

5

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2016

5.1 COMPTE DE RÉSULTAT (RFA)	120	5.5 FILIALES ET PARTICIPATIONS	138
5.2 BILAN (RFA)	121	5.5.1 Rappel des filiales et participations existant antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2016	138
Actif	121	5.5.2 Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2016	138
Passif	122	5.5.3 Relations entre la société mère et ses filiales	139
5.3 NOTES ANNEXES (RFA)	123	5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX (RFA)	139
5.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	137	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	139

5.1 COMPTE DE RÉSULTAT RFA

<i>(en euros)</i>	2016	2015	%
Vente de marchandises			
Production vendue	25 149 364	28 562 892	(11,95)
Production stockée			
subventions d'exploitation			
Autres produits	1 897 653	1 595 297	18,95
Produits	27 047 017	30 158 189	(10,32)
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p. & aut. approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	13 078 583	13 836 489	(5,48)
Consommations marchandises & mat	13 078 583	13 836 489	(5,48)
MARGES SUR MARCHANDISES & MAT	13 968 434	16 321 700	(14,42)
Impôts, taxes et vers assim.	111 010	109 447	1,43
Salaires et Traitements			
Charges sociales	15 900	15 900	
Amortissements et provisions	7 836 977	8 469 194	(7,46)
Autres charges	304 005	144 420	110,50
Total	8 267 893	8 738 961	(5,39)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	5 700 541	7 582 739	(24,82)
Produits financiers	1 773 761	912 318	94,42
Charges financières	4 302 644	6 375 379	(32,51)
RÉSULTAT FINANCIER	(2 528 883)	(5 463 061)	(53,71)
Opérations en commun	7 743	33 018	(76,55)
RÉSULTAT COURANT	3 179 402	2 152 696	47,69
Produits exceptionnels	74 760 461	820 000	-
Charges exceptionnelles	60 117 895	954 344	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	14 642 566	(134 344)	-
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	17 821 968	2 018 352	-

5.2 BILAN RFA

ACTIF

<i>(en euros)</i>	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2016	Net au 31/12/2015
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	78 396	77 655	741	
Fonds commercial	4 942 449		4 942 449	4 942 449
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	65 427 686		65 427 686	72 616 253
Constructions	264 415 826	41 568 916	222 846 910	251 314 144
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	118 093	98 713	19 380	23 672
Immobil en cours/Avances & acomptes	2 638 999		2 638 999	1 356 516
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	66 408 340		66 408 340	31 996 861
Autres titres immobilisés				
Prêts				
autres immobilisations financières	168 582		168 582	78 930
ACTIF IMMOBILISÉ	404 198 370	41 745 285	362 453 086	362 328 826
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 comptes rattachés	1 025 471	126 587	898 885	1 351 615
Fournisseurs débiteurs	893 115		893 115	886 975
Personnel				
État, Impôts sur les bénéfices				78 588
État, Taxes sur les chiffres d'affaires	1 797 061		1 797 061	70 835
Autres créances	1 218 692		1 218 692	719 924
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	132 782		132 782	21 696
Valeurs mobilières de placement	1 940 904	349	1 940 555	1 926 960
Disponibilités	5 290 324		5 290 324	2 350 579
Charges constatées d'avance	2 596 585		2 596 585	3 936 628
ACTIF CIRCULANT	14 894 934	126 936	14 767 997	11 343 800
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 963 213		1 963 213	2 048 409
Prime de remboursement des obligations				
Écarts de conversion – Actif				
COMPTES DE RÉGULARISATION	1 963 213		1 963 213	2 048 409
TOTAL ACTIF	421 056 517	41 872 221	379 184 296	375 721 035

