

FONCIERE DES MURS

Société à commandite par actions au capital de 15 050 656 €.

Siège social : 28, rue Dumont d'Urville, 75116 Paris.

955 515 895 R.C.S. Paris. — APE : 741 J.

Exercice social du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Documents comptables annuels.

A. — Comptes sociaux.

I. — Bilan au 31 décembre 2004.

(En euros.)

Actif	Exercice 2004			Exercice 2003	Exercice 2002
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	Net	Net
Actif immobilisé :					
Immobilisations incorporelles :					
Frais d'établissement					
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires.					
Fonds commercial (1)					
Autres					
Immobilisations corporelles :					
Terrains					
Constructions	23 090,00	2 622,22	21 367,78		
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres	17 935,84	16 402,79	1 533,05	1 648,67	2 992,63
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
Immobilisations financières :					
Participations				8 445 959,26	8 445 974,50
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	1 090,46		1 090,46		
Autres titres immobilisés					
Prêts	38 620 886,97		38 620 886,97		
Autres					
Total I	38 663 903,27	19 025,01	38 644 878,26	8 447 607,93	8 448 967,13
Actif circulant :					
Stocks et en-cours :					
Matières premières et autres approvisionnements					
En cours de production [biens et services]					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances d'exploitation :					
Etat, impôt sur les bénéfices	82 677,00			22 038,00	22 038,00
Autres	4 008,94		86 685,94		10 268,08
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres					
Autres titres	14 519 053,49	146 426,37	14 372 627,12	1 155 750,11	953 815,10
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	2 233,83		2 233,83		13 286,66
Charges constatées d'avance (1)					
Total II	14 607 973,26	146 426,37	14 461 546,89	1 177 788,11	999 407,86
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	302 749,77	42 534,24	260 215,53		
Primes de remboursement des emprunts (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
Total général (I + II + III + IV + V)	53 574 626,30	207 985,62	53 366 640,68	9 625 396,04	9 448 374,99

1) Droit au bail.

Passif	Exercice 2004	Exercice 2003	Exercice 2002
Capitaux propres :			
Capital (dont versé 15 050 656)	15 050 656,00	2 065 280,00	2 065 280,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	30 164 947,05	20 414,45	20 414,45
Ecart de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
Réserves			
Réserve légale	216 792,74	216 792,74	216 792,74
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables			
Réserves réglementées		5 818 378,66	5 818 378,66
Report à nouveau	287 526,24	756 355,66	624 517,58
Résultat de l'exercice	5 958 987,85	567 690,06	583 618,08
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées			
Total I	51 678 909,88	9 444 911,57	9 329 001,51
Autres fonds propres :			
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Total I bis	0,00	0,00	0,00
Provisions pour risques et charges :			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges	3 000,00		
Total II	3 000,00	0,00	0,00
Dettes (1)			
Dettes financières :			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 062,68	3 907,30	188,19
Emprunts et dettes financières diverses			911,65
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	330 814,85	108 098,77	48 871,01
Dettes fiscales et sociales	198 408,98	62 079,40	61 604,12
Autres	1 154 444,29		
Dettes diverses :			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			95,29
Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)			
Autres		6 399,00	7 703,22
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance			
Total III	1 684 730,80	180 484,47	119 373,48
Ecarts de conversion passif (IV)			
Total général (I + I bis + II + III + IV)	53 366 640,68	9 625 396,04	9 448 374,99
(1) Dont à plus d'un an			
Dont à moins d'un an	1 684 731	180 484,47	119 373,48
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	1 062,68	3 907,30	188,19

II. — Compte de résultat — Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2004.

(En euros.)

Postes	Exercice 2004	Exercice 2003	Exercice 2002
Produits d'exploitation (1) :			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens et services)			
Montant net du chiffre d'affaires	0,00	0,00	0,00
Dont à l'exportation			
Production stockée			
Production immobilisée			
Produits nets partiels sur opérations à long terme			
Subventions d'exploitation			

Postes	Exercice 2004	Exercice 2003	Exercice 2002
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1 332 038,31		
Autres produits	3 213,97		91,12
Total I	1 335 252,28	0,00	91,12
Charges d'exploitation (2) :			
Achats de marchandises :			
Variation de stock			
Achats de matières premières et autres approvisionnements :			
Variation de stock	219,84		
(*) Autres achats et charges externes	1 685 956,41	165 841,19	164 579,95
Impôts, taxes et versement assimilés	6 481,91	5 622,63	12 316,73
Salaires et traitements	28 164,40	19 818,37	19 818,37

Postes	Exercice 2004	Exercice 2003	Exercice 2002
Charges sociales	11 157,57	8 310,03	7 585,12
Dotation aux amortissements et aux provisions : Sur immobilisations : dotations aux amortissements	43 329,90	1 343,96	1 195,77
Sur immobilisations : dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions			
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges	0,24	6 409,20	5 751,18
Total II	1 775 310,27	207 345,38	211 247,12
1. Résultat d'exploitation (I - II)	- 440 057,99	- 207 345,38	- 211 156,00
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun :			
Bénéfice ou perte transférée III			
Pertes ou bénéfice transféré IV			
(*) Y compris :			
Redevances de crédit-bail mobilier			
Redevances de crédit-bail immobilier			
Produits financiers :			
De participation (3)	419 629,62	419 660,10	419 629,62
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	87 893,97	40 961,86	60 461,61
Autres intérêts et produits assimilés (3)	67 653,21		
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	499 582,32	405 604,74	391 932,61
Autres produits financiers			4 200,00
Total V	1 074 759,12	866 226,70	876 223,84
Charges financières :			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées (4)	53 436,03	- 1,21	1 516,26
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Total VI	53 436,03	- 1,21	1 516,26
2. Résultat financier (V - VI)	1 021 323,09	866 227,91	874 707,58
3. Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	581 265,10	658 882,53	663 551,58
Produits exceptionnels :			
Sur opérations de gestion		10 206,53	23 252,13
Sur opérations en capital	14 095 233,20		292 013,10
Reprises sur provisions et transferts de charges			30 502,76
Total VII	14 095 233,20	10 206,53	345 767,99
Charges exceptionnelles :			
Sur opérations de gestion	8 023,75	861,00	57 000,05
Sur opérations en capital	8 446 057,80		239 997,44
Dotations aux amortissements et aux provisions			
Total VIII	8 454 081,55	861,00	296 997,49
4. Résultat exceptionnel (VII - VIII)	5 641 151,65	9 345,53	48 770,50
Participation des salariés aux résultats (IX)			

Postes	Exercice 2004	Exercice 2003	Exercice 2002
Impôts sur les bénéficiaires (X)	263 428,90	100 538,00	128 704,00
Total des produits (I + III + V + VII)	16 505 244,60	876 433,23	1 222 082,95
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	10 546 256,75	308 743,17	638 464,87
Bénéfice ou perte	5 958 987,85	567 690,06	583 618,08
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres			
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres			
(3) Dont produits concernant les entités liées	507 523,59	419 660,10	419 629,62
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	53 393,45		

III. — Annexe aux comptes sociaux.

1. — Evénements significatifs de l'exercice.

