

Foncière INEA

Société Anonyme

7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

KPMG Audit
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex

Foncière INEA

Société Anonyme
7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

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 2012, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3 et 2.3.5 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des immobilisations incorporelles, corporelles et financières et leurs modalités de dépréciation.

Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié de ces règles et méthodes comptables et à s'assurer de leur correcte application.

- La note 2.2 de l'annexe précise que les estimations effectuées portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles et l'évaluation des immobilisations financières. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et avons pris connaissance notamment des rapports des évaluateurs indépendants. Nous avons aussi vérifié que l'information fournie dans l'annexe est appropriée.

Comme indiqué dans la note 2.2 de l'annexe, ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, les réalisations étant susceptibles de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées.

Les appréciations ainsi portées 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 notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel 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 du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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 ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 27 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Benoît AUDIBERT

Associé

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.



Isabelle GOALEC

Associée

Bilan actif

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2012

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/12	Net au 31/12/11
ACTIF				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés	55 120	54 864	257	5 056
Fonds commercial	4 942 449		4 942 449	4 942 449
Autres immobilisations incorporelles	8 400		8 400	
Immobilisations corporelles				
Terrains	65 052 416		65 052 416	58 437 260
Constructions	262 686 111	23 043 300	239 642 811	218 529 810
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	130 839	105 650	25 189	42 089
Immob. en cours / Avances & acomptes	1 744 467		1 744 467	9 138 593
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	22 087 469		22 087 469	19 801 013
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	80 820		80 820	786 537
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	356 788 091	23 203 813	333 584 278	311 682 805
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 555 908	229 432	1 326 476	1 915 991
Fournisseurs débiteurs	339 681		339 681	351 645
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices				
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	602 792		602 792	57 096
Autres créances	626 320		626 320	911 954
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	2 922		2 922	1 387
Valeurs mobilières de placement	1 913 226	137 923	1 775 304	8 819 776
Disponibilités	2 632 794		2 632 794	6 328 220
Charges constatées d'avance	2 619 055		2 619 055	2 348 990
TOTAL ACTIF CIRCULANT	10 292 698	367 354	9 925 344	20 735 059
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 486 851		1 486 851	2 004 715
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION	1 486 851		1 486 851	2 004 715
TOTAL ACTIF	368 567 640	23 571 167	344 996 472	334 422 579

Bilan passif

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2012

	Net au 31/12/12	Net au 31/12/11
PASSIF		
Capital social ou individuel	67 610 249	59 808 308
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	76 721 049	67 691 190
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	618 278	556 106
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		
Report à nouveau	46 100	30 394
Résultat de l'exercice	683 466	1 243 434
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	850 296	770 647
TOTAL CAPITAUX PROPRES	147 276 177	130 846 818
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles	1 742 035	1 890 535
Autres emprunts obligataires	31 673 360	34 373 360
<i>Emprunts</i>	<i>154 500 945</i>	<i>158 283 795</i>
<i>Découverts et concours bancaires</i>	<i>1 046 766</i>	<i>805</i>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	155 547 710	158 284 600
Emprunts et dettes financières diverses	3 168 446	2 680 065
Emprunts et dettes financières diverses - Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	436 057	657 837
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 742 389	2 023 424
<i>Personnel</i>		
<i>Organismes sociaux</i>	<i>13 220</i>	
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>		
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>182 197</i>	<i>286 935</i>
<i>Etat, Obligations cautionnées</i>		
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	<i>98 809</i>	<i>47 172</i>
Dettes fiscales et sociales	294 226	334 107
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 712 714	2 860 049
Autres dettes	373 857	415 780
Produits constatés d'avance	29 502	56 004
TOTAL DETTES	197 720 295	203 575 761
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	344 996 472	334 422 579

