'immobilisations	4 576	- 34	- 34	- 34	1 712
4. Résultat exceptionnel	4 710	868	127	868	2 131
Participation des salariés				0	0
Impôts sur les résultats	1 151	2 254	8 281	2 254	4 251
Impôts différés	115	- 17 778	- 1 801	- 17 778	- 15 793
5. Résultat net des entreprises intégrées	25 163	33 818	11 337	33 818	45 957
Quote-part dans les résultats des entreprises en équivalence	- 126	157	157	157	- 3 947
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	- 220	- 20	- 20	- 20	- 788
Reprise de provisions sur écarts d'acquisition	0	268	268	268	268
6. Résultat net de l'ensemble consolidé	24 817	34 223	11 742	34 223	41 490
Part revenant aux intérêts minoritaires	40	211	211	211	283
7. Résultat net part du Groupe	24 777	34 012	11 531	34 012	41 207
Résultat par action	1,75	22,53	7,63	4,51	5,45
Résultat dilué par action	1,74	22,46	7,63	4,49	5,43
Nombre d'actions	14 143 475	1 509 496	1 509 496	7 547 480	7 547 480
Cash-flow par action	2,05	6,71	6,71	1,34	2,61

D. Annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2004

1. Evénements significatifs de l'exercice

1.1. Impact des investissements réalisés fin 2003

Le compte de résultat traduit les conséquences des acquisitions réalisées en novembre et décembre 2003 (acquisition d'un portefeuille d'actifs à AZUR GMF et reprise à 100 % des actifs EDF et FT détenus initialement en partenariat avec MSREF)

De ce fait, les recettes locatives du premier semestre s'élève à 72 M€ contre 19 M€ au 30 juin 2003.

Cette augmentation s'explique par les loyers EDF (19 M€), les loyers FT (30 M€) et les loyers AZUR (3 M€).

Le détail de ces investissements est rappelé dans le tableau de synthèse suivant :

Synthèse des investissements sur plusieurs exercices

2003		
Immobilier en direct	Prestations de services	Parkings
Acquisition d'un portefeuille de 130 actifs immobiliers à AZUR-GMF pour 65,4 M€ hors droits, financés par un emprunt de 56 M€.	Prise de participation portée de 15 % à 25 % dans l'ensemble immobilier de Vélizy	Prises de participation complémentaire dans les 2 SNC de parking : - SNC Comédie : 1 120 K€ - SNC Gare : 307 K€

Cette opération a été autofinancée

Acquisition à 100 % de titres des sociétés détentrices des actifs détenus initialement en partenariat avec Morgan Stanley :

- Actifs EDF : 349 M€
- Actifs FT : 497 M€

Cette opération a été financée par emprunt bancaire pour 622 M€ et par une augmentation de capital.

2002	
Acquisition de 100 % des titres de la société Sovaklé pour 122 M€ hors frais.	Prise de participation à hauteur de 15 % dans un consortium d'actionnaires pour l'acquisition d'un ensemble immobilier à Vélizy pour 62 M€.
Le financement a été effectué pour 61 M€ par emprunt et pour 61 M€ par un crédit-vendeur payable en mars 2003 et 2004.	L'opération a été financée par un emprunt de 52,5 M€ et des fonds propres des actionnaires en proportion de leur part en capital.

Acquisition par la SAS GFR Blériot de 100% des titres de 5 sociétés propriétaires de 5 ensembles immobiliers occupés par EDF pour 47 M€ hors frais financés par emprunt pour 43 M€

1.2. Option au régime des SIIC

L'ensemble des sociétés détentrices des actifs EDF et FRANCE TELECOM ont opté au régime fiscal des SIIC au premier janvier 2004.

En effet, les filiales de SIIC, détenues à au moins 95 %, soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant un objet social identique à la SIIC peuvent opter à ce régime, tout comme les sociétés transparentes détenues à moins de 95 %.

L'entrée dans ce nouveau régime a pour conséquence le paiement d'un impôt de sortie calculé sur les plus-values latentes des actifs immobiliers et des titres de participations réévalués dans les sociétés fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart du 15 décembre 2004 au 15 décembre 2007.

En contrepartie de cet impôt, le résultat courant et les plus-values de cessions ultérieures seront définitivement exonérés d'impôt sur les sociétés. Toutefois, la société doit distribuer à ses actionnaires au minimum 85 % de son résultat courant en N+1 et 50 % de ses plus-values sur ventes au plus tard en N+2.

L'entrée dans le régime a permis aux filiales de procéder à une réévaluation comptable de leurs actifs.

L'écart de réévaluation comptabilisé dans les capitaux propres devient distribuable lors de la cession de l'actif immobilier réévalué correspondant, il peut alors être transféré dans un compte de réserves disponibles.

Ancien périmètre

Désignation	Adresse	Capital Social (K€)	% de détention	Objet	Méthode
FONCIERE DES REGIONS SIREN - 364 800 060	46, avenue Foch 57000 METZ	28 287	Sté mère	Gestion immobilière et exploitation en concession de parkings	Société mère
SARL GFR RAVINELLE SIREN - 353 412 687	46, avenue Foch 57000 METZ	534	100	Gestion immobilière	IG

Jusqu' au 31 décembre 2005, en cas de baisse de valeurs des actifs réévalués, les variations peuvent être imputées sur l'écart de réévaluation.

Conséquences sur les comptes consolidés du groupe

Au 31 décembre 2003, l'acquisition des actifs EDF et FT a été traitée en juste valeur dans les comptes consolidés, les actifs ont été réévalués au 31 décembre sur la base des expertises qui ont servi de base pour l'option au régime des SIIC au premier janvier 2004. Cette option n'a pas d'impact significatif sur les résultats 2004.