Opérations significatives de l'exercice. — L'année 2004 a été marquée par la signature d'un protocole d'accord entre le groupe Foncière des Régions et l'actionnaire de référence de F.A.B. société détenant 87 % du capital de Ferrand et Renaud. Ce protocole d'accord prévoyait la restructuration de la société Ferrand et Renaud, préalablement à l'entrée dans le capital de la société, du groupe Foncière des Régions.

La réalisation des opérations prévues dans le protocole s'est effectuée les 29 et 30 novembre 2004, et elles sont détaillées ci-après.

1.1. Cessions préalables à la restructuration intervenue le 29 novembre 2004. — Cession de la participation de 35 % dans Oralix Investissements au prix de 11 480 433 €.

Cession d'immobilière Foch, société sans activité, détenue à 100 %, à M. Christian Baverey, au prix de 2 215 359 € correspondant à la valeur de la trésorerie nette de la société, qui constituait son seul actif.

1.2. Décisions de l'assemblée du 30 novembre 2004. — Fusion-absorption de F.A.B., société holding de Ferrand et Renaud détenue par la famille de M. Christian Baverey, et de Ferrand et Renaud.

Constituée sous la forme d'une société anonyme à conseil d'administration, la société a été transformée en société en commandite par actions (SCA).

Adoption de la dénomination sociale « Foncière des murs » en lieu et place de la dénomination Ferrand et Renaud.

Foncière des Régions est l'unique associé commandité de la société, et également son gérant, par l'intermédiaire de sa filiale GFR Diversification.

Foncière des murs a vocation à devenir une foncière spécialisée dans la détention longue de murs d'exploitation dans le secteur de la santé, des loisirs et de l'hôtellerie.

Augmentation de capital, d'un montant de 38 M€, réservée à Foncière des Régions et ses partenaires d'investissement : (ACM Vie, Predica, Pacifica et La Fédération continentale), en vue d'acquiescer un portefeuille de 22 maisons de retraite détenues par la SCI FonMur et exploitées par le groupe Suren lui-même filiale de Batipart (48 %), de l'IDIA (groupe Crédit agricole) et d'un fonds d'investissement géré par Morgan Stanley.

1.3. Acquisition de la SCI FonMur. — Le 30 novembre 2004, Foncière des murs a acquis avec le produit de l'augmentation de capital réservée la totalité des titres de la SCI FonMur et remboursé les comptes courants d'associé des associés cédants, pour un montant global de 38 M€.

1.4. Evolution du capital pendant l'exercice. — Le capital social s'élève à 15 050 656 € au 31 décembre 2004 contre 2 065 280 € au 1^{er} janvier 2004.

Le 30 novembre 2004, le capital a évolué de la façon suivante :
— Augmentation de capital de 1 807 520 € en rémunération de l'apport de FAB (société par actions simplifiée), suite à la fusion par absorption ;

— Annulation des 225 034 actions de la société transmise par FAB et réduction corrélative du capital social de 1 800 272 € ;

— Augmentation de capital de 5 452 800 € par émission de 681 600 actions nouvelles émises au prix de 55,77 € soit avec une prime d'émission de 47,77 € ;

— Augmentation du capital social d'un montant de 7 525 328 € par incorporation de la réserve de plus-values à long terme de 5 818 378,66 € et de primes pour 1 706 949,34 €.

Au 31 décembre 2004, le capital social est composé de 940 666 actions au nominal de 16 € soit 15 050 656 €.

2. – Principes, règles et méthodes comptables.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions du plan comptable général et du Code de commerce.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La valorisation des titres :

Compte tenu de l'acquisition récente de la SCI FonMur, porteuse de filiales fiscalement transparentes, les déficits constatés au cours de l'exercice 2004 constituent essentiellement des honoraires et droits d'enregistrement et seront reportés en à nouveau.

Les prévisions de résultats futurs de ces diverses sociétés sont bénéficiaires et permettent de maintenir telle quelle la valeur historique des titres au bilan.

A cette même exception, les comptes ont été établis selon des principes identiques à ceux de l'exercice précédent, tant en ce qui concerne les méthodes d'évaluation que le mode de présentation.

La société est consolidée par intégration globale dans le périmètre de consolidation de Foncière des Régions.

3. – Explication des postes du bilan.

3.1. Actifs immobilisés :

3.1.1. Variation des valeurs brutes (en €) :

	Valeur brute au 31/12/03	Augmentations		Diminutions	Valeur brute au 31/12/04
		Apport de FAB	Acquisition et travaux	Cessions et transferts	
Immobilisations incorporelles :					
Concessions, logiciels . . .					
Autres					
Immobilisations corporelles (1).	17 935	23 990			41 925
Terrains					
Constructions		23 990			23 990
A.A.I.					
Autres immobilisations corporelles	17 935				17 935
Immobilisations en cours					
Immobilisations financières	8 445 959		38 621 977		38 621 977
Titres de participations (2)	8 445 959		999	8 445 868	1 090
Prêts (3)			38 620 887		38 620 887
Autres immobilisations financières					
Total actif immobilisé	8 463 894	23 990	38 621 977	8 445 959	38 663 902

1) Les acquisitions d'immobilisations corporelles correspondent à l'apport de FAB suite à la fusion.

2) La cession de titres de participation concerne les titres Oralia Management cédés en mai 2004 et les titres Oralia Investissements et Immobilière Foch cédés en novembre 2004.

3) Il s'agit du prêt subordonné consenti avec la SCI FonMur au taux de T4M + 0,60 % par an.

3.1.2. Variation des amortissements et provisions (en €) :

	Montants au 31/12/03	Augmentations		Diminutions	Montants au 31/12/04
		Apport de FAB	Dotations	Reprises	
Immobilisations incorporelles :					
Concessions, logiciels					

	Montants au 31/12/03	Augmentations		Diminutions	Montants au 31/12/04
		Apport de FAB	Dotations	Reprises	
Autres					
Immobilisations corporelles (1).	16 287	1 942	796		19 025
Terrains					
Constructions		1 942	681		2 623
A.A.I.					
Autres immobilisations corporelles	16 287		115		16 402
Immobilisations en cours					
Immobilisations financières :					
Titres de participations					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
Total actif immobilisé	16 287	1 942	796		19 025

(1) Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue : 20 ans pour les constructions, 10 ans sur les agencements de constructions et 3 ans pour le matériel de bureau.

3.2. Actif circulant :

3.2.1. Ventilation des créances par échéance (en €) :

	Montant brut au bilan au 31/12/04	Montant à moins d'un an
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances (1)	86 686	86 686
Total	86 686	86 686

1) Les autres créances de 86 686 € sont constituées essentiellement :
— d'impôt pour 82 677 € ;
— de créances diverses pour 4 009 €.

3.2.2. Valeurs mobilières de placement : La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement s'élève au 31 décembre 2004 à 14 489 K€.

(En €)	Valeur brute au bilan au 31/12/04	Valeur brute au bilan au 31/12/03
Sicav monétaires Sécurité		162 500
Sicav monétaires Eparcic		439 995
Certificats de dépôts négociables	14 059 000	
Actions cotées Nestlé		13 904
Actions cotées Siparex Croissance	313 627	406 011
Actions non cotées Laboratoire Aguettant		133 340
Actions non cotées Morey (1)	146 426	146 426
Total	14 519 053	1 302 176

1) Les actions non cotées pour 146 K€ sont provisionnées à 100 %.

Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2004, de certificats de dépôts négociables pour 14 059 K€, d'actions cotées Siparex Croissance pour 314 K€ (valeur boursière en fin d'exercice : 430 K€) et d'actions non cotées Morey.

3.2.3. Comptes de produits à recevoir et de régularisation actif (en €).

	Valeur brute au bilan au 31/12/04	Valeur brute au bilan au 31/12/03
Charges à répartir (1)		
Acquisition d'immobilisations corporelles	302 749	
Acquisition d'immobilisations financières		
Total	302 749	0

(1) Il s'agit des frais d'acquisition d'immobilisations relatives à la société FAB absorbée fin 2004. Ces frais sont amortis sur une durée de cinq ans. La dotation pour l'année 2004 est de 42 534 €.

3.3. Capitaux propres (en €) :

	Montants au 31/12/03	Augmentations		Diminutions		Montants au 31/12/04
		Réévaluation et virement A.G.	Exercice	Distribution (3)	Diminution	
Capital social (1)	2 065 280		14 785 648		1 800 272	15 050 656
Prime d'émission (1)	20 414		39 344 528		9 199 995	30 164 947
Prime d'apport						
Réserve légale	216 793					216 793
Autres réserves (1)	5 818 378				5 818 378	
Report à nouveau (2)	756 356			335 870	132 960	287 526
Affectation résultat 2003	567 690			567 690		
Résultat de l'exercice 2004			5 958 988			5 958 988
Capitaux propres	9 444 911		60 089 164	903 560	16 951 605	51 678 910

Au 31 décembre 2004, le capital social est composé de 940 666 actions au nominal de 16 €.

(1) Les variations du poste capital, primes et autres réserves sont détaillées en 1.4.

(2) Les 132 K€ correspondent à la prise en compte de la taxe exceptionnelle de 2,5 % sur les réserves de plus-values à long terme.

(3) L'assemblée générale ordinaire en date du 24 juin 2004 a affecté le résultat de la manière suivante (en €) :

Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2003	567 690
Report à nouveau	756 355
Ecart de réévaluation disponible	
Total à affecter	1 324 045
Dividendes mis en paiement (hors autocontrôle)	903 560
Dividendes sur autocontrôle affectés en report à nouveau	
Imputation en report à nouveau	420 485
Total affecté	1 324 045

3.4. Provisions. — La provision pour impôt de 3 000 € est issue de la structure FAB absorbée par Foncière des murs le 30 novembre 2004.

3.5. Dettes (en €) :

	Montant brut au bilan au 31/12/04	Montant à moins d'un an	Montant à plus d'un an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	Montant brut au bilan au 31/12/03
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	1 062	1 062			3 907
Emprunts, dettes financières diverses					
Avances et acomptes sur commandes					
Fournisseurs et comptes rattachés (2)	330 815	330 815			108 099
Dettes fiscales et sociales (3)	198 409	65 450	132 959		62 079
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes (4)	1 154 444	1 154 444			6 399
Total	1 684 730	1 551 771	132 959		180 484

(1) Il s'agit de soldes créditeurs de banque.

(2) Ce poste se rapporte essentiellement aux factures restant à recevoir au titre des frais liés à l'augmentation de capital.

(3) Dont 132 959 € de taxe exceptionnelle de 2,5 % sur les réserves de plus-values à long terme.

(4) Les autres dettes enregistrent les frais liés à l'augmentation de capital réglés par Foncière des Régions.

3.6. Comptes de charges à payer (en €) :

	Au 31/12/04	Au 31/12/03
Factures non parvenues	316 609	41 453
Autres charges à payer	1 162 444	8 000
Taxe apprentissage et formation continue	201	149

	Au 31/12/04	Au 31/12/03
Organismes sociaux		1 027
Créditeurs		6 399
Total	1 479 254	57 028

3.7. Produits à recevoir. — Les intérêts courus à recevoir du prêt de 38 532 K€ sont de 88 K€ au 31 décembre 2004.

4. — Notes sur le compte de résultat.

4.1. Résultat courant :

4.1.1. Chiffre d'affaires : Il n'y a pas de chiffre d'affaires au 31 décembre 2004 ainsi que les 2 années précédentes.

4.1.2. Reprises de provisions et transferts de charges : Le transfert de charges d'exploitation pour 1 332 K€ concerne les frais et honoraires liés à la restructuration de Foncière des murs et imputés sur les primes, pour leur montant net d'impôt (IS calculé à 19,57 %).

4.1.3. Charges d'exploitation (en €) :

	Au 31/12/04	Au 31/12/03
Achat de matières et autres approvisionnements	220	
Autres achats et charges externes (1)	1 685 956	165 841
Impôts, taxes, versements assimilés	6 482	5 623
Frais de personnel (2)	39 322	28 128
Dotations aux amortissements et provisions (3)	43 330	1 344
Autres charges d'exploitation		6 409
Total	1 775 310	207 345

(1) Les autres achats et charges externes augmentent notamment dû à l'impact des frais engagés pour la mise en place de Foncière des murs.

(2) Les frais de personnel correspondent à 1 seul salarié qui a quitté la société le 30 novembre 2004.

3) Détail des amortissements et provisions (en €) :

	Au 31/12/04	Au 31/12/03
Amortissements des constructions	680	0
Amortissements des matériels et mobiliers	116	1 344
Amortissements des charges à répartir	42 534	0
Total	43 330	1 344

4.2. Résultat financier (en €) :

	Au 31/12/04	Au 31/12/03
Produits financiers de participations	507 524	419 660
Dividendes reçus des filiales et participations (1)	419 630	419 660
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	87 894	
Produits financiers sur cautions données		
Prêts :		
Revenus des prêts au personnel		
Revenus des prêts aux filiales détentrices d'actifs d'externalisation		

	Au 31/12/04	Au 31/12/03
Autres intérêts et produits assimilés (3)	67 653	40 962
Reprise provisions sur titres		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	499 582	405 605
Total des produits financiers	1 074 759	866 227
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		
Intérêts et charges assimilées.	53 436	- 1
Intérêts des emprunts (4)	53 479	
Intérêts des comptes courants groupe		
Intérêts bancaires et opérations de financement	- 43	- 1
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	53 436	- 1
Résultat financier	1 021 323	866 227

(1) Il s'agit du dividende de la société Oralia Investissements concernant l'exercice 2003.

(2) Il s'agit des intérêts courus du prêt subordonné avec la SCI FonMur.

(3) Les revenus de valeurs mobilières de placement sont de 52 864 € au 31 décembre 2004 et les revenus de certificats de dépôts négociables sont de 14 789 € au 31 décembre 2004.

(4) Il s'agit des intérêts des emprunts FAB qui ont été totalement remboursés le 30 novembre 2004.