COMPTE DE RESULTAT

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2012

	du 01/01/12 au 31/12/12 12 mois	%	du 01/01/11 au 31/12/11 12 mois	%	Simple Variation en valeur	%
PRODUITS						
Ventes de marchandises						
Production vendue	24 918 071	100,00	24 920 758	100,00	-2 687	-0,01
Production stockée						
Subventions d'exploitation						
Autres produits	1 008 082	4,05	736 577	2,96	271 505	36,86
Total	25 926 153	104,05	25 657 335	102,96	268 818	1,05
CONSOMMATION M/SES & MAT						
Achats de marchandises						
Variation de stock (m/ses)						
Achats de m.p & aut.approv.						
Variation de stock (m.p.)						
Autres achats & charges externes	10 997 254	44,13	10 533 007	42,27	464 247	4,41
Total	10 997 254	44,13	10 533 007	42,27	464 247	4,41
MARGE SUR M/SES & MAT	14 928 899	59,91	15 124 328	60,69	-195 429	-1,29
CHARGES						
Impôts, taxes et vers. assim.	99 351	0,40	74 080	0,30	25 271	34,11
Salaires et Traitements						
Charges sociales	13 220	0,05			13 220	
Amortissements et provisions	7 310 445	29,34	6 391 773	25,65	918 673	14,37
Autres charges	171 314	0,69	311 863	1,25	-140 548	-45,07
Total	7 594 331	30,48	6 777 716	27,20	816 615	12,05
RESULTAT D'EXPLOITATION	7 334 568	29,43	8 346 612	33,49	-1 012 044	-12,13
Produits financiers	658 715	2,64	861 509	3,46	-202 794	-23,54
Charges financières	9 387 903	37,68	9 319 240	37,40	68 664	0,74
Résultat financier	-8 729 189	-35,03	-8 457 731	-33,94	-271 458	3,21
Opérations en commun	505 817	2,03	154 771	0,62	351 046	226,82
RESULTAT COURANT	-888 804	-3,57	43 652	0,18	-932 456	NS
Produits exceptionnels	10 652 202	42,75	11 448 133	45,94	-795 931	-6,95
Charges exceptionnelles	9 079 933	36,44	10 248 351	41,12	-1 168 418	-11,40
Résultat exceptionnel	1 572 269	6,31	1 199 782	4,81	372 487	31,05
Participation des salariés						
Impôts sur les bénéfices						
RESULTAT DE L'EXERCICE	683 466	2,74	1 243 434	4,99	-559 969	-45,03

Annexe

Exercice clos le 31 décembre 2012

1. Faits caractéristiques de l'exercice

- Evénements concernant les capitaux propres

Aux termes des délibérations du Directoire du 31 Mai 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 416.676,84 euros par la création de 28.956 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 646.297,92 euros et ce, par suite de l'option exercée par certains actionnaires du paiement du dividendes en actions.

Aux termes des délibérations du Directoire du 9 juillet 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 2.214.174,91 euros par la création de 153.869 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 3.750.080,69 euros, émises par suite de l'exercice d'un total de 146.542 bons de souscription d'actions.

Aux termes des délibérations du Directoire du 30 juillet 2012, le capital a été augmenté d'un montant de 735.962,16 euros par la création de 51.144 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 1.140.877,84 euros, émises par suite de l'exercice d'Océanes.

Aux termes des délibérations du Directoire du 5 octobre 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 4.359.910,98 euros par la création de 302.982 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 7.384.250,71 euros, émises par suite de l'exercice d'un total de 288.557 bons de souscription d'actions.

Le capital social est ainsi fixé à 67.610.249,41 euros. Il est divisé en 4.698.419 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, d'une seule catégorie.

En décembre 2010, il avait été créé 824.655 BSA dans le cadre d'une émission d'ABSA.

A ce jour, 440.170 BSA ont été exercés ayant donné lieu à la création de 462.174 actions nouvelles de Foncière INEA.

Le délai d'exercice des BSA ayant expiré le 30 septembre 2012, en application de la note d'opération attachée aux BSA, les BSA non exercés sont devenus caducs et ont perdu toute valeur.