Les amortissements des actifs réévalués ont été recalculés sur la base des nouvelles valeurs réparties pour chaque immeuble entre le terrain et la construction. Les amortissements antérieurs ont été soldés et les nouveaux plans démarrent au 1^{er} janvier 2004.

1.3. Politique d'arbitrage

Au cours du premier semestre 2004, le groupe a continué sa politique active d'arbitrage, et a procédé à la vente de logements et de bureaux pour un prix global de 32 M€.

2. Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2004, le périmètre de consolidation comprend 95 sociétés contre 98 sociétés au 31 décembre 2003.

La liste est présentée ci-après :

Ancien périmètre (suite)

Désignation	Adresse	Capital Social (K€)	% de détention	Objet	Méthode
SCI JACQUARD VANDOEUVRE SIREN - 382 666 774	1, avenue Ney 57000 METZ	610	100	Gestion immobilière	IG
SCI du 21, RUE DE LA RAVINELLE SIREN - 316 057 512	1, avenue Ney 57000 METZ	8	100	Gestion immobilière	IG
SCI MAREVILLE SIREN - 323 751 313	1, avenue Ney 57000 METZ	915	100	Gestion immobilière	IG
SCI ESPLANADE BELVEDERE II SIREN - 331 195 743	1, avenue Ney 57000 METZ	366	100	Gestion immobilière	IG
SCI ESPLANADE BELVEDERE III SIREN - 331 204 511	1, avenue Ney 57000 METZ	61	100	Gestion immobilière	IG
SAS PARCS GFR SIREN - 440 218 154	1, Avenue Ney 57 000 METZ	2000	100	Activité parking	IG
SA SOVAKLE SIREN - 572 210 425	28, Rue Dumont d'Urville 75 116 PARIS	31 262	100	Gestion immobilière	IG
SNC PARKING DE LA COMEDIE SIREN - 382 512 911	1, avenue Ney 57000 METZ	152	100	Exploitation en concession d'un parking et gestion immobilière	IG
SNC PARKING DE LA GARE SIREN - 399 892 579	1, avenue Ney 57000 METZ	152	50,8	Exploitation en concession d'un parking et gestion immobilière	IG
SAS GFR BLERIOT SIREN - 444 167 209	46, avenue Foch 57000 METZ	37	100	Gestion immobilière	IG
SA IB BENELUX (1)	204, av. Marcel - Thiry 1200 BRUXELLES	3 350	100	Gestion immobilière	IG
SA BATISICA (1)	5, bd de la Foire LUXEMBOURG	5 250	100	Gestion immobilière	IG
SAS BATI GESTION D'ACTIFS SIREN - 439 381 468	28, Rue Dumont d'Urville 75 116 PARIS	200	75	Prestations de service	IG
SAS GFR EXTERNALISATION SIREN - 438 992 232	17, Rue du Coëtlosquet 57 000 METZ	39	100	Gestion immobilière	IG
SAS GFR SERVICES SIREN - 438 991 895	17, Rue du Coëtlosquet 57 000 METZ	40	95	Gestion immobilière	IG
SARL du 23-37 RUE DIDEROT SIREN - 438 890 097	46, avenue Foch 57000 METZ	308	100	Gestion immobilière	IG
SCI du 288 RUE DUGUESCLIN SIREN - 438 927 329	17, Rue du Coëtlosquet 57 000 METZ	319	100	Gestion immobilière	IG
SCI du 15 RUE CUIRASSIERS SIREN - 438 924 714	17, Rue du Coëtlosquet 57 000 METZ	159	100	Gestion immobilière	IG
SCI du 22 AVENUE F MISTRAL SIREN - 438 923 526	17, Rue du Coëtlosquet 57 000 METZ	111	100	Gestion immobilière	IG
SCI du 1 RUE DE VERDUN SIREN - 438 926 313	17, Rue du Coëtlosquet 57 000 METZ	122	100	Gestion immobilière	IG

Ancien périmètre (suite)

Désignation	Adresse	Capital Social (K€)	% de détention	Objet	Méthode
SARL FONCIERE ELECTIMMO (2) SIREN - 439 270 109	17, Rue du Coëtlosquet 57 000 METZ	111	100	Gestion immobilière	IG
SARL 12/14 AV DUTRIEVOZ SIREN - 439 442 351	28, Rue Dumont d'Urville 75 116 PARIS	8	20	Gestion immobilière	ME
Groupe SARL AKAMA (3)	28, Rue Dumont d'Urville 75 000 PARIS	700	25	Gestion immobilière	ME
Groupe TELIMOB 8 sociétés SARL (4)	46, avenue Foch 57000 METZ	506	100	Gestion immobilière	IG
GFR DIVERSIFICATION SIREN - 450 140 298	46, avenue Foch 57 000 METZ	37	100	Gestion immobilière	IG

IG : Intégration globale - ME : Mise en équivalence

(1) Sociétés étrangères.

(2) Cette SARL est elle-même propriétaire des 45 SCI ou SARL détentrices des sièges régionaux d'EDF.

(3) La SARL AKAMA, filiale de GFR Externalisation, et détenue à 25%, est elle-même propriétaire des sociétés porteuses des immeubles de Vélizy. Cette structure était détenue à 15% jusqu'au 31 décembre 2002, et n'entrait pas dans le périmètre de consolidation en application des règles comptables en vigueur.