4.3. Résultat exceptionnel (en €) :

	Au 31/12/04	Au 31/12/03
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		10 206
Régularisation Urssaf 2001 et Apcil		1 466
Dégrèvement de la taxe professionnelle		8 740
Produits exceptionnels en capital		
Produits exceptionnels sur cession de titres :		
Oralia Investissements	11 480 433	
Oralia Management	399 441	
Immobilière Foch	2 215 359	
Total des produits exceptionnels	14 095 233	10 206
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	8 024	861
Diverses	5 054	
Amende, pénalité fiscale	2 970	
IS 2002		861
Charges exceptionnelles en capital	8 446 057	861
Valeur comptable des titres cédés :		
Oralia Investissements	6 890 449	
Oralia Management	4 726	
Immobilière Foch	1 550 882	
Total des charges exceptionnelles	8 454 081	861
Résultat exceptionnel	5 641 152	9 345

5. – Engagements hors bilan.

La société n'a aucun engagement hors-bilan donné ou reçu.

6. – Renseignements divers.

6.1. Effectif moyen employé au cours de l'exercice. — Le groupe ne dispose d'aucun salarié au 31 décembre 2004 (cf. 4.1.3) et l'effectif moyen de l'exercice s'élève à 0,92 salarié.

6.2. Informations concernant les entreprises liées (en K€) :

	Avec des entreprises détenues à plus de 50 %	Avec des entreprises détenues à moins de 50 %	Autres entreprises liées
Participations	1		
Prêts	38 621		
Clients			
Autres créances			
Provisions pour risques			
Emprunts et dettes financières divers			
Fournisseurs et comptes rattachés			
Contrats de prestations fournies			
Loyers			
Produits de participations et financiers	88		420
Charges d'exploitation			
Charges financières			
Total	38 710		420

I. — Affectation du résultat selon décision de l'assemblée générale mixte du 6 avril 2005.

(En milliers d'euros.)

Origine :		
Résultat de l'exercice		5 959
Report à nouveau		287
		6 246
Affectation :		
Dividendes		2 502
Réserve légale		3 744
		6 246

Les comptes sociaux 2004 et l'affectation du résultat ont été approuvés par l'assemblée générale mixte du 6 avril 2005.

B. — Comptes consolidés.

I. — Bilan consolidé au 31 décembre 2004.

(En milliers d'euros.)

Actif	31/12/04			Pro forma 31/12/03	31/12/03	31/12/02
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	Net	Net	Net
Actif immobilisé :						
Ecarts d'acquisition	517	3	514	514		
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles	88 145	159	87 986	87 965	2	3
Terrains	22 602		22 602	22 602		
Constructions	65 525	143	65 382	65 361		
Autres	18	16	2	2	2	3
Immobilisations en cours	0					
Titres mis en équivalence	0		0		9 554	9 067
Total actif immobilisé (I)	88 662	162	88 500	88 479	9 556	9 070

Actif	31/12/04			Pro forma 31/12/03	31/12/03	31/12/02
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	Net	Net	Net
Actif circulant :						
Stocks et en-cours	0	0	0		0	0
Créances clients	2 244	0	2 244	2 244	0	0
Autres créances	6 786	0	6 786	6 758	58	129
Charges constatées d'avance	325		325	22		
Valeurs mobilières de placement	20 896	146	20 750	23 750	3 278	1 612
Disponibilités	84		84	396	8	1 422
Total actif circulant (II)	30 335	146	30 189	33 170	3 344	3 163
Total actif (I + II)	118 997	308	118 689	121 649	12 900	12 233

Passif	Exercice au 31/12/04	Exercice pro forma 31/12/03	Exercice au 31/12/03	Exercice au 31/12/02
Capitaux propres :				
Capital	15 051	15 051	2 065	2 065
Primes d'émission, de fusion, d'apport	30 165	30 164	20	20
Ecart de réévaluation	3 071	3 071		
Réserves	464	2 913	9 567	8 974
Résultat de l'exercice	2 703	2 580	1 061	1 045
Total capitaux propres (I)	51 454	53 779	12 713	12 104
Intérêts minoritaires (II)	63	63		
Droits du concédant (III)	0			
Provisions pour risques et charges (IV)	373	370		
Dettes :				
Emprunts et dettes assimilées	61 783	61 782		
Dépôts de garantie des locataires	1 931	1 931		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Fournisseurs et comptes rattachés	400	304	116	57
Autres dettes	2 631	3 366	71	72
Impôts différés passifs	54	54		
Comptes de régularisation				
Total dettes (V)	66 799	67 437	187	129
Total passif (I + II + III + IV + V)	118 689	121 649	12 900	12 233

II. — Compte de résultats consolidés au 31 décembre 2004. (En K€.)

Postes	Exercice 2004	Exercice 2003 proforma	Exercice 2003	Exercice 2002
Produits d'exploitation :				
Recettes locatives	650	650	0	0
Recettes des parcs de stationnement	0	0	0	0
Cession d'immeubles	0	0	0	35
Prestations	0	0	0	0
Montant net du chiffre d'affaires	650	650	0	35
Production stockée	0	-4	-4	0
Reprises sur provision, amortissements et transferts de charges	1 332	1 332	0	0
Autres produits d'exploitation	5	0	0	0
Total I	1 987	1 978	-4	35
Charges d'exploitation :				
Achats de marchandises, variation de stock	0	0	0	32
Autres achats et charges externes	1 731	1 761	180	182
Impôts, taxes et versements assimilés	14	7	6	14
Charges de personnel	39	40	28	28

Postes	Exercice 2004	Exercice 2003 proforma	Exercice 2003	Exercice 2002
Dotations aux amortissements et aux provisions	186	186	1	2
Autres charges d'exploitation	0	6	6	6
Total II	1 970	2 000	221	264
1. Résultat d'exploitation	17	-22	-225	-229
Quotes-parts de résultats sur opérations en commun	0	0	0	0
Produits financiers	651	485	469	501
Charges financières	298	370	0	1
2. Résultat financier	353	115	469	500
3. Résultat courant avant impôts (entreprises intégrées)	370	93	244	271
Cash-flow courant	556	279	245	273
Produits et charges exceptionnels nets	-3	8	10	-1
Résultats sur cessions d'immobilisations	2 011	2 011	0	58
4. Résultat exceptionnel	2 008	2 019	10	57
Participation des salariés	0	0	0	0
Impôts sur les résultats	396	360	100	129
Impôts différés	0	0	0	0
5. Résultat net des entreprises intégrées	1 982	1 752	154	199
Quote-part dans les résultats des entreprises en équivalence	725	831	907	846
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-3	-3	0	0
Reprise de provisions sur écarts d'acquisition	0	0	0	0
6. Résultat net de l'ensemble consolidé	2 704	2 580	1 061	1 045
Part revenant aux intérêts minoritaires	-1	0	0	0
7. Résultat net part du groupe	2 703	2 580	1 061	1 045
Résultat par action	2,87	2,74	4,11	4,05
Résultat dilué par action	2,87	2,74	4,10	4,04
Cash-flow courant par action	0,59	0,30	0,95	1,06
Cash-flow courant dilué par action	0,59	0,30	0,95	1,06

III. — Annexe aux comptes consolidés.

1. — Evénements significatifs de l'exercice.

Opérations significatives de l'exercice. — L'année 2004 a été marquée par la signature d'un protocole d'accord entre le groupe Foncière des Régions et l'actionnaire de référence de FAB société détenant 87 % du capital de Ferrand et Renaud. Ce protocole d'accord prévoyait la restructuration de la société Ferrand et Renaud, préalablement à l'entrée dans le capital de la société, du groupe Foncière des Régions.