Le solde des BSA non exercés (384.485 BSA) sont purement et simplement annulés.

- Evénements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés :

Les immeubles livrés au titre de l'année 2012 concernent 3 opérations soit 4 bâtiments pour un total de 42.353 milliers d'euros :

- Bordeaux Signal d'une superficie de 3.781 m2,
- Lyon Saint Priest d'une superficie de 5.420 m2
- Lyon Sunway d'une superficie de 6.940 m2

Immeubles acquis :

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2012 porte sur 1 opération soit 4 bâtiments pour un total de 1.438 milliers d'euros :

- Aix Ensoleillé composé d'une superficie de 5.785 m2.

Immeubles en contrat de crédit-bail :

Au cours de l'année 2012 aucun crédit-bail immobilier n'a été acquis ou cédé.

Cession d'immeubles :

Les cessions ont porté pour 10.652 milliers d'euros sur :

- ▣ Le bâtiment B de l'immeuble de Villiers – Nancy Brabois d'une superficie de 1.146 m²,
- ▣ Le dernier lot du bâtiment E de Marseille – Les Baronnies d'une superficie de 161 m²,
- ▣ La totalité de l'immeuble de Nancy Victor d'une superficie de 3.759 m².

Une promesse de vente portant sur 105 m² du bâtiment E de Lille – Eurasanté a été signée au cours du mois de décembre 2012 pour un montant de 203 milliers d'euros.

2. Règles et méthodes comptables

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de Foncière INEA ('la Société') sont établis au 31 décembre 2012 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres règlements du Comité de la Réglementation Comptable.

2.2 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles comme indiqué en note 2.3.3 et l'évaluation des immobilisations financières comme indiqué en note 2.3.5.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Les amortissements sont calculés suivants les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Les logiciels immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 12 mois.

Les matériels de bureau et informatiques immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 3 ans.

Les acquisitions de contrats de crédit bail immobilier se traduisent par la constatation d'un droit au bail (figurant en fonds commercial), correspondant aux soultes financières sur les terrains et constructions sous-jacents.

La partie des droits au bail correspondant aux constructions est amortie fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé selon la même méthode que pour les immeubles figurant à l'actif de la Société. Au 31 décembre 2012, la dotation aux amortissements dérogatoires s'élève à 49 milliers d'euros.

Les paiements effectués au titre de contrats de crédit-bail sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat.

2.3.2. Immobilisations corporelles

Conformément aux règlements CRC n°2002-10 et n°2004-06, les immeubles après répartition de la valeur brute en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre, sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les frais directement liés à l'acquisition des bâtiments sont inclus dans les coûts de ces actifs, répartis et amortis selon les mêmes modalités que ces bâtiments. Les frais d'hypothèques liés au refinancement des immeubles sont inclus dans le coût d'acquisition de ces immeubles.

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

Immeubles « centre-ville »

- Gros œuvre : 40%
- Façade étanchéité : 25%
- Installations générales techniques : 25%
- Agencements : 10%

Immeubles « périphérie »

- Gros œuvre : 40%
- Façade étanchéité : 25%
- Installations générales techniques : 25%
- Agencements : 10%

Immeubles « Activités »

- Gros œuvre : 50%
- Façade étanchéité : 25%
- Installations générales techniques : 15%
- Agencements : 10%

L'amortissement est calculé sur la base du coût d'acquisition et sur la durée d'utilité propre à chaque composant, d'après le mode qui reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif.

Les durées d'amortissement par composants se présentent comme suit :

Catégorie d'immeubles	Composants	Durées
Immeubles de bureaux :	Gros œuvre	40-70 ans
	Clos et couvert	30-40 ans
	Installations générales et techniques	20-30 ans
	Aménagements	10-15 ans
Immeubles d'activité	Gros œuvre	40-65 ans
	Clos et couvert	20-30 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans

Plateformes logistiques	Gros œuvre	20-25 ans
	Clos et couvert	20-25 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans

La valeur résiduelle des immeubles à l'actif de la Société est nulle.