(4) Ces huit SARL sont elles-mêmes propriétaires de 8 SNC détentrices des 389 ensembles immobiliers acquis à France TELECOM entre janvier et mai 2003, d'abord en partenariat avec le Groupe Morgan Stanley puis repris à 100 % par Foncière des Régions en décembre 2003.

Dans les comptes 2003, les filiales de SARL Foncière Electimmo et du groupe Télimob détenues à 20 % jusqu'en décembre 2003 ont été consolidées en mise en équivalence pour leur quote-part de résultat, et en intégration globale à 100 % pour le bilan. En 2004, ces sociétés sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Entrée et transfert dans le périmètre

Désignation	Adresse	Capital Social (K€)	% de détention	Objet	Méthode
Entrée de périmètre					
SC Foncière des Murs	28, Rue Dumont d'Urville 75 116 PARIS	1	En formation		
SC Fonciage	28, Rue Dumont d'Urville 75 116 PARIS	1	En formation		

Sortie de périmètre (1)

IG : Intégration globale - ME : Mise en équivalence

(1) - SARL et SCI du 1, place Marcel Paul suite à la cession des titres de la société,

- Fusion absorption par la SARL FONCIERE ELECTIMMO des SCI du 19 avenue du Parmelat et du 75 boulevard Gustave LAURIOL,

- Fusion absorption par la SARL du 12-14 avenue DUTRIEVOZ de la SCI du même nom.

3. Principes comptables

3.1. Référentiel

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément à la loi du 3 janvier 1985, aux décrets d'application du 17 février 1986 et du 17 janvier 1990, et au règlement CRC 99-02 homologué par l'arrêté du 22 Juin 1999.

3.2. Date de clôture des comptes

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre de chaque année.

3.3. Retraitements

Les règles et méthodes appliquées par les filiales sont homogènes avec celles de la Société Mère.

3.4. Impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. Ils portent sur les structures du Groupe qui ne sont pas éligibles au régime SIIC.

Par ailleurs, un impôt différé a été calculé sur la réévaluation des sociétés étrangères et sur l'activité parking.

3.5. Filiales non consolidées

Les sociétés détenues à moins de 20 % sont exclues du périmètre de consolidation du Groupe.

4. Explication des postes du bilan consolidé

4.1. Actifs immobilisés

4.1.1. Variations des valeurs brutes (en K€)

	Augmentations			Diminutions			Valeur au 30-06-2004
	Valeur au 31-12-2003	Variation de périmètre	Exercice	Option SIIC et reclasst	Cessions et Variation de périmètre	Option SIIC et reclasst	
Ecarts d'acquisition	4 400	-	-	398	-	-	4 798
Immobilisations incorporelles	3 139	-	330	-	-	-	3 469
Immobilisations corporelles	1 275 259	-	2 039	-	17 645	20 920	1 238 733
Terrains (1)	292 800	-	43	-	3 927	8 930	279 986
Constructions (1)	978 572	-	182	-	13 673	11 990	953 091
Autres immo. corporelles	3 092	-	117	-	45	-	3 164
Immobilisation en cours	795	-	1 697	-	-	-	2 492
Immobilisations financières	19 911	-	3 319	-	8 167	-	15 063
Autres titres immobilisés	7 663	-	129	-	316	-	7 476
Prêts (2)	7 805	-	218	-	3 750	-	4 273
Autres immobilisations financières	4 443	-	2 972	-	4 101	-	3 314
Titres mis en équivalence	853	-	- 126	-	227	158	342
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 303 562	-	5 562	398	26 039	21 078	1 262 405

(1) Les immobilisations sont valorisées au coût historique ou à leur valeur réévaluée depuis l'option au régime des SIIC par les sociétés immobilières.

Chaque année la valeur comptable des actifs immobilisés est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, actualisée annuellement, sert de référence pour la valorisation des actifs.

(2) Les fonds propres apportés par les associés pour financer les opérations d'externalisation sont constitués par un apport en capital et des prêts subordonnés, à hauteur de leur quote-part respective dans l'opération. A cet égard, Foncière des Régions a prêté 4 Me aux filiales.

Au 30 juin 2004, ces prêts concernent les actifs immobiliers de Vélizy et la SARL qui reste détenue en partenariat par le consortium Foncière des Régions/Morgan Stanley.

Un écart d'acquisition sur le Groupe Corton (actifs de VELIZY) est enregistré en majoration des titres mis en équivalence pour 3 939 Ke.

4.1.2 Variations des amortissements et provisions (en K€)

	Augmentations			Diminutions			Valeur au 30-06-2004
	Valeur au 31-12-2003	Variation de périmètre	Dotations	Reprises Ecart de Rééval	Reprises sur cessions	Option SIC et reclasst	
Ecarts d'acquisition	961	-	220	-	-	159	1 022
Immobilisations incorporelles	1 277	-	202	-	-	-	1 479
Immobilisations corporelles	23 656	-	11 884	-	202	8 480	26 858
Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Constructions	21 380	-	11 725	-	166	8 480	24 459
Autres immobilisations corporelles	2 276	-	159	-	36	-	2 399
Immobilisations financières	134	-	234	-	1	-	367
Autres titres immobilisés	134	-	-	-	1	-	133
Prêts	-	-	234	-	-	-	234
TOTAL	26 028	-	12 540	-	203	8 639	29 726

Les immobilisations incorporelles sont amorties suivant le mode linéaire :

- Logiciels 1 à 3 ans
- Bail emphytéotique 99 ans (sur la durée du bail)
- Droits d'occupation liés à l'opération Parking Gare 30 ans (sur la durée de la concession)

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue.