La réalisation des opérations prévues dans le protocole s'est effectuée les 29 et 30 novembre 2004, et elles sont détaillées ci-après.

1.1. Cessions préalables à la restructuration intervenue le 29 novembre 2004. — Cession de la participation de 35 % dans Oralía Investissements au prix de 11 480 433 €.

Cession d'immobilière Foch, société sans activité, détenue à 100 %, à M. Christian Baverey, au prix de 2 215 359 € correspondant à la valeur de la trésorerie nette de la société, qui constituait son seul actif.

1.2. Décisions de l'assemblée du 30 novembre 2004. — Fusion de F.A.B., société holding de Ferrand et Renaud détenue par la famille de M. Christian Baverey, et de Ferrand et Renaud.

Constituée sous la forme d'une société anonyme à conseil d'administration, la société a été transformée en société en commandite par actions (SCA).

Adoption de la dénomination sociale « Foncière des murs » en lieu et place de la dénomination Ferrand et Renaud.

GFR Diversification, filiale à 100 % de Foncière des Régions, est l'unique associé commandité de la société, et également son gérant.

Foncière des murs a vocation à devenir une foncière spécialisée dans la détention longue de murs d'exploitation dans le secteur de la santé, des loisirs et de l'hôtellerie.

Périmètre :

Désignation	Adresse	Capital social (K€)	% de détention	Objet	Méthode
SCA Foncière des Murs . . .	28, rue Dumont d'Urville, 75116 Paris	15 051	100	Acquisition de terrains et d'immeubles dans le secteur de l'hôtellerie, de la santé et des loisirs . .	Société mère
Entrées de périmètre : (1) . .					
SCI Fonmur	28, rue Dumont d'Urville, 75116 Paris	1	100	Acquisition du contrôle de toute société détenant des immeubles d'exploitation dans le secteur de l'hôtellerie, de la santé et des loisirs	IG
SCI Fonciage	28, rue Dumont d'Urville, 75116 Paris	1	99,90	Acquisition, détention, administration et location de biens et droits immobiliers	IG
SCI Le Chesnay	28, rue Dumont d'Urville, 75116 Paris	177	98,40	Acquisition, administration et location d'un immeuble à usage principal d'hôtel	IG
SCI Marcq-en-Barœul	28, rue Dumont d'Urville, 75116 Paris	616	99,13	Acquisition, administration et location d'un immeuble à usage principal d'hôtel	IG
SCI Fréjus	28, rue Dumont d'Urville, 75116 Paris	1 027	97,97	Acquisition, administration et location d'un immeuble à usage principal d'hôtel	IG
SCI Kerinou Immobilier	28, rue Dumont d'Urville, 75116 Paris	30	99,90	Acquisition de bâtiments ou de terrains, construction sur ces terrains, location et gestion de biens	IG
SCI Les Mimosas	18, rue Jean Mermoz, 89100 Saint Clément	1	99,90	Acquisition par voie d'apports ou autrement et gestion d'immeubles	IG
Sorties de périmètre : (2)					
Immobilière Foch	104, rue Tronchet, 69006 Lyon	1 800	99,99	Marchand de biens	IG
Oralía Management	104, rue Tronchet, 69006 Lyon	16	31,00	Holding financière	MEE
Oralía Investissements	104, rue Tronchet, 69006 Lyon	17 327	35,41	Société d'administration de biens	MEE

IG : Intégration globale.

MEE : Mise en équivalence.

(1) Ces structures sont entrées dans le périmètre à la date du 30 novembre 2004.

(2) La structure Oralía Management a été cédée en mai 2004 et les structures Oralía Investissements et Immobilière Foch ont été cédées fin novembre 2004.

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.

En application de la réglementation CRC 99-02, l'ensemble des actifs immobiliers acquis en novembre 2004 a été porté à la valeur de marché, qui correspond à la valeur d'acquisition du 30 novembre 2004. Compte tenu de la décision ferme annoncée par la société d'opter à compter du 1^{er} janvier 2005 au régime des SIIC, les impôts différés ont été calculés sur la base du taux applicable dans le cadre de ce régime, soit 16,5 %.

Augmentation de capital, d'un montant de 38 M€, réservée à Foncière des Régions et ses partenaires d'investissement (ACM Vie, Predica, Pacifica et La Fédération continentale), en vue d'acquies un portefeuille de 22 maisons de retraite détenues par la Sci FonMur et exploitées par le groupe Suren lui-même filiale de Batipart (48 %), de l'IDIA (groupe Crédit agricole) et d'un fonds d'investissement géré par Morgan Stanley.

1.3. Acquisition de la SCI FonMur. — Le 30 novembre 2004, Foncière des murs a acquis avec le produit de l'augmentation de capital réservée la totalité des titres de la SCI FonMur et remboursé les comptes courants d'associés des associés cédants, pour un montant global de 38 M€.

2. – Périmètre de consolidation.

Au 31 décembre 2004, le périmètre de consolidation comprend 8 sociétés contre 4 sociétés au 31 décembre 2003. L'exercice a enregistré l'entrée de 7 sociétés qui correspondent à la SCI FonMur et ses filiales propriétaires du portefeuille de 22 maisons de retraite constituant le premier investissement de développement de la société dans ce secteur. Les sorties concernent les sociétés cédées dans le cadre de la restructuration des actifs de la société préalable à la prise de contrôle de Foncière des Régions et ne concernant pas son activité de société d'investissements immobiliers cotée.

Les comptes du groupe Foncière des murs SCA sont consolidés par intégration globale dans le périmètre de consolidation du groupe Foncière des Régions.

3.2. Date de clôture des comptes. — Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre de chaque année, à l'exception de la SCI Kerinou Immobilier, qui clôture ses comptes le 31 mars. Un arrêté au 31 décembre 2004 a été établi pour les besoins de la consolidation.

3.3. Retraitements. — Les règles et méthodes appliquées par les filiales sont homogènes avec celles de Foncière des murs, société mère.

4. – Explication des postes du bilan consolidé.

4.1. Actifs immobilisés :

4.1.1. Variations des valeurs brutes (en K€) :

	Valeur au 31/12/03	Augmentations			Diminutions	Valeur au 31/12/04
		Variations de périmètre	Exercice	Option SIIC et réclassement	Cessions et variations de périmètre	
Ecarts d'acquisition		517				517
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles	18	85 002		3 125		88 145
Terrains (1)		21 445		1 157		22 602

	Valeur au 31/12/03	Augmentations			Diminutions	Valeur au 31/12/04
		Variations de périmètre	Exercice	Option SIIC et réclassement	Cessions et variations de périmètre	
Constructions (1)		58 264		1 968		60 232
Construction sur sol d'autrui (2)		5 293				5 293
Autres immobilisations corporelles	18					18
Immobilisation en cours						
Immobilisations financières :						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
Titres mis en équivalence (3)	9 554				9 554	0
Total actif immobilisé	9 572	85 519		3 125	9 554	88 662

(1) Les immobilisations sont valorisées au coût historique d'acquisition. En application de la réglementation du CRC 99-02, les actifs immobilisés acquis au 30 novembre ont été portés à leur valeur de marché qui est celle de la valeur d'acquisition compte tenu de la proximité de la date de clôture et de la date d'arrêté.