2.3.3. Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Le règlement CRC n°2002-10 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'encours comptable.

Le montant recouvrable s'apprécie par rapport à la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immobilisations concernées.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

2.3.4 Immobilisations en cours

Lorsque les bâtiments ne sont pas encore livrés à la date des présents comptes, les coûts d'acquisition sont inscrits en immobilisations en cours.

2.3.5. Immobilisations financières

Les immobilisations comprennent essentiellement les titres de participation.

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée.

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres. Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élève au 31 décembre 2012 à 219 milliers d'euros.

2.4 Emprunts et autres dettes financières

Les emprunts et autres dettes financières sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

2.5 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (ou production vendue) correspond exclusivement aux loyers et charges locatives refacturées issus des contrats de location, comptabilisés prorata temporis.

Les loyers bruts de la société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 24.918 milliers d'euros en 2012 contre un montant de 24.921 milliers d'euros en 2011.

Les loyers nets de la société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 19.680 milliers d'euros en 2012 contre un montant de 19.878 milliers d'euros en 2011.

Une provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 21 milliers d'euros. Un taux de dépréciation est appliqué en fonction des informations obtenues sur le client.

2.6 Impôt et régime SIIC

Foncière INEA a opté pour le régime des SIIC (article 208C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1er janvier 2007.

La détermination du résultat fiscal de Foncière INEA conduit à distinguer deux secteurs :

- Un secteur exonéré constitué par les produits de l'activité de location, les plus values de cessions d'immobilisations et les dividendes des filiales soumises au régime SIIC
- Un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Foncière INEA est soumise à des obligations de distribution de dividendes (85% des résultats issus des activités de location, 50% des plus values de cession et 100% des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (« exit tax »).

3. Engagements financiers & autres informations

Instruments de couverture :

Swaps de taux d'intérêts : Les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts.

Vie sociale :

Variations des participations au cours de l'exercice :

Au cours de l'exercice 2012, Foncière INEA a pris une participation dans la société suivante :

- 32,85% du capital de la SCI COUDERC

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 158 milliers d'euros pour l'exercice 2012.

Jetons de présence

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 127.500 € aux membres du conseil de surveillance au cours de l'exercice 2012.

Autres informations significatives

Foncière Inéa avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 64.900 euros tel qu'indiqué au cadre C.

Les intérêts des emprunts sont activés dans le coût d'acquisition des immeubles lorsque ceux-ci sont en cours de production. Les intérêts des emprunts des immeubles en cours de production ont été activés au titre de l'exercice 2012 pour un montant de 42.050 euros dont 31.260 euros au titre des commissions d'engagement sur le prêt de Lyon Sunway.

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession des immeubles cédés au cours de l'année 2012 pour un montant de 10.652 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 9.000 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des immeubles cédés.

Evènements post clôture

Néant.

Actif Immobilisé

CADRE A : IMMOBILISATIONS	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation exercice	Acquisitions créations
Frais d'établissement R&D TOTAL 1	37 383		
Autres postes d'immo. incorporelles TOTAL 2	4 993 368		12 600
Terrains	58 437 260		8 478 917
Constructions sur sol propre	234 785 745		34 399 262
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	823 500		198 586
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencts., aménagements divers	21 959		
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	116 501		5 738
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	9 138 592		35 456 868
Avances et acomptes			
TOTAL 3	303 323 560		78 539 373
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	19 801 012	708 818	3 403 075
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	786 536		
TOTAL 4	20 587 549	708 818	3 403 075
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)	328 941 862	708 818	81 955 048