Les actifs immobiliers réévalués sont amortis à compter du 1^{er} janvier 2003 ou du 1^{er} janvier 2004 sur les durées suivantes :

- Immeubles d'habitation
 - Lots exceptionnels 100 ans
 - Lots haussmanniens ou historiques 80 ans
 - Lots récents de bonne qualité 65 ans
 - Lots de qualité moyenne 40 ans
- Immeubles à usage de bureaux - commerces
 - Lots exceptionnels 80 ans
 - Lots haussmanniens ou récents 50 ans
 - Lots de qualité moyenne 40 ans

- Autres 25 ans
- Ouvrages souterrains à usage de parcs de stationnement 25 à 50 ans
- Installations, matériel et mobilier 5 à 20 ans
- Travaux d'amélioration 20 ans

Conformément à la pratique comptable en matière de concessions, un amortissement de caducité est pratiqué sur les immobilisations non renouvelables devant revenir sans indemnité à l'autorité concédante. Il figure au passif du bilan sous la rubrique « Droits du concédant exigibles en nature » pour un montant de 5 083 K€ et matérialise la dette en nature dont il faudra s'acquitter au terme de la concession.

4.1.3. Ecarts d'acquisition (en K€)

Ils représentent la différence entre le coût d'acquisition des titres et la part dans l'actif net des sociétés à la date d'effet des prises de participation.

Le tableau ci-dessous présente le détail des écarts d'acquisition et leur impact sur les comptes de résultat, jusqu'à la fin des plans d'amortissement.

	Prix d'acqui- sition des titres	QP de capital achetée	Ecart d'origine	Déjà réintégré au 31-12-2003	Réintégré au 30-06-2004	Reste à réintégrer
SCI Maréville	564	320	244	162	5	77
SCI 21 Ravinelle	194	8	186	164	6	16
SCI Duguesclin	3 635	3 456	179	11	4	164
SCI Cuirassiers	1 566	1 491	75	3	1	71
SCI Mistral	1 058	962	96	7	3	86
SNC Comédie	1 120	393	727	69	- 15	673
SNC Gare	307	104	203	24	- 11	190
BGA	750	229	521	521	-	-
Groupe EDF	10 995	10 593	402	-	53	349
Groupe TELIMOB	43 217	41 052	2 165	-	15	2 150
Groupe CORTON (1)	6 913	2 974	3 939	134	158	3 647
Total	70 319	61 582	8 737	1 095	219	7 423

(1) L'écart d'acquisition sur le Groupe Corton est enregistré en majoration des titres mis en équivalence.

4.1.4. Réévaluation brute résiduelle des immobilisations et stocks

Le tableau ci-dessous résume les montants figurant en comptabilité au 30 juin 2004 :

Sociétés	Terrains	Constructions	Stocks	Total réévaluation
Foncière des Régions	6 931	16 108	-	23 039
Groupe Blériot	1 673	7 100	-	8 773
SCI Patrimoniales	590	697	-	1 287
Batisica	269	851	-	1 120
Sovaklé	24 038	93 771	17 026	134 835
Groupe TELIMOB	9 268	46 706	8 891	64 865
Groupe EDF	- 3 444	11 408	1 945	9 909
Activité Parking	-	13 278	-	13 278
TOTAL	39 325	189 919	27 862	257 106

4.2. Actifs circulants

4.2.1. Stocks

Les stocks correspondent aux actifs cessibles du groupe. Ils s'élèvent à 73,7 M€ au 30 juin 2004 contre 79,5 M€ au 31 décembre 2003. Au cours du semestre, le stock d'actifs a diminué de 5,8 M€ suite aux cessions.

4.2.2. Clients et autres créances (en K€)

	Montant brut au bilan	Montant à moins d'un an
Créances clients et comptes rattachés	23 238	23 238
Autres créances	12 682	12 682
TOTAL	35 920	35 920

Une provision pour dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux de provisionnement, sauf cas particuliers sont les suivant :

- 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
- 50 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance.

Impôts différés actif (en K€)

	I.D.A. au 31-12-2003	Augmentation	Diminution Amortissements	Option SIIC	I.D.A. au 30-06-2004
GFR Ravinelle	2	-	2	-	-
Ecart temporels	2	-	2	-	-
SAS BGA	-	1	-	-	1
Ecart temporels	-	1	-	-	1
GFR Externalisation	172	-	-	172	-
Frais d'acquisition des titres	172	-	-	172	-
GIE Electron	71	-	-	-	71
Frais d'acquisition des titres	71	-	-	-	71
TOTAL	245	1	2	172	72

- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

Pour les clients tertiaires, les créances et provisions théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

L'application de cette règle a donné lieu à la constitution de provisions pour 317 K€ et de reprises de provisions pour 202 K€. Au 30 juin 2004, le risque client s'établit à 830 K€ pour une créance client totale de 23 238 K€.

Une provision de 22 K€ est comptabilisée sur une créance diverse.

4.2.3. Charges comptabilisées d'avance

Les charges constatées d'avance pour 1 697 K€ enregistrent essentiellement des charges d'exploitation au titre du deuxième semestre 2004.

4.2.4. Impôts différés

Les tableaux ci-dessous résument les impacts des retraitements d'impôts différés de l'exercice. Les impôts différés ont été retraités suite à l'option au régime fiscal des SIIC.