(2) Il s'agit des murs de la maison de retraite de Marseille (Frédéric Mistral) faisant l'objet d'un bail emphytéotique de la part de la ville de Marseille, dont la durée résiduelle est de quatre-vingt-huit ans.

(3) Les titres mis en équivalence, qui correspondaient à des activités n'entrant pas dans le projet de développement de la société sous le régime des SIIC, ont tous été cédés dans l'exercice préalablement à la prise de contrôle de Foncière des Régions.

4.1.2. Variations des amortissements et provisions (en K€) :

	Valeur au 31/12/03	Augmentations		Diminutions	Valeur au 31/12/04
		Variations de périmètre	Dotations	Reprises sur cessions	
Ecarts d'acquisition			3		3
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles	16		143		159
Terrains					
Constructions			143		143
Autres immobilisations corporelles	16				16
Immobilisations financières					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Total	16		146		162

Les écarts d'acquisition sont amortis suivant le mode linéaire sur vingt ans.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire sur quarante ans et concernent pour l'essentiel des murs de maisons de retraite.

Le poste Autres immobilisations corporelles (16 K€) correspond à du mobilier et du matériel de bureau.

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'acquisition des titres	Quote-part de capital achetée	Ecart d'origine	Réintégré au 31/12/04	Reste à réintégrer
SCI Fonmur	2	-258	260	1	259
SCI Le Chesnay	1 956	1 838	118	1	117
SCI Marcq-en-Barœul	1 286	1 193	93		93
SCI Fréjus	1 324	1 229	95		95
SCI Kerinou Immobilier	51	-27	78	1	77
SCI Les Mimosas	464	463	1		1
SCI Foncière	2	130	-128		-128
Total	5 085	4 568	517	3	514

4.1.4. Réévaluation des immobilisations (en K€) : Le tableau ci-dessous résume les montants figurant en comptabilité au 31 décembre 2004 :

Sociétés	Terrains	Constructions	Total brut	Amortissements	Total net
SCI Fréjus	60	140	199		199
SCI Kerinou Immobilier	66	265	331	1	330
SCI Le Chesnay	481	1 121	1 602	2	1 600
SCI Marcq-en-Barœul	110	442	552		552
SCI Les Mimosas	440		440		440
Total	1 157	1 968	3 124	3	3 121

4.2. Actifs circulants :

4.2.1. Clients et autres créances (en K€) :

	Montant brut au bilan	Montant à moins d'un an
Créances clients et comptes rattachés (1)	2 244	2 244
Autres créances (2)	6 786	6 786
Total	9 030	9 030

1) Une provision pour dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des provisions, sauf cas particuliers, sont les suivants :

— 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance ;

— 50 % du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance ;

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

Pour les clients tertiaires, les créances et les 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.

Au 31 décembre 2004, l'application de ces règles nous amène à ne constater aucune provision.

2) Ce montant comprend principalement un crédit de T.V.A. de la SCI Foncière de 6 051 K€, résultant de l'acquisition d'immeubles de moins de 5 ans.

4.2.2. Charges comptabilisées d'avance et charges à répartir : Les charges constatées d'avance pour 15 K€ concernent des primes d'assurances.

Les charges à répartir de 310 K€ concernent divers honoraires de conseil supportés antérieurement à la prise de contrôle de Foncière des murs.

4.2.3. Impôts différés : Dans le cadre de la prise en compte des impacts anticipés du passage au régime SIIC, l'impôt différé a été calculé au 31 décembre 2004 sur la base du taux applicable pour l'exit tax (16,5 %) (en K€) :

	I.D.P. au 31/12/03	Augmentations	Diminutions	I.D.P. au 31/12/04
I.D.P. s/écart d'évaluation				
SCI Kerinou Immobilier		54		54
Total		54		54

4.2.4. Valeurs mobilières de placements et disponibilités (en K€) : La trésorerie s'élève à 20 980 K€ dont 84 K€ de disponibilités et 20 896 K€ de valeurs mobilières de placement, dont 20 436 K€ ne présentent aucun risque en capital.

	Valeur brute au bilan au 31/12/04	Valeur de marché
Sicav monétaires Cial Sécurité	686	686
Sicav monétaires CL Monétaire	647	647

	Valeur brute au bilan au 31/12/04	Valeur de marché
Certificats de dépôts négociables	19 103	19 103
Actions cotées Siparex Croissance	314	430
Actions non cotées Morey (1)	146	NC
Total	20 896	20 866

(1) Les actions non cotées de 146 K€ sont provisionnées à 100 %.

4.3. Capitaux propres :

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

	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres				Totaux capitaux propres
					Ecarts de conversion	Ecarts de réévaluation	Titres de l'entreprise consolidante	Total autres	
Situation à la clôture au 31 décembre 2002	2 065	20	8 974	1 045					12 104
Mouvements :									
Variations de capital de l'entreprise consolidante :									
Augmentation réservée aux salariés									
Augmentation en numéraire et en nature									
Frais imputés sur les primes									
Réévaluation libre									
Résultat consolidé 2003 (part du groupe)				1 061					1 061
Distributions effectuées par l'entreprise consolidante			-452						-452
Autres variations									
Affectation du résultat 2002			1 045	-1 045					
Situation à la clôture au 31 décembre 2003	2 065	20	9 567	1 061					12 713
Mouvements :									
Variations de capital de l'entreprise consolidante :									
Augmentation/incorporation de réserves	7 525	-1 706	-5 819						
Augmentation en numéraire et en nature	5 454	32 558							38 012
Augmentation capital apport FAB nette	+7	364	-370						+1
Frais imputés sur les primes		-1 071							-1 071
Résultat consolidé 2004 (part du groupe)				2 703					2 703
Distributions effectuées par l'entreprise consolidante			-904						-904
Ecart de réévaluation des immobilisations			-3 071			3 071			
Affectation du résultat 2003			1 061	-1 061					
Situation à la clôture au 31 décembre 2004	15 051	30 165	464	2 703		3 071			51 454

4.4. Provisions (en K€) :

	Provisions au 31/12/03	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Provisions au 31/12/04
		Dotations	Reprises		
I. Exploitation					
II. Exceptionnelles :					
Provisions pour impôts				3	3
Ecart d'acquisition négatif				370	370
Total				373	373

4.5. Etat des dettes au 31 décembre 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)	61 783	8 706	7 758	45 319
Dépôts de garantie locataires	1 931			1 931
Avances et acomptes				
Fournisseurs et comptes rattachés	400	400		
Autres dettes	2 631	2 631		
Impôts différés passifs	54	11	43	
Comptes de régularisation				
Total	66 799	11 748	7 801	47 250

(1) Le capital sur emprunts restant dû au 31 décembre 2004 s'élève à 60 981 K€, dont 55 017 K€ sur les crédits d'acquisition du portefeuille de 22 maisons de retraite et 5 964 K€ sur le refinancement temporaire d'un crédit de T.V.A. en attente de remboursement.