CADRE B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
		Par virement	Par cession	
Frais d'établissement R&D TOTAL 1			37 383	
Autres postes d'immo. incorporelles TOTAL 2				5 005 968
Terrains			1 863 762	65 052 415
Constructions	sur sol propre		7 455 049	261 729 959
	sur sol d'autrui			
	Inst. gales., agencts. et am. const.	26 338	39 596	956 151
Installations techniques matériel et outillage				
Autres immo. corporelles	Inst. gales., agencts., aménagement divers			21 959
	Matériel de transport			
	Matériel de bureau & informatique		13 360	108 879
	Emballages récupérables & divers			
Immobilisations corporelles en cours	42 850 993			1 744 467
Avances & acomptes				
TOTAL 3	42 877 331		9 371 768	329 613 832
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	1 825 437			22 087 469
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières	5 716		700 000	80 820
TOTAL 4	1 831 153		700 000	22 168 289
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)	44 708 485		10 109 152	356 788 091

Amortissements

CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
Immobilisations amortissables		Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement	TOTAL 1	37 383		37 383	
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL 2	45 864	8 998		54 863
Terrains					
	sur sol propre	16 992 043	6 611 005	707 631	22 895 417
Constructions	sur sol d'autrui				
	installations générales	89 881	63 716	5 716	147 882
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres	installations générales	8 678	2 495		11 174
immobilisations	matériel de transport				
corporelles	matériel de bureau	87 692	20 142	13 360	94 475
	emballages récupérables				
TOTAL 3		17 178 297	6 697 360	726 707	23 148 949
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3)		17 261 545	6 706 359	764 091	23 203 813

CADRE C	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES			
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 004 714	64 900	582 764	1 486 850
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 64.900 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2012 ils ont été amortis à hauteur de 582.764 euros.

Amortissements dérogatoires et autres provisions

<i>Rubriques</i>	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	770 646	79 648		850 295
Dont majorations except. 30%				
Implantations étrangères avant 01/01/92				
Implantations étrangères après 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	770 646	79 648		850 295
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	208 109	21 322		229 431
Autres dépréciations		137 922		137 922
DEPRECIATIONS	208 109	159 244		367 354
TOTAL GENERAL	978 756	238 893		1 217 650
Dotations et reprises d'exploitation		21 322		
Dotations et reprises financières		137 922		
Dotations et reprises exceptionnelles		79 648		
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Les amortissements dérogatoires correspondent spécifiquement à l'amortissement des droits au bail liés au rachat des crédits-bails et dans une moindre mesure aux frais d'acquisition des titres.

Echéances créances dettes

CADRE A	ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
	Créances rattachées à des participations	10 734 459	99 047	10 635 412
	Prêts			
	Autres immobilisations financières	80 820		80 820
	Clients douteux ou litigieux	333 779	333 779	
	Autres créances clients	1 222 128	1 222 128	
	Créances r. de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôt sur les bénéfices			
État et autres collectivités publiques	Taxe sur la valeur ajoutée	602 792	602 792	
	Autres impôts, taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés			
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	(1) 966 000	966 000	
	Charges constatées d'avance	2 619 054	2 619 054	
	TOTAUX	16 559 036	5 842 803	10 716 232
Montant des	prêts accordés en cours d'exercice			
	remboursements obtenus en cours d'exercice			
	Prêts et avances consentis aux associés			

(1) Dont comptes de gestion des immeubles = 626.320 €

CADRE B		ÉTAT DES DETTES	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
		Emprunts obligataires convertibles	1 742 034	1 742 034		
		Autres emprunts obligataires	31 673 360		31 673 360	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an max à l'origine	1 046 765	1 046 765			
	à plus d'1 an à l'origine	154 500 944	8 480 635	104 944 916	41 075 392	
		Emprunts et dettes financières divers	3 168 445	1 100 406	1 533 556	534 483
		Fournisseurs et comptes rattachés	2 742 388	2 742 388		
		Personnel et comptes rattachés				
		Sécurité sociale et autres organismes sociaux	13 220	13 220		
État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices					
	Taxe sur valeur ajoutée	182 197	182 197			
	Obligations cautionnées					
	Autres impôts, taxes et assimilés	98 809	98 809			
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(1) 1 712 713	1 712 713		
		Groupe et associés				
		Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	373 856	373 856		
		Dettes représentatives de titres emp.				
		Produits constatés d'avance	29 502	29 502		
		TOTAUX	197 284 238	17 522 529	138 151 832	41 609 876
		Emprunts souscrits en cours d'exercice	6 900 000			
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	13 509 750			
		Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés et au solde des versements restant à effectuer au titre de l'acquisition des nouvelles participations.