Impôts différés passif (en K€)

	I.D.P. au 31-12-2003	Augmen- tation	Correction Rééval	Diminution			I.D.P. au 30-06-2004
				Amortis- sements	Cession	Option SIIC	
Batisica	336	-	-	-	-	-	336
I.D.P. s/écart de réévaluation	336	-	-	-	-	-	336
IB Bénélux	41	-	-	-	41	-	-
I.D.P. s/écart de réévaluation	41	-	-	-	41	-	-
Activité parking	5 753	2	1 262	21	-	-	4 472
Réévaluation de l'Activité	5 777	-	1 262	21	-	-	4 494
Autres subventions et écarts temporaires	-24	2	-	-	-	-	-22
S/Groupe EDF	1 976	-	-	-	-	1 286	690
I.D.P. s/écart de réévaluation s ^{tés} SIIC	1 286	-	-	-	-	1 286	-
I.D.P. s/écart de réévaluation s ^{tés} MdB	690	-	-	-	-	-	690
S/Groupe TELIMOB	10 493	-	-	-	-	7 958	2 535
I.D.P. s/écart de réévaluation s ^{tés} SIIC	7 958	-	-	-	-	7 958	-
I.D.P. s/écart de réévaluation s ^{tés} MdB	2 535	-	-	-	-	-	2 535
Esplanade Belvédère II	30	-	-	-	-	-	30
I.D.P. s/écart de réévaluation des titres	30	-	-	-	-	-	30
TOTAL	18 629	2	1 262	21	41	9 244	8 063

4.2.5. Valeurs Mobilières de Placements et Disponibilités (en K€)

La trésorerie s'élève à 25 230 K€ dont 736 K€ de disponibilités et 24 494 k€ de valeurs mobilières de placement. Il n'y a pas de plus-value significative, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes avant la clôture.

	Valeur brute au bilan au 30-06-2004	Valeur de marché
Actions propres (1)	96	97
V.M.P. (2)	24 398	24 398
TOTAL	24 494	24 494

(1) 2 105 titres sont détenus dans le cadre d'un contrat d'apporteur de liquidité signé entre la société Exane BNP Paribas et l'AMF.

(2) Le portefeuille de Valeurs Mobilières de Placement est constitué, au 30 juin 2004, de SICAV monétaires classiques et de certificats de dépôts négociables. Les sociétés du Groupe ne détiennent aucun placement présentant un risque en capital.

4.3. Capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres consolidés (part du groupe) (en K€)

	Autres								
	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Ecarts de conversion	Ecarts de réévaluation	Titres de l'entreprise consolidante	Total Autres	Totaux capitaux propres
Situation à la clôture au 31/12/2002	15 095	124 732	6 130	9 319	-	-	-	-	155 276
Mouvements :									
Variations de capital de l'entreprise consolidante :	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation réservée aux salariés	9	111	-	-	-	-	-	-	120
Augmentation en numéraires et en nature	13 183	177 863	-	-	-	-	-	-	191 046
Frais imputés sur les primes	-	- 995	-	-	-	-	-	-	- 995
Réévaluation libre	-	-	-	-	-	75 331	-	-	75 331
Résultat consolidé 2003 (part du groupe)	-	-	-	41 207	-	-	-	-	41 207
Distributions effectuées par l'entreprise consolidante	-	-	- 9 173	-	-	-	-	-	- 9 173
Autres variations	-	- 2136	2 136	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2002	-	-	9 319	- 9 319	-	-	-	-	-
Situation à la clôture au 31/12/2003	28 287	299 575	8 411	41 207	-	75 331	-	-	452 811
Mouvements :									
Variations de capital de l'entreprise consolidante :	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation réservée aux salariés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation en numéraires et en nature	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais imputés sur les primes (1)	-	- 655	-	-	-	-	-	-	- 655
Réévaluation libre (2)	-	-	-	-	-	- 8 039	-	-	- 8 039
Résultat consolidé 1 ^{er} semestre 2004 (part du groupe)	-	-	-	24 777	-	-	-	-	24 777
Distributions effectuées par l'entreprise consolidante	-	-	- 15 100	-	-	-	-	-	- 15 100
Autres variations	-	-	- 5	-	-	-	-	-	- 5
Affectation du résultat 2003	-	-	41 207	- 41 207	-	-	-	-	-
Situation à la clôture au 30/06/2004	28 287	298 920	34 513	24 777	-	67 292	-	-	453 789

Les intérêts minoritaires, dont le détail est fourni dans le périmètre de consolidation, passent de - 209 K€ à - 477 K€.

(1) En application des dispositions décidées par l'Assemblée Générale Mixte du 22 décembre 2003, le montant des frais relatifs aux opérations d'augmentation de capital réalisée en 2003 est imputable sur les primes pour son montant net d'impôt. Des frais ont été enregistrés en 2004 sur ces opérations pour 655 K€.

(2) La réévaluation des actifs immobiliers dégage un écart de réévaluation de 67 292 K€.

4.4. Autres fonds propres

Il s'agit d'une spécificité du plan comptable des concessions qui conduit à enregistrer au passif, l'amortissement de caducité sur les concessions (cf § 4.1.2).

Ils s'élèvent au 30 juin 2004 à 5 083 K€, en augmentation de 231 K€ correspondant à la dotation semestrielle de 2004.