PASSIF

<i>(en euros)</i>	Net au 31/12/2016	Net au 31/12/2015
Capital social ou individuel	83 119 158	71 424 995
Primes d'émission, de fusion, d'apport	78 897 756	68 750 923
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	1 136 157	1 035 239
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		
Report à nouveau	53 196	1 125
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	17 821 968	2 018 352
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 087 916	1 038 216
CAPITAUX PROPRES	182 862 891	145 015 590
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles	671 824	675 511
Autres emprunts obligataires	30 300 000	30 300 000
• Emprunts	144 384 086	180 258 512
• Découverts et concours bancaires	3 643 926	2 901 628
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	148 028 012	183 160 140
Emprunts et dettes financières diverses	3 721 624	3 873 632
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 860 725	1 179 362
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 526 371	3 316 279
• Personnel		
• Organismes sociaux	9 150	1 200
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	35 136	168 914
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	124 426	56 801
Dettes fiscales et sociales	168 712	226 915
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 605 266	7 333 522
Autres dettes	438 599	559 137
Produits constatés d'avance	272	80 947
DETTES	196 321 406	230 705 445
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	379 184 296	375 721 035

5.3 NOTES ANNEXES RFA

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Événements concernant les capitaux propres

Aux termes des délibérations du Président du Conseil d'administration du 3 juin 2016, le capital social a été augmenté d'un montant de 1 818 708,93 euros par la création de 126 387 actions nouvelles ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 2 331 840,15 euros et ce, par suite de l'option exercée par certains actionnaires pour le paiement du dividende en actions.

En date du 22 juin 2016, le Président du Conseil d'administration de la société Foncière INEA, agissant en vertu d'une subdélégation datée du 17 juin 2016, a constaté la réalisation définitive des Augmentations de Capital Réservées décrites dans une note complémentaire visée à l'AMF sous le n° 16-264 et de l'augmentation de capital en découlant d'un montant nominal global de 9 875 454,08 euros assortie d'une prime d'émission globale d'un montant de 14 624 456,32 euros. Cette augmentation de capital correspond à l'émission de 686 272 actions nouvelles souscrites au prix unitaire de 35,70 euros et intégralement libérées.

Le capital social est ainsi porté de 71 424 995,24 euros au 1^{er} janvier 2016 à 83 119 158,25 euros en date de clôture. Il est divisé en 5 776 175 actions entièrement libérées de 14,39 euros de valeur nominale.

1.2 Événements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Trois immeubles ont été livrés au cours de l'année 2016 :

- Livraison le 29 avril 2016, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Rennes Courrouze » situé rue Louis Braille à Saint Jacques de la Lande, d'un montant de 12 670 milliers d'euros (35), dont 633 milliers d'euros déjà comptabilisés en immobilisation en cours au 31 décembre 2015.
- Livraison le 28 juin 2016, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Lille L'Union » situé rue des Métissage à Tourcoing (59), d'un montant de 6 718 milliers d'euros.
- Réception, le 23 décembre 2016, par Foncière INEA de l'immeuble de bureaux « Lille Haute Borne » situé à Villeneuve d'Ascq (59), pour un montant de 10 520 milliers d'euros.

Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2016 portent sur deux opérations :

- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 27 juillet 2016, par Foncière INEA portant sur l'immeuble de bureaux « Odysseum » situé à Montpellier (34), pour un montant de 7 230 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 17 octobre 2016, par Foncière INEA pour un montant de 8 927 milliers d'euros, portant sur l'immeuble de bureaux « Enora Park » situé à Pessac (33), dont la livraison est prévue au plus tard le 31 décembre 2017.

Immeubles en contrat de crédit-bail

Une levée d'option anticipée a été réalisée en date du 22 décembre 2016 par la SCI ALPHA, filiale détenue à 100 % par Foncière INEA concernant le solde du contrat de crédit-bail immobilier de l'immeuble de placement sis 137 rue Milliez à Champigny-sur-Marne pour un montant de 888 milliers d'euros.