Charges à payer

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	(1) 1 742 034
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(2) 568 435
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(3) 2 255 496
Dettes fiscales et sociales	112 029
Autres dettes	
TOTAL	4 677 994

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 1.742.034 €.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 568.435 €.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 1.490.340 € et sur régularisation des dépenses locatives engagées de 480.052 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	(1) 2 619 055	(2) 29 502
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	2 619 055	29 502

(1) Dont 184.996 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.

(1) Dont 2.434.059 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

(2) Dont 29.502 € au titre d'un produit constaté d'avance sur une provision appelée auprès d'un locataire.

Crédit-bail

	Terrains	Constructions	Installations matériel outillage	Autres	TOTAL
Valeur d'origine	3 291 409	6 391 057			9 682 466
Amortissements :					
- Cumul exercices antérieurs		737 142			737 142
- Dotations de l'exercice		183 014			183 014
TOTAL	3 291 409	5 470 901			8 762 310
Redevances payées :					
- Cumul exercices antérieurs		5 225 465			5 225 465
- Exercice		509 627			509 627
TOTAL		5 735 092			5 735 092
Redevances restant à payer :					
- À un an au plus		511 863			511 863
- À plus d'un an et cinq ans au plus		1 830 369			1 830 369
- À plus de cinq ans		359 217			359 217
TOTAL		2 701 449			2 701 449
Valeur résiduelle :					
- À un an au plus					
- À plus d'un an et cinq ans au plus					
- À plus de cinq ans		4			4
TOTAL		4			4
Montant pris en charge dans l'exercice					

1) La valeur d'origine prise en compte correspond à la valeur nette comptable des immeubles à la date d'acquisition des CBI et dont les contrats existent toujours au 31 décembre 2012.

Capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	4 156 241	14,39
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	542 178	14,39
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	4 698 419	14,39

- Aux termes des délibérations du Directoire du 31 Mai 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 416.676,84 euros par la création de 28.956 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 646.297,92 euros et ce, par suite de l'option exercée par certains actionnaires du paiement du dividendes en actions.
- Aux termes des délibérations du Directoire du 9 juillet 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 2.214.174,91 euros par la création de 153.869 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 3.750.080,69 euros, émises par suite de l'exercice d'un total de 146.542 bons de souscription d'actions.
- Aux termes des délibérations du Directoire du 30 juillet 2012, le capital a été augmenté d'un montant de 735.962,16 euros par la création de 51.144 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 1.140.877,84 euros, émises par suite de l'exercice d'Océanes.
- Aux termes des délibérations du Directoire du 5 octobre 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 4.359.910,98 euros par la création de 302.982 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 7.384.250,71 euros, émises par suite de l'exercice d'un total de 288.557 bons de souscription d'actions.

Dettes garanties par des suretés réelles

K€	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2012
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		31 673
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
<u>Immeubles livrés</u>		
- Hypothèques	230 195	154 967
- Gages-espèces	12	12
<u>Immeubles non livrés</u>		
- Hypothèques		

Par ailleurs des garanties complémentaires existent pour certains emprunts, à savoir :

- Cession Dailly loyer
- Cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite
- Cession Dailly garanties locatives
- Nantissement du compte emprunteur
- Promesse de délégation de loyer

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 154.967 K€ au 31 décembre 2012.