4.5. Provisions (en K€)

	Augmentation		Diminution		
	Provisions au 31-12-2003	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Provisions au 30-06-2004
I - Exploitation					
Provisions pour travaux liés au patrimoine (1)	1 364	-	91	-	1273
Provisions sur subventions	82	40	-	-	122
Provisions pour créances	15	-	1	-	14
II - Exceptionnelles					
Provisions pour indemnités de retraite (2)	562	15	27	-	550
Provisions pour impôts	27	-	1	-	26
Provisions pour contrôle fiscal (3)	73	-	-	-	73
Provisions pour litiges	-	32	-	-	32
III - Provisions consolidation					
Provisions s/risques sociétés mises en équivalence	830	-	-	584	246
Total	2 953	87	120	584	2336

(1) Les provisions pour travaux liés au patrimoine concernent d'une part le plan de travaux sur le patrimoine mis en place en 1999 sur Foncière des Régions, et les provisions pour travaux suite à des sinistres, liées essentiellement aux inondations survenues dans le sud-est de la France.

Au 30 juin 2004, et en application de ce plan, 91 K€ de provisions ont été reprises, suite à l'exécution des travaux prévus.

(2) La provision pour indemnité de fin de carrière est calculée salarié par salarié, selon une méthode actuarielle tenant compte de l'âge du départ en retraite, de la mortalité, de l'ancienneté et de la rotation du personnel.

(3) La Société Foncière des Régions fait l'objet d'un contrôle fiscal en cours pour lequel une provision de 73 K€ a été constituée.

4.6. Etat des dettes au 30-06-2004 (en K€)

	Montant brut au bilan	Montant à moins d'un an	Montant à plus d'un an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières (1)	813 487	58 480	252 896	502 111
Dépôts de garantie locataires	4 515	4 515	-	-
Avances et acomptes	9 275	9 275	-	-
Fournisseurs & comptes rattachés	12 900	12 900	-	-
Autres dettes (2)	53 959	30 807	23 152	-
Impôts différés passif	8 063	3 203	-	4 860
Comptes de régularisation (3)	5 553	1 111	1 192	3 250
Total	907 752	120 291	277 240	510 221

(1) Le capital sur emprunts restant dus au 30 juin 2004 s'élève à 804 M€. La dette est à taux fixe ou couverte par des swaps et des caps classiques à hauteur de 96,2 %. La durée de l'endettement est de 7,2 ans pour un taux moyen de 5,08 % au 30 juin 2004.

(2) Le poste « Autres dettes » concerne essentiellement l'exit tax pour 34 M€.

(3) Les comptes de régularisation correspondent essentiellement aux abonnements souscrits par des clients des parcs de stationnement pour des durées excédant un mois et encaissés d'avance, aux subventions d'investissements reclassées dans ce poste en consolidation, et aux droits d'occupation cédés jusqu'au terme de la concession.

Nantissements d'actifs de l'émetteur au 30 juin 2004

Type de nantissements/hypothèques	Montant d'actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
s/immo.incorporelles	-	1 990	-
s/immo.corporelles	991 470	1 211 875	81.8 %
s/immo.financières (1)	-	14 696	-
Total	991 470	1 228 561	-

(1) Filiales directes de Foncière des Régions : 1 764 990 actions de la filiale SA Sovaklé sont nanties, soit 86,6 % du capital.

Les 991 M€ d'actifs nantis représentent 72,4 % du total du bilan

Risque de taux d'intérêt

	Encours au 30 juin 2004	
	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières	282	523
Actifs financiers	-	- 25
Passif financier net avant gestion	282	498
Couverture		
Swaps	410	- 410
Caps et floors	83	- 83
Total couverture	493	- 493
Passif financier net après gestion	774	5

Tableau relatif aux engagements hors bilan

	N	N - 1
Cautions de contre-garantie sur marchés	-	-
Créances cédées non échues	-	-
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles (1)	1 118 295	1 112 700
Autres engagements donnés	-	-
Total	1 118 295	1 112 700

Les financements sans recours des actifs des portefeuilles EDF et France Télécom (600 M€) sont garantis par des hypothèques sur 100 % des actifs acquis, ainsi que le nantissement, au profit du prêteur, des titres des sociétés emprunteuses.

(1) dont : - sûretés réelles : 1 010 750 K€

- nantissements de titres ou caution : 107 545 K€ (dont 86 % du capital de la société Sovaklé).

5. Notes sur le compte de résultat

5.1. Résultat par secteur d'activité

L'activité de Foncière des Régions repose sur 3 secteurs d'activité : l'immobilier en direct, l'externalisation et les parcs de stationnement.

La contribution de ces activités au résultat d'ensemble est la suivante :

	Activité immobilière	Prestations de services	Parcs de stationnement	Total
Recettes	72 051	571	3 564	76 186
Ventes d'actifs	11 727	-	-	11 727
Chiffre d'affaires	83 778	571	3 564	87 913
Autres produits	394	48	14	456
Produits d'exploitation	84 172	619	3 578	88 369
Variation de stocks	5 736	-	-	5 736
Dépenses de gestion	24 867	517	1 866	27 250
Amortissements et provisions	12 112	26	507	12 645
Résultat d'exploitation	41 457	76	1 205	42 738
Résultat financier	- 21 019	- 6	6	- 21 019
Résultat courant	20 438	70	1 211	21 719
Cash flow courant (hors marge sur ventes)	27 167	96	1 709	28 972
Résultat exceptionnel	4 714	- 2	- 2	4 710
Impôt sur résultat	735	11	405	1 151
Impôt différé	134	- 1	- 18	115
QP de résultat en équivalence	- 126	-	-	- 126
Autres opérations de consolidation	- 246	-	26	- 220
Résultat net d'ensemble	23 911	58	848	24 817
Part des minoritaires	- 1	6	35	40
Résultat net groupe	23 912	52	813	24 777

5.2. Résultat courant

5.2.1. Résultat d'exploitation

	Chiffre d'affaires		
	Au 30-06-2004	Au 30-06-2003	Au 31-12-2003
Recettes locatives (1)	72 051	19 296	39 379
Exploitation des parcs de stationnement	3 564	3 359	7 272
Cessions d'immeubles stockés	11 727	26 857	44 034
Prestations de services immobiliers	571	2 628	5 997
Total	87 913	52 140	96 682

(1) Dont 283 K€ de chiffre d'affaires des deux filiales étrangères Batisica et IB Bénélux au titre du 1^{er} semestre 2004.