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2016 pour un montant global de 11 282 milliers d'euros sont les suivants :

- Cession en date du 29 janvier 2016, du lot n° 8 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 200 milliers d'euros.
- Cession en date du 1^{er} juillet 2016, du lot n° 404 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté C » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 203 milliers d'euros.
- Cession en date du 13 juillet 2016, du lot n° 6 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 213 milliers d'euros.
- Cession en date du 6 octobre 2016, des lots n° 5 et n° 6 de l'immeuble de bureaux « Baronnie B » situé rue Marc Donadille à Marseille, pour un montant de 630 milliers d'euros.
- Cession en date du 28 octobre 2016, de l'immeuble de bureaux « Le Châtelier » situé à Mérignac (33), pour un montant de 865 milliers d'euros.
- Cession en date du 21 décembre 2016, de l'immeuble de bureaux « Le Prisme » situé rue de Crucy et rue de la Fourré à Nantes (44), pour un montant de 9 170 milliers d'euros.

Apport partiel d'actifs

Le 9 février 2016, Foncière INEA a apporté à sa filiale Flex Park – détenue à 100 % – cinq actifs (St Denis, Sénart, St Jean d'Ilac, Staci 1 et Staci 4) d'une valeur globale de 63 730 milliers d'euros, augmentée du montant des dépôts de garantie pour 800 milliers d'euros et des charges à répartir pour 328 milliers d'euros. La valeur de l'actif apporté s'est élevée à 64 530 milliers d'euros hors charges à répartir.

En contrepartie des apports consentis par Foncière INEA, il a été attribué à cette dernière :

- 27 547 805 actions de Flex Park représentant une valeur de 27 548 milliers d'euros ;
- Une soulte en numéraire d'un montant de 5 474 milliers d'euros ;
- En outre, Flex Park a pris à sa charge les passifs correspondant à la dette bancaire de Foncière INEA attachée aux Biens, au titre de contrats de prêts conclus par celle-ci pour acquérir les Biens et dont le montant à la date de l'apport ressortait à 30 782 milliers d'euros (ainsi que des contrats de swaps d'un montant total de 254 milliers d'euros).

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de Foncière INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2016 conformément aux dispositions du Code de commerce et du Règlement de l'ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016 homologué par arrêté ministériel du 26 décembre 2016 relatif au plan comptable général.

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- continuité d'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables ;
- indépendances des exercices.

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 2016, 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 au Règlement ANC 2016-07, les immeubles après répartition de la valeur brute en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre, sont comptabilisés au coût historique 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 à l'acquisition 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
Dont 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 ANC 2016-07 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 financières 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 2016 à 260 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.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des *swaps* comptabilisés pour 4 253 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 1 356 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2016 pour 344 milliers d'euros.

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 *pro rata temporis*.

Les loyers bruts de la Société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 25 149 milliers d'euros en 2016 contre un montant de 28 563 milliers d'euros en 2015.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 19 907 milliers d'euros en 2016 contre un montant de 22 515 milliers d'euros en 2015.

Une dépréciation des comptes clients est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que la Société ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Le montant de la dépréciation varie en fonction des possibilités réelles de recouvrement de la créance, évaluée avec prudence sur la base de la situation patrimoniale du débiteur, de la complexité de l'action de recouvrement et de la situation générale du marché. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Au 31 décembre 2016 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 36 milliers d'euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 152 milliers d'euros. En contrepartie, des créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant global de 212 milliers d'euros.

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 1^{er} 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 (95 % des résultats issus des activités de location, 60 % 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*).

NOTE 3 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

3.1 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. La juste valeur de ces *swaps* au 31 décembre 2016 est de 1 347 milliers d'euros.

3.2 Vie sociale

Variations des participations au cours de l'exercice

En contrepartie des apports consentis par Foncière INEA à sa filiale Flex Park, il a été attribué à la Société, 27 547 805 actions de Flex Park représentant une valeur de 27 547 805 euros.

3.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 168 milliers d'euros pour l'exercice 2016 et 30 milliers d'euros au titre de l'augmentation de capital du 22 juin 2016. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit Légal	Autres
PricewaterhouseCoopers	84 000 euros	15 000 euros
KPMG	84 000 euros	15 000 euros

3.4 Jetons de présence et autres rémunération

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 79 500 euros aux membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2016.