Les contrats de financement sont des contrats hypothécaires avec nantissement des parts des sociétés filiales propriétaires des actifs. Ils ne prévoient aucun covenant particulier.

La dette d'acquisition est couverte à hauteur de 90 % par des swaps classiques parfaitement adossés dont le taux s'élève à 5,10 % avec une marge bancaire de 90 points de base comprise.

— Nantissements d'actifs de l'émetteur au 31 décembre 2004 (en K€) :

Type de nantissements/hypothèques	Montant d'actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immobilisations incorporelles.....			
Sur immobilisations corporelles.....	60 981	87 986	69,30
Sur immobilisations financières (1).....			
Total.....	60 981	87 986	69,30

1) Les parts de la SCI Les Mimosas font l'objet d'un nantissement auprès d'une des banques prêteuses pour 464 K€.

— Risque de taux d'intérêt (en K€) :

Encours au 31/12/04	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières.....		60 981
Actifs financiers.....		20 909
Passif financier net avant gestion.....		40 072
Couverture.....		
Swaps.....	55 119	-55 119
Caps et floors.....		
Total couverture.....	55 119	-55 119
Passif financier net après gestion.....	55 119	-15 047

— Tableau relatif aux engagements hors bilan (en K€) :

	2004	2003
Cautions de contre-garantie sur marchés.....		
Créances cédées non échues.....		
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles.....	464	
Autres engagements donnés.....		
Total.....	464	

— Autres engagements hors bilan :

- Cession de créances portant sur les loyers : Des actes de cession de créance-cession Dailly de loyers ont été souscrits entre les banques prêteuses et les SCI emprunteuses ;
- Engagements de non-cession de parts, nantissement de parts et autres : Foncière des murs s'est engagée à détenir au moins 51 % de la SCI Fonciage auprès des banques prêteuses.

La SCI Fonciage s'est engagée auprès d'une des banques prêteuses à ne pas céder les parts qu'elle détenait dans les SCI Kérinou Immobilier, la SCI Marq-en-Barœul, la SCI Le Chesnay et dans la SCI Fréjus.

5. – Notes sur le compte de résultat.

5.1. Résultat par secteur d'activité (en K€) :

	Total	Activité immobilière	Activité initiale (1)
Recettes.....	650	650	
Ventes d'actifs.....			
Chiffre d'affaires.....	650	650	
Autres produits et transferts de charges.....	1 337		1 337
Produits d'exploitation.....	1 987	650	1 337
Variation de stocks.....			
Dépenses de gestion.....	1 784	39	1 745
Amortissements et provisions.....	186	142	44
Charges d'exploitation.....	1 970	181	1 789
Résultat d'exploitation.....	17	469	-452
Résultat financier.....	353	-317	670
Résultat courant.....	370	152	218

	Total	Activité immobilière	Activité initiale (1)
Cash-Flow courant.....	556	294	262
Résultat exceptionnel.....	2 008	0	2 008
Impôt sur résultat.....	396		396
Impôt différé.....			
Quote-part de résultat en équivalence.....	725		725
Autres opérations de consolidation.....	-3	-2	-1
Résultat net d'ensemble.....	2 704	150	2 554
Part des minoritaires.....	-1		-1
Résultat net groupe.....	2 703	150	2 553

1) Totalelement cédée en 2004.

5.2. Résultat courant :

5.2.1. Résultat d'exploitation :

a) Chiffre d'affaires (en K€) :

	Au 31/12/04	Au 31/12/03
Loyers (1).....	642	
Refacturation taxe foncière.....	8	
Total.....	650	

(1) Il s'agit des loyers quittancés pour le mois de décembre 2004 pour les maisons de retraite, exploitées par le groupe Suren.

b) Reprises de provisions et transferts de charges (en K€) :

	Au 31/12/04	Au 31/12/03
Autres produits.....	5	-4
Autres reprises et transferts de charges (1).....	1 332	
Total.....	1 337	-4

(1) Le transfert de charges correspond pour 1 332 K€ aux frais et honoraires de conseils engagés dans le cadre de la restructuration de la société. Ils sont imputés nets d'impôts sur les comptes de primes d'apport en application de la décision de l'assemblée générale du 30 novembre 2004.

c) Charges d'exploitation (en K€) :

	Au 31/12/04	Au 31/12/03
Services extérieurs.....	1 731	180
Impôts et taxes.....	14	6
Charges de personnel.....	39	28
Dotations aux amortissements et provisions.....	186	1
Autres charges.....		6
Total.....	1 970	221

— Services extérieurs : Ce poste enregistre pour 1 332 K€ les honoraires de conseil imputés en capitaux propres (cf. b) et pour 399 K€ des honoraires de fonctionnement courant de la société (commissaires aux comptes, gestion administrative, etc...).

— Charges de personnel : Les frais de personnel correspondent uniquement aux charges liées à la rémunération du directeur général de la société dont le contrat a pris fin au moment de la prise de contrôle par Foncière des Régions. Depuis, la société n'a plus de salarié et sa gestion est assurée dans le cadre de contrats de prestations par Foncière des Régions.

— Dotations aux amortissements et provisions (en K€) :

	Au 31/12/04	Au 31/12/03
Amortissements des immobilisations.....	143	1
Amortissements des charges à répartir.....	43	
Total.....	186	1

L'amortissement correspond aux dotations sur les immeubles principalement qui suivent un plan d'amortissement sur quarante années.

La dotation des charges à répartir correspond à des honoraires étalés sur l'ex-structure FAB (société mère de la SCA) qui a fait l'objet d'une fusion-absorption dans Foncière des murs SCA.

5.2.2. Résultat financier : Les produits financiers de placement s'élevaient à 651 K€. La société réalise en fin d'année une opération d'acheté vendu sur ses OPCVM monétaires qui constituent l'essentiel des placements et ne dispose pas de ce fait de produits latents, sauf une centaine de milliers d'euros sur les titres de la société cotée Siparex.

La trésorerie du groupe est placée pour 20,4 M€ en produits ne présentant pas de risque en capital. Il s'agit de CDN de moins de 3 mois et de Sicav monétaires classiques.

Les charges d'intérêts d'emprunts s'élevaient à 298 K€ et correspondent aux intérêts versés sur le mois de décembre pour les 55 M€ de dettes contractées lors de l'acquisition des maisons de retraite d'une part et d'autre part pour le refinancement temporaire du crédit de T.V.A. de 6,1 M€ dont le remboursement est attendu en 2005. Le taux moyen de la dette d'acquisition, d'une durée de douze ans, ressort à 4,90 %. Elle est couverte à 90 % contre une hausse des taux éventuelle par la mise en place de swaps classiques.

5.3. Résultat exceptionnel (en K€) :

	Au 31/12/04
Produits et charges exceptionnels nets	-3
Produits et charges exceptionnels divers	-3
Résultats sur cessions d'actifs	2 011
Cessions de titres :	
Oralia Management	348
Immobilière Foch	-10
Groupe Oralia Investissements	1 673
Total	2 008

5.4. Impôts sur les sociétés (en K€) :

a) Charges d'impôts :	
Impôt exigible	396
Impôt différé	0
b) Preuve d'impôt exigible :	
Résultat consolidé	2 703 K€
I.S. (impôt consolidé)	396 K€
Total	3 099 K€

	Long terme	Court terme
Base	5 649	2 550
Impôt théorique	1 105	-875
Impôt sur les sociétés mises en équivalence		-248
Taxe exceptionnelle de 2,5 % sur la RSPVLT		132
Impôts sur frais déduits des capitaux propres		260
Divers		22
Total impôt global	1 105	-709

5.5. Résultat des sociétés mises en équivalence. — La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence s'élève à 725 K€.