La progression des recettes locatives s'explique pour l'essentiel par l'effet des investissements réalisés en 2003 notamment l'achat des portefeuilles EDF et France Télécom (49.8 M€), l'acquisition d'un portefeuille de 130 actifs à AZUR-GMF (3.3 M€), sous déduction de l'effet des ventes net des augmentations de loyers pratiquées (- 0.4 M€).

La progression des recettes de stationnement provient de l'effet combiné de l'évolution des tarifs et d'une hausse du nombre des abonnements.

L'activité de cession d'immeubles concerne à la fois des cessions d'actifs en stock et des ventes d'actifs immobiliers retraitées en chiffre d'affaires dans les comptes consolidé en application des dispositions du règlement CRC 99-02. Elle s'inscrit dans le cadre du plan de vente annuel d'un montant de l'ordre de 100 M€ contre 44 de ventes réalisées en 2003.

Le Groupe Foncière des Régions assure les prestations d'asset management et de property management des opérations d'externalisation menées en partenariat. Elles ont diminué du fait de l'intégration des opérations EDF et France Télécom dans le patrimoine propre de la Société ; et concerne essentiellement l'opération de VELIZY.

a) Reprise de provisions et transferts de charges

	Au 30-06-2004	30-06-2003	Au 31-12-2003
Reprise de provisions sur créances locataires	202	137	258
Reprises de provisions sur terrains	-	-	83
Reprises de provisions sur stocks	-	-	37
Reprise de provisions pour Grosses Réparations	44	-	497
Transfert de charges (salaires récupérables des concierges)	100	83	182
Honoraires refacturés	48	70	-
Remboursement d'assurances	-	-	93
Transfert de charges (frais d'acquisition)	-	249	821
Autres reprises et transferts	46	90	182
Total	440	629	2 153

b) Charges d'exploitation

Activité de vente d'actifs immobiliers (en K€)

Les « Variations de stocks » sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	Au 30-06-2004	Au 30-06-2003	Au 31-12-2003
Achats d'immeubles et frais d'acquisition	-	-	- 27
VNC des immeubles cédés	5 736	12 427	20 313
Travaux stockés	-	- 20	- 28
Total	5 736	12 407	20 258

Autres achats et impôts et taxes

Ces dépenses d'exploitation enregistrent une augmentation en proportion de la variation du périmètre des actifs détenus suite aux opérations de croissance.

Charges de personnel

L'augmentation des frais de personnel correspond aux embauches réalisées dans le cadre de la croissance des activités du groupe et notamment le renforcement de son réseau territorial, ainsi que de ses structures d'asset management et de développement.

Dotations aux amortissements et provisions (en K€)

	Au 30-06-2004	Au 30-06-2003	Au 31-12-2003
Amortissements des immobilisations	11 966	5 623	7 951
Amortissements des frais d'acquisitions AXA et AZUR-GMF	20	20	49
Amortissements des frais d'acquisition groupe Blériot	3	47	6
Amortissements de caducité	231	187	462
Amortissements sur retraitements immeubles Esclangon	40	32	- 23
Amortissements des charges à répartir	9	320	400
Amortissements réévaluation Activité Parking	57	190	541
sous-total amortissements	12 326	6 419	9 386
Provisions pour créances douteuses locataires	317	246	298
Provisions pour travaux	-	-	295
Provision pour dépréciation d'actifs	-	-	415
Autres provisions	9	-	5
sous-total provisions	326	246	1 013
Total	12 645	6 665	10 399

Autres charges d'exploitation

Ce poste enregistre essentiellement la redevance versée aux concédants des parkings pour 450 K€.

5.2.2. Résultat financier

La trésorerie du Groupe est placée, au 30 juin 2004, en CDN à court terme et en SICAV monétaires classiques. Les produits financiers se sont élevés de 0,6 M€. Les produits latents ne sont pas significatifs.

La charge financière correspond quasi exclusivement aux intérêts d'emprunts sur la dette. 92,6 % de la dette est à taux fixe ou à taux variable couvert et ne présente donc aucun risque en cas de hausse des taux. L'essentiel de la dette a été souscrit par les sociétés immobilières, à des conditions de taux moyen compris entre 3,40 % pour la part fixe 5,10% pour la part variable.