Tableau de variation des capitaux propres

	(en euros)	Exercice 2012
A	1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2011 avant affectations	130 846 818
	2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
	3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2012	130 846 818
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2012	
	1. Variation du capital 2. Variation des autres postes	
C	(=A3 + B) Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	130 846 818
D	Variations en cours d'exercice :	16 429 359
	1. Variations du capital	7 801 941
	2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	9 107 737
	3. Variation des "provisions" relevant des capitaux propres	
	4. Contreparties de réévaluations	
	5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	79 649
	6. Autres variations	683 466
	dont résultat 2012	
	dont affectation résultat 2011	-1 243 434
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2012 avant AGO (=C+D)	147 276 177
F	VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE (=E - C)	16 429 359
G	dont : variation dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATION DE STRUCTURE (F - G)	16 429 359

Filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
1. Filiales (plus de 50%)									
SCI PA	152	- 8 256	99	151	151	4 580		0	-2 343
SCI ALPHA	1 500	-186 114	100	2 779 845	2 779 845	406 380		373 522	-100 598
2. Participations (10 à 50% du capital détenu)									
SAS MD	1 700 000		22	738 232	738 232	394 106			
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	809 835	821 144	32.85	266 043	266 043	487 068		280 957	42 537
SAS OSIAM	100 000		10	35 000	35 000				
SCI BAGAN LYON BRON	1 155 451	1 174 250	32.85	379 583	379 583	534 018		553.447	13 281
SCI TOULOUSE CAPITOU LS	3 152 364	2 677 163	32.85	1 035 599	1 035 599	1 819 221		469 105	-336 168
SCI BAGAN SUD EST	1 112 712	1 128 410	32.85	365 544	365 544	438 785		439 350	67 698
SCI BAGAN IDF BUREAUX	494 760	505 223	32.85	162 536	162 536	246 291		155 792	23 463
SCI BAGAN IDF ACTIVITE	1 522 845	1 549 156	32.85	500 278	500 278	661 015		900 518	151 600
SCI BAGAN PARIS	1 303 538	1 296 031	32.85	428 232	428 232			0	-2 870
SCI BAGAN MARSEILLE	2 600 300	2 644 410	32.85	854 238	854 238	1 299 104		1 584 804	369 110
SCI BAGAN NANTES	1 417 900	1 441 905	32.85	465 802	465 802	709 990		712 721	99 005
SCI BAGAN ORLEANS	1 166 895	1 186 135	32.85	383 343	383 343	452 250		478 032	101 377
SNC BAGAN	2 320 400	2 352 688	32.85	762 286	762 286	548 683		782 555	452 288
SCI BAGAN LIMOGES	854 400	835 316	32.85	280 683	280 683	223 360		0	-11 928
SCI BAGAN LYON	1 251 700	1 262 485	32.85	411 199	411 199	634 203		394 409	27 715
SCI BAGAN LYON STELLA	2 056 900	2 017 051	32.85	675 723	675 723	809 572		852 111	-30 724
SCI BAGAN VILLEBON	1 541 673	1 570 443	32.85	506 465	506 465	823 884		727 489	143 770
SCI COUDERC	469 500	405 081	32.85	154 238	154 238	241 949		0	-64 419
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Française									
b) Etrangère									
SA FONCIERE DE BAGAN	23 301 100	40 247 564	1,28	167 992	167 992			96 056	1 338 397

Tableau des valeurs mobilières de placement

Trésorerie

	31/12/2012	31/12/2011
	(en euros)	(en euros)
Actions propres	1 711 927 (1)	871 494
FCP	-	-
Sicavs nanties	201 299	201 299
Sicavs	-	7 746 984
Dépôts à terme	-	-
Total	1 913 226	8 819 777

(1) Correspond à 46.172 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas. Au 31 décembre 2012, une moins-value latente sur les actions propres a été constatée dans les comptes de la société pour un montant de 137.923 euros.