3.5 Autres informations significatives

Frais d'emprunts

Foncière INEA 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 824 463 euros.

Les intérêts des emprunts sont activés dans le coût d'acquisition des immeubles lorsque ceux-ci sont en cours de production.

Emprunts

- Souscription d'un emprunt en date du 29 avril 2016 pour un montant de 7 600 milliers d'euros à échéance de 10 ans, destiné à financer l'immeuble de bureaux « Rennes Courrouze » situé rue Louis Braille à Saint Jacques de la Lande (35). Un premier tirage de 494 milliers d'euros a été effectué le 29 avril 2016, le solde ayant été débloqué le 23 décembre 2016.
- Souscription d'un prêt relais TVA en date du 29 avril 2016 pour un montant de 2 534 milliers d'euros destiné à financer l'immeuble de bureaux « Rennes Courrouze » entièrement remboursé le 15 septembre 2016.
- Souscription d'un emprunt en date du 27 juillet 2016, pour un montant de 5 284 milliers d'euros et d'un crédit relais TVA de 1 156 milliers d'euros destinés au financement de l'immeuble de bureaux « Odysseum » situé à Montpellier (34) et dont la livraison est prévue au 3^e trimestre 2017. Cet emprunt n'a pas fait l'objet d'un tirage au 31 décembre 2016.
- Tirage de la Tranche 2 de l'emprunt Toulouse Hills pour un montant de 6 444 milliers d'euros, par tranche successive le 01 avril 2016 pour 463 milliers d'euros, le 09 septembre 2016 pour 1 475 milliers d'euros puis le tirage du solde en date du 31 octobre 2016.
- Souscription d'un emprunt en date du 29 novembre 2016, avec le pool bancaire LCL CABP CADIF SG PALATINE tiré à hauteur de 5 000 milliers d'euros sur un montant total de 60 000 milliers d'euros.
- Remboursement le 19 septembre 2016 du prêt relais TVA Rennes Courrouze, pour un montant de 2 534 milliers d'euros.
- Remboursement le 22 septembre 2016 du solde de l'emprunt de l'immeuble de Montpellier Pérols pour un montant de 3 931 milliers d'euros.
- Remboursement le 28 octobre 2016 du solde de l'emprunt de l'immeuble de Mérignac Le Châtelier pour un montant de 243 milliers d'euros.
- Remboursement le 21 décembre 2016 du solde de l'emprunt associé à l'immeuble de bureaux « Le Prisme », pour un montant de 2 328 milliers d'euros.

Crédits Corporate utilisées au 31 décembre 2016.

- Deux emprunts Corporate, dont un court terme d'un montant de 5 millions d'euros, et l'autre moyen terme d'un montant de 3 millions d'euros, soit 8 millions d'euros.

Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession de plusieurs lots d'immeubles cédés au cours de l'année 2016 pour un montant de 11 282 milliers d'euros, et du montant de l'apport des immeubles à Flex Park pour 63 476 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 60 118 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des lots d'immeubles cédés et apportés.

3.6 Autres engagements donnés

Signature d'une VEFA sur l'immeuble « Enora Park » situé à Pessac pour un montant de 8 928 milliers d'euros hors taxes. À ce titre, un acompte a été versé pour un montant de 371 milliers d'euros hors taxes.

Signature d'une VEFA sur l'immeuble « Montpellier Odysseum » situé à Montpellier pour un montant de 7 200 milliers d'euros hors taxes. À ce titre un acompte a été versé pour un montant de 1 694 milliers d'euros hors taxes.