(En K€)	Au 31/12/04
Oralia Investissements	726
Oralia Management	-1
Total	725

6. — Autres éléments d'information.

6.1. Effectifs du groupe. — Au 31 décembre 2004, le groupe ne dispose plus d'effectifs propres. L'effectif moyen sur l'exercice a été de 0,92 personne.

La gestion de la société est désormais assurée dans sa configuration actuelle par des contrats de prestation de services signés avec Foncière des Régions.

7. — Etablissement des comptes proforma.

Afin de rendre comparables le bilan et le compte de résultat 2003 et 2004, des retraitements ont été effectués pour établir un proforma 2003.

Les retraitements portent sur 6 grands points :

- Intégration de la SCI FonMur et de ses filiales pour 1 mois ;
- Cession des filiales Ferrand et Renaud ;
- Augmentation de capital par incorporation de réserves ;
- Augmentation de capital en numéraire ;

- Augmentation de capital par incorporation de FAB ;
- Imputation des frais sur la prime d'émission ;
- Autres retraitements.

a) La SCI FonMur et ses filiales pour 1 mois : selon annexe conso 5.1 (activité immobilière)

b) Cession des titres : Au niveau du compte de résultat

Résultats sur cessions d'actifs	2 011
Cessions de titres :	
Oralia Management	348
Immobilière Foch	-10
Groupe Oralia Investissements	1 673

Dans le bilan, augmentation du poste résultat pour 2 011 K€ et des réserves pour 2 606 K€ ainsi que des disponibilités pour le prix de vente 14 095 K€.

Suppression des titres mis en équivalence pour 9 478 K€.

c) Augmentation de capital par incorporation de réserves. — Augmentation de capital pour 7 525 K€ par incorporation de réserve (5 819 K€) et prime d'émission (1 706 K€).

d) Augmentation de capital en numéraire. — Augmentation de capital en numéraire (5 454 K€) et prime de fusion (32 558 K€).

e) Augmentation de capital par FAB. — Augmentation de capital par incorporation de FAB (7 K€) et prime d'émission (364 K€).

f) Imputation sur la prime. — La prime est diminuée de 1 072 K€ net (1 332 - 260) correspondant aux frais.

g) Autres retraitements :

— Correction du résultat des filiales : Nous avons enlevé 76 K€ du poste Titres mis en équivalence et du poste Résultat ;

— Le poste Transferts de charges augmente de 1 332 K€ correspondant aux frais engagés dans le cadre de la restructuration de la société ;

— Le poste Charges externes correspond aux 1 332 K€ et 26 K€ (frais de mission exceptionnelle des commissaires aux comptes), aux 60 K€ d'honoraires SCP Cheuvreux et aux 28 K€ d'honoraires Mazars (mandat supplémentaire).

8. — Tableau des flux de trésorerie (en K€).

Etabli à partir du résultat net :

	Exercice 2004	Exercice 2003
Résultat net des sociétés consolidées	2 703	154
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
Amortissements et provisions	190	1
Variation des impôts différés		
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-2 011	
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-725	
Marge brute d'autofinancement	157	155
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	420	420
Variation du besoin en fonds de roulement liés à l'activité	-33 568	129
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-32 991	704
Acquisitions d'immobilisations		
Cessions d'immobilisations		
Incidence des variations de périmètre (provisions et impôts diff.)	18 404	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	18 404	704
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-904	-452
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-27	
Augmentation net de capital	36 942	
Emission d'emprunts		
Remboursements d'emprunts	-3 947	
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	32 064	-452
Variation de trésorerie	17 477	252
Trésorerie d'ouverture	3 432	3 180
Trésorerie de clôture (1)	20 909	3 432
Variation de trésorerie	17 477	252

1) Correspondant à des valeurs mobilières de placement pour 20 896 K€ et des disponibilités pour 84 K€, soit un total de 20 980 K€, sous déduction des comptes bancaires créditeurs pour 71 K€ qui sont inclus dans le poste de passif Emprunts et dettes financières.

IV. — Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2004 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière des murs SCA tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels. — Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations. — En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Le paragraphe 2 de l'annexe décrit l'incidence sur la valorisation des titres de participation, de la détention d'une SCI porteuse de filiales fiscalement transparentes.

Nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable visée dessus et de l'information fournie dans l'annexe et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

Ces appréciations s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de l'opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques. — Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et du conseil de surveillance, et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Lyon et Paris, le 14 mars 2005.

Les commissaires aux comptes :

Mazars et Guérard PIERRE FRENOUX, Associé ;	Fidulor Grant Thornton, membre français de Grant Thornton International JEAN-MARIE VILMINT, Associé ;	Union fiduciaire de contrôle et d'organisation : GÉRARD ALBRIEUX, Associé.
---	---	--

V. — Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Foncière des murs SCA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2004 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes consolidés. — Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

2. Justification des appréciations. — En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons de l'élément suivant :

La note 3.1 de l'annexe concernant les principes et règles de consolidation traite de l'évaluation des actifs immobiliers acquis en novembre 2004.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe.

Ces appréciations s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de l'opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérification spécifique. — Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Lyon, le 14 mars 2005.

Les commissaires aux comptes :

Mazars et Guérard PIERRE FRENOUX, Associé ;	Fidulor Grant Thornton membre français de Grant Thornton International JEAN-MARIE VILMINT, Associé ;	Union fiduciaire de contrôle et d'organisation : GÉRARD ALBRIEUX, Associé.
---	--	--

86452

FONCIERE DES PIMONTS

Société anonyme au capital de 252 557 180,38 €.

Siège social : 31, rue de Mogador, 75009 Paris.

045 650 215 R.C.S. Paris.

Documents comptables annuels.

A. — Projet de comptes sociaux.

I. — Bilan au 31 décembre 2004. (En euros.)

Actif	2004			Valeur nette 31/12/03	Valeur nette 31/12/02
	Valeur brute	Amortisse- ments, provisions	Valeur nette 31/12/04		
Immobilisations corporelles :					
Terrains . . .	1 728 000		1 728 000	2 637 368	2 637 368
Constructions . . .	5 062 958	1 111 598	3 951 360	2 925 094	3 004 215
Total immobilisations corporelles .	6 790 958	1 111 598	5 679 360	5 562 462	5 641 583
Immobilisations financières :					
Participations . . .	126 771 502		126 771 502	75 760 399	51 581 423
Créances rattachées à des participations . . .	605 244 001		605 244 001	511 172 350	497 429 915
Prêts	33 356 925		33 356 925	33 749 101	32 367 653
Total immobilisations financières .	765 372 428		765 372 428	620 681 850	581 378 990
Total actif immobilisé .	772 163 386	1 111 598	771 051 788	626 244 312	587 020 573