5.3. Résultat exceptionnel

	Au 30-06-2004
Produits et charges exceptionnels nets	134
Régularisation nette d'impôts et taxes	-17
Reprise provisions d'impôts	1
Reprise de subventions d'équipements	85
Retraite	22
Provision pour risques cessions	32
Régularisations diverses	11
Pertes sur cessions d'immobilisations financières	-
Résultats sur cessions d'actifs	4 576
Cessions d'immobilisations	2 715
Cessions de titres	1 861
Total	4 710

5.4. Impôts sur les sociétés (en K€)

a) Charges d'impôts

– Impôt exigible	1 151
– Impôt différé	115
	<u>1 266</u>

b) Preuve d'impôt exigible

– Résultat de l'ensemble consolidé	24 777
correction IS	<u>1 266</u>
– Résultat de l'ensemble consolidé avant IS	<u>26 043</u>
quote-part des sociétés MEE	+ <u>126</u>
quote-part des amortissements des écarts d'acquisitions	+ <u>220</u>
quote-part intérêts minoritaires	+ <u>40</u>
total	26 429
– Résultat des sociétés en régime SIIC base	<u>23 955</u>
– Impôts théoriques (2 474 x 35,43 %)	877
– Activité taxable Foncière des Régions	346
– Activité taxable Sovaklé	29
– Impact des reprises d'écarts d'acquisitions négatifs (220 x 35,43 %)	78
– Différentiel taux Sociétés étrangères et autres retraitements	<u>- 179</u>
	1 151

5.5. Résultat des sociétés mises en équivalence

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence s'élève à – 126 K€ et se rapporte aux sociétés du groupe AKAMA détenu à 25% par Foncière des Régions (– 59 K€), via sa filiale GFR Externalisation, la SARL DUTRIEVOZ (+ 13 K€) et la SARL Marcel Paul jusqu'à sa date de cession (– 80 K€).

6. Autres éléments d'information

6.1. Effectifs du groupe

L'effectif du groupe, au 30 juin 2004, s'élève à 154 personnes dont 71 cadres, 65 ETAM et 18 agents d'immeubles.

L'effectif moyen du premier semestre 2004 est de 148 personnes.

La croissance des effectifs est liée à la croissance des activités avec environ 4 000 logements et 1 300 000 m² tertiaires d'actifs en pleine propriété, et à la volonté du groupe de développer ses implantations régionales et son activité de prestations de services.

6.2. Options de souscription d'actions

L'assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2002 a autorisé le Directoire dans le cadre des articles L225-17 à L 225-85 du Code de commerce à consentir, au bénéfice des membres du personnel qu'il désignera parmi les salariés, et le cas échéant, les dirigeants mandataires sociaux de la société et

des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L 225-80. Les options donnent droit à la souscription d'actions nouvelles à émettre à titre d'augmentation de capital, ainsi qu'à l'achat d'actions préalablement rachetées par la société.

Compte tenu de l'augmentation de capital en numéraire intervenue en décembre 2003, le Directoire, conformément à la loi, a procédé aux ajustements nécessaires afin de conserver une valeur totale constante aux options attribuées.

Compte tenu de ces éléments, les plans de stocks options en cours représentent :

	2002	2003	2004
Nombre d'options	24 000	69 375	100 050
Montant	524 K€	1 778 K€	4 364 K€
Prix d'exercice	21,82 €	25,63 €	43,62
Période d'exercice	A compter du 28 juillet 2004 et jusqu'au 28 juillet 2009	A compter du 16 juillet 2005 et jusqu'au 16 juillet 2010	A compter du 15 juin 2006 et jusqu'au 15 juin 2011

6.3. Engagements

Au 30 juin 2004, la société dispose de 79,8 M€ de financements mobilisables à tout moment, garantis par une promesse d'affectation hypothécaire à hauteur de 17,7 M€ et par un nantissement de titres pour 57,5 M€.

7. Tableau des flux de trésorerie (en K€)

Etabli à partir du résultat net

	Exercice 1 ^{er} semestre 2004	1 ^{er} semestre 2003 SIIC	1 ^{er} semestre 2003	Exercice 2003
Résultat net des sociétés consolidées	24 817	34 223	11 742	41 491
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :				
Amortissements et provisions	12 449	5 605	5 341	12 991
Variation des impôts différés	105	- 17 778	- 1 801	- 27 650
Plus values de cession, nettes d'impôt	- 4 495	- 34	- 34	245
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	126	- 157	- 157	3 947
Marge brute d'autofinancement	33 002	21 801	15 091	31 024
Dividende reçus des sociétés mises en équivalence				
Variation du besoin en fonds de roulements liés à l'activité	- 20 165	- 14 778	- 8 068	- 154 495
Flux net de trésorerie généré par l'activité	12 837	7 023	7 023	- 123 471
Acquisitions d'immobilisations	- 36 055	- 27 619	- 27 619	- 99 870
Cessions d'immobilisations	30 705	3 957	3 957	15 968
Incidence des variations de périmètre (provisions et impôts diff.)	1 602	- 653	- 653	- 27 096
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 3 748	- 24 315	- 24 315	- 110 998
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 15 100	- 9 178	- 9 178	- 9 176
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	- 4	- 137	- 137	- 137
Augmentation de capital en numéraire	- 655	-	-	200 134
Emission d'emprunts	275 488	59 600	59 600	162 000
Remboursements d'emprunts	- 302 580	- 9 770	- 9 770	- 75 380
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 42 851	40 515	40 515	277 441
Variation de trésorerie	- 33 762	23 223	23 223	42 972
Trésorerie d'ouverture	58 332	15 360	15 360	15 360
Trésorerie de clôture (1)	24 569	38 583	38 583	58 332
Variation de trésorerie	- 33 762	23 223	23 223	42 972

E. *Attestation du responsable* **du document et avis** **des Commissaires aux comptes**

Responsable du document de référence

Christophe KULLMANN, Président du Directoire

A notre connaissance, les données du Document de Référence, déposé le 19 avril 2004 et de la présente actualisation sont conformes à la réalité : elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'émetteur et de son groupe ; elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Christophe KULLMANN

Foncière des Régions
46, avenue Foch – 57000 Metz
Tél : 03.87.39.55.00 – Fax : 03 87 39 55 01
www.foncieredesregions.fr
Code ISIN : FR 000064578