3.7 Engagements reçus

Les emprunts restant à tirer au 31 décembre 2016 pour un montant de 60 284 milliers d'euros correspondent :

- Au financement pour 5 284 milliers d'euros de l'immeuble de bureaux « Odysseum » situé à Montpellier (34) et dont la livraison est prévue au 3^e trimestre 2017.
- À l'emprunt Corporate de 60 000 milliers d'euros et dont le montant restant à tirer au 31 décembre 2016 s'élève à 55 000 milliers d'euros.

3.8 Événements post-clôture

Néant

ACTIF IMMOBILISÉ

(en euros)	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation exercice	Acquisitions créations
Cadre A : immobilisations			
Frais d'établissement R&D			
TOTAL 1			
Autres postes d'immo. incorporelles	5 019 845		999
TOTAL 2	5 019 845		999
Terrains	72 616 252		5 986 597
Constructions sur sol propre	294 305 024		24 153 225
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	1 344 685		680 613
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencements, aménagements divers	20 603		
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	97 490		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	1 356 516		32 102 918
Avances et acomptes			
TOTAL 3	369 740 572		62 923 354
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	31 996 861		38 832 288
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	78 930		89 798
TOTAL 4	32 075 791		38 922 087
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	406 836 210		101 846 440

<i>(en euros)</i> Cadre B : Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
	Par virement	Par cession	
Frais d'établissement R&D			
TOTAL 1			
Autres postes d'immo. incorporelles			5 020 844
TOTAL 2			5 020 844
Terrains		13 175 163	65 427 686
• Constructions sur sol propre		55 841 389	262 616 860
• Constructions sur sol d'autrui			
• Constructions Inst. gales., agencts. et am. const.		226 334	1 798 964
Installations techniques matériel et outillage			
Autres immobilisations corporelles			
• Inst. gales., agencts., aménagement divers			20 603
• Matériel de transport			
• Matériel de bureau & informatique			97 490
• Emballages récupérables & divers			
Immobilisations corporelles en cours	30 820 436		2 638 998
Avances & acomptes			
TOTAL 3	30 820 436	69 242 887	332 600 604
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations		4 420 810	66 408 339
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières		146	168 581
TOTAL 4		4 420 957	66 576 921
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	30 820 436	73 663 844	404 198 370

AMORTISSEMENTS

<i>(en euros)</i> Cadre A : Immobilisations amortissables	Situations et mouvements de l'exercice			Montant fin d'exercice
	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	
Frais d'établissement et de développement				
TOTAL 1				
Autres immobilisations incorporelles	77 397	258		77 655
TOTAL 2	77 397	258		77 655
Terrains				
Constructions				
• sur sol propre	43 982 097	7 112 169	9 936 869	41 157 397
• sur sol d'autrui				
• installations générales	353 468	102 660	44 610	411 518
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
• installations générales	3 474	2 018		5 493
• matériel de transport				
• matériel de bureau	90 946	2 273		93 219
• emballages récupérables				
TOTAL 3	44 429 987	7 219 122	9 981 480	41 667 629
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)	44 507 384	7 219 380	9 981 480	41 745 284

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices

(en euros) Cadre C	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	2 048 408	496 616	581 812	1 963 213
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 824 463 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2016 ils ont été amortis à hauteur de 581 812 euros. En outre, il a été apporté 327 847 euros de charges à répartir à Flex Park lors de l'opération d'apport du 9 février 2016.

AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES ET AUTRES PROVISIONS

(en euros) Rubriques	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	1 038 216	49 700		1 087 916
• Dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	1 038 216	49 700		1 087 916
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	242 776	35 784	151 974	126 586
Autres dépréciations	65 272	349	65 272	349
DÉPRÉCIATIONS	308 049	36 134	217 247	126 936
TOTAL GÉNÉRAL	1 346 265	85 834	217 247	1 214 852
Dotations et reprises d'exploitation		35 784	151 974	
Dotations et reprises financières		349	65 272	
Dotations et reprises exceptionnelles		49 700		
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.

ÉCHÉANCES CRÉANCES DETTES

ÉTAT DES CRÉANCES

<i>(en euros)</i>			
Cadre A	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations	20 247 791		20 247 791
Prêts			
Autres immobilisations financières	168 581		168 581
Clients douteux ou litigieux	241 915	241 915	
Autres créances clients	783 555	783 555	
Créances de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État et autres collectivités publiques			
Impôt sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	1 797 061	1 797 061	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	94 036	94 036	
Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	2 017 770 ⁽¹⁾	2 017 770	
Charges constatées d'avance	2 596 584	2 596 584	
TOTAUX	27 947 297	7 530 923	20 416 373

- Montant des prêts accordés en cours d'exercice
- Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

Prêts et avances consentis aux associés

(1) Dont cash reserve pour l'opération Montpellier Odysseum = 731 000 €.

Dont fournisseurs d'immobilisations = 877 991 €.

ÉTAT DES DETTES

(en euros) Cadre B	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	671 824	671 824		
Autres emprunts obligataires	30 300 000		30 300 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine	3 643 926	3 643 926		
• à plus d'1 an à l'origine	144 384 085	18 142 665	76 670 294	49 571 126
Emprunts et dettes financières divers	3 721 623	855 259	2 394 870	471 494
Fournisseurs et comptes rattachés	2 526 371	2 526 371		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	9 150	9 150		
État et autres collectivités publiques				
• Impôt sur les bénéfices				
• Taxe sur valeur ajoutée	35 136	35 136		
• Obligations cautionnées				
• Autres impôts, taxes et assimilés	124 426	124 426		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 605 266 ⁽¹⁾	7 605 266		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	438 599 ⁽²⁾	438 599		
Dettes représentatives de titres emp.				
Produits constatés d'avance	272	272		
TOTAUX	193 460 681	34 052 896	109 365 164	50 042 620
Emprunts souscrits en cours d'exercice	58 577 975			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	94 427 903			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.

(2) Dont compte de gestion des immeubles = 133 147 €

CHARGES À PAYER

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	671 824 ⁽¹⁾
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	56 382 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 262 531 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	133 576 ⁽⁴⁾
Autres dettes	8 476
TOTAL	3 132 789

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 671 824 €.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 56 382 €.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance 2016 de 1 092 544 € et sur coût de la vacance des années antérieures de 197 069 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 233 220 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux dont la rémunération de GEST pour 411 432 €

(4) Dont provision CVAE 2016 de 82 435 €.

PRODUITS À RECEVOIR

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	252 797 ⁽¹⁾
Intérêts courus sur créance immobilisée	89 798 ⁽²⁾
Fournisseurs avoirs à recevoir	14 439
Autres produits à recevoir	53 580 ⁽³⁾
Intérêts courus à recevoir	2 041
TOTAL	412 655

(1) Dont garanties locatives à terme échu pour 87 805 € et rémunération GEST pour 81 896 €.

(2) Dont intérêts courus sur le compte-courant Flex Park de 89 798 €.

(3) Dont intérêts provisionnés sur fonds versés pour Meaux pour 53 580 €.

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en euros)	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	2 596 584 ⁽¹⁾	272
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
TOTAL	2 596 584	272

(1) Dont 344 481 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.

(1) Dont 2 252 103 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

CRÉDIT-BAIL

(en euros)	Terrains	Constructions	Installations matériel outillage	Autres	Total
Valeur d'origine	3 291 409	6 391 057			9 682 466
Amortissements :					
• Cumul exercices antérieurs		1 464 108			1 464 108
• Dotations de l'exercice		183 014			183 014
TOTAL		1 647 122			1 647 122
Redevances payées :					
• Cumul exercices antérieurs		7 182 823			7 182 823
• Exercice		441 588			441 588
TOTAL		7 624 411			7 624 411
Redevances restant à payer :					
• À un an au plus		455 277			455 277
• À plus d'un an et cinq ans au plus		356 973			356 973
• À plus de cinq ans					
TOTAL					
Valeur résiduelle :					
• À un an au plus		812 251			812 251
• À plus d'un an et cinq ans au plus					
• À plus de cinq ans					
TOTAL					
Montant pris en charge dans l'exercice		441 588			441 588

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 2016.

CAPITAL SOCIAL

<i>(en euros)</i>	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	4 963 516	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	812 659	14,39
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	5 776 175	14,39

Augmentation de capital du 3 juin 2016 par la création de 126 387 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale.

Augmentation de capital réservée du 22 juin 2016 par la création de 686 272 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale.

DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		30 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	180 025	144 328
• Gages-espèces		
Immeubles non livrés		
• 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 assurances perte de loyers ;
- cession Dailly garanties locatives ;
- cession Dailly du contrat de couverture ;
- nantissement du compte emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer.
- délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- pacte comissoire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 144 328 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en euros)</i>	Exercice 2016
A	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2015 avant affectations	145 015 590
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2016	145 015 590
B Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2015	
1. Variation du capital	
2. Variation des autres postes	
C Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	145 015 590
D Variations en cours d'exercice :	37 847 301
1. Variations du capital	11 694 163
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	10 299 822
3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4. Contreparties de réévaluations	
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	49 700
6. Autres variations	17 821 968
• dont résultat 2016	
• dont affectation résultat 2015	(2 018 352)
E Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2016 avant AGO (C + D)	182 862 891
F Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	37 847 301
G dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure (F - G)	37 847 301

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables 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	- 16 199	99	151	151	13 585		0	- 2 701
SCI ALPHA	1 500	- 741 817	100	2 779 845	2 779 845	2 129 750		268 288	- 111 183
SAS FLEX PARK	27 597 805	27 603 349	99,99	27 597 804	27 597 804	6 083 95 ⁽¹⁾		473 326	- 24 160
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	2 320 400	2 507 824	32,85	762 286	762 286	348 066		414 673	187 424
BAGAN IMMOS REGION	45 032 291	42 649 298	32,85	14 852 448	14 852 448	0		2 671 536	2 397 644
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Française									
SCI BAGAN TOULOUSE									
PARC DU CANAL				1	1	484 213			
SCI BAGAN LYON BRON				2	2	540 354			
SCI TOULOUSE CAPITOULS				1	1	1 808 556			
SCI BAGAN SUD EST				2	2	271 669			
SCI BAGAN IDF BUREAUX				1	1	671 399			
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ				3	3	1 243 826			
SCI BAGAN PARIS				1	1				
SCI BAGAN MARSEILLE				1	1	1 291 458			
SCI BAGAN NANTES				1	1	1 735 376			
SCI BAGAN ORLÉANS				1	1	449 599			
SCI BAGAN LIMOGES				1	1	433 345			
SCI BAGAN LYON				1	1	630 486			
SCI BAGAN LYON STELLA				1	1	810 604			
SCI BAGAN VILLEBON				4	4	819 055			
SCI COUDERC				1	1	248 485			
b) Étrangère									
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992				
TOTAL GÉNÉRAL (A + B)				46 160 548	46 160 548	20 013 777			

(1) Le montant indiqué est net des dettes figurant au passif du bilan.

TABLEAU DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT TRÉSORERIE

<i>(en euros)</i>	Valeur brute au 31/12/2016	Dépréciation	valeur nette au 31/12/2016	valeur de marché au 31/12/2016	Valeur nette au 31/12/2015
Actions propres	930 130 ⁽¹⁾	-	930 130	936 510	1 016 760
FCP	809 475	(349)	809 126	809 126	709 260
Sicavs nanties	201 299	-	201 299	203 889	203 961
Sicavs	-	-	-	-	-
Dépôts à terme	-	-	-	-	-
TOTAL	1 940 904	(349)	1 940 555	1 949 165	1 929 981

(1) Correspond à 24 645 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 2016, une moins-value latente d'un montant de 349 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2016, la Société a acquis 14 113 de ses propres actions et en a vendu 16 948. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2016 est de 38 euros.