

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société Anonyme

9 Rond-Point des Champs-Élysées - Marcel Dassault
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mazars
61 rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société Anonyme

9 Rond-Point des Champs-Élysées - Marcel Dassault
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés 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 consolidés

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 consolidés 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 consolidés. 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 consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 3-2 et 3-5-3 de l'annexe précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.
- Les notes 3-2, 3-5-8 et 6-13 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du Groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

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

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 14 mars 2016

Les commissaires aux comptes

Mazars



Mathieu MOUGARD

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

Immobilière Dassault SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 37.540.803€
Siège social : 9, Rond Point des Champs Elysées-Marcel Dassault – 75008 PARIS
RCS PARIS 783 989 551

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	4
ETAT DU RESULTAT NET	5
ETAT DU RESULTAT GLOBAL	6
ETAT DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES	7
ETAT DES FLUX DE TRESORERIE	8
ANNEXE	9
1. Informations relatives à l'entreprise	10
2. Faits caractéristiques de l'exercice	10
3. Méthodes comptables	11
3-1 Référentiel comptable	11
3-2 Choix comptables et estimations	11
3-3 Périmètre et principe de consolidation	12
3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés	12
3-5 Méthodes de valorisation et définitions	12
4. Secteurs opérationnels	18
5. Gestion des risques financiers	19
5-1 Le risque de marché immobilier	19
5-2 Le risque de liquidité	19
5-3 Le risque de taux	19
5-4 Le risque de contreparties financières	19
5-5 Le risque de contreparties locatives	20
5-6 Le risque de taux de change	20
6. Notes et commentaires	21
6-1 Actifs incorporels	21
6-2 Actifs corporels	22
6-3 Immeubles de placement	23
6-4 Actifs financiers non courants	24
6-5 Autres actifs non courants	24
6-6 Créances clients	25
6-7 Actifs financiers courants	25
6-8 Autres actifs courants	26
6-9 Trésorerie	26
6-10 Actifs destinés à être cédés	27
6-11 Actions propres	27
6-12 Emprunts à long terme et à court terme	28
6-13 Instruments financiers de taux d'intérêts	28
6-14 Provisions non courantes et courantes	30
6-15 Autres passifs non courants	30
6-16 Dettes fournisseurs	30
6-17 Autres passifs courants	31
6-18 Passifs destinés à être cédés	31
6-19 Chiffre d'affaires	32
6-20 Revenus locatifs	32
6-21 Charges liées aux immeubles	32
6-22 Autres revenus	33
6-23 Frais de structure	33
6-24 Résultat des cessions d'immeubles de placement	33
6-25 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	34

6-26 Coût de l'endettement net	34
6-27 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	34
6-28 Impôts	34
6-29 Résultat par action	35
6-30 Engagements hors bilan.....	35
6-31 Dividendes décidés et payés.....	36
6-32 Parties liées.....	36
6-33 Effectif moyen	36

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

	Notes	31/12/2015	31/12/2014
ACTIF			
Actifs incorporels	6-1	0,1	0,0
Actifs corporels	6-2	33,0	25,9
Immeubles de placement	6-3	411 340,0	400 360,0
Actifs financiers non courants	6-4	32,8	38,4
Autres actifs non courants	6-5	0,0	0,0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		411 405,9	400 424,3
Créances clients	6-6	1 152,3	1 487,7
Actifs financiers courants	6-7	228,3	231,5
Autres actifs courants	6-8	1 110,6	3 070,9
Trésorerie	6-9	6,4	3 948,3
Sous-total Actifs courants		2 497,6	8 738,4
Actifs destinés à être cédés	6-10	0,0	0,0
TOTAL ACTIFS COURANTS		2 497,6	8 738,4
TOTAL ACTIF		413 903,5	409 162,7
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES ET RESERVES			
Capital		37 540,8	36 889,5
Primes d'émission		49 932,3	47 290,8
Actions propres	6-11	-65,5	-55,5
Réserves et résultats consolidés		206 931,1	182 321,0
Autres éléments			
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		294 338,6	266 445,7
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires			
Total capitaux propres		294 338,6	266 445,7
Passifs non-courants			
Partie à long terme des emprunts	6-12	99 240,7	124 185,4
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	4 315,6	4 946,1
Provisions non courantes	6-14	24,6	17,4
Autres passifs non courants	6-15	4 007,5	4 308,8
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		107 588,5	133 457,7
Passifs courants			
Dettes fournisseurs	6-16	1 251,8	2 076,4
Partie à court terme des emprunts	6-12	6 756,3	3 841,4
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	0,0	0,0
Provisions courantes	6-14	0,0	0,0
Autres passifs courants	6-17	3 968,4	3 341,5
Sous-total passifs courants		11 976,4	9 259,3
Passifs destinés à être cédés	6-18	0,0	0,0
TOTAL PASSIFS COURANTS		11 976,4	9 259,3
TOTAL PASSIF		413 903,5	409 162,7

(1) SOIT PAR ACTION 47,83 € AU 31 DECEMBRE 2015 ET 44,06 € AU 31 DECEMBRE 2014.

ETAT DU RESULTAT NET

	Notes	31/12/2015	31/12/2014
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE			
Revenus locatifs	6-20	15 059,8	11 324,6
Charges liées aux immeubles	6-21	-503,9	-574,2
Loyers nets		14 555,9	10 750,4
Autres revenus	6-22	187,0	175,8
Frais de structure	6-23	-1 361,8	-1 061,7
Autres produits et charges opérationnels		0,0	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		13 381,1	9 864,5
Résultat des cessions d'immeubles de placement	6-24	4 090,0	217,7
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		24 803,6	17 733,5
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-4 700,0	-7 352,4
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-25	20 103,6	10 381,1
RESULTAT OPERATIONNEL		37 574,7	20 463,3
Coût de l'endettement net	6-26	-2 710,9	-1 490,0
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-27	630,5	-2 271,3
RESULTAT NET AVANT IMPOT		35 494,3	16 702,1
Impôts	6-28	-10,4	-9,9
RESULTAT NET		35 483,9	16 692,2
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		35 483,9	16 692,2
Résultat net par action		5,77	2,76
Résultat net pondéré par action (Note 6-29)		5,82	2,76

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	Notes	31/12/2015	31/12/2014
RESULTAT NET		35 483,9	16 692,2
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0,0	0,0
RESULTAT NET GLOBAL		35 483,9	16 692,2
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		35 483,9	16 692,2
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires			

ETAT DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total attribuable aux propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	Capitaux propres totaux
Au 31 décembre 2013	36 889,5	47 290,8	-96,6	175 248,9	259 332,6	0,0	259 332,6
Résultat net	0,0	0,0	0,0	16 692,2	16 692,2		16 692,2
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Total des produits et charges comptabilisés				16 692,2	16 692,2		16 692,2
Actions propres	0,0	0,0	41,0	21,1	62,1		62,1
Dividendes	0,0	0,0	0,0	-9 672,1	-9 672,1		-9 672,1
Autres	0,0	0,0	0,0	31,0	31,0		31,0
Au 31 décembre 2014	36 889,5	47 290,8	-55,5	182 321,0	266 445,7	0,0	266 445,7
Résultat net	0,0	0,0	0,0	35 483,9	35 483,9		35 483,9
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Total des produits et charges comptabilisés				35 483,9	35 483,9		35 483,9
Actions propres	0,0	0,0	-10,0	10,2	0,2		0,2
Dividendes	651,3	2 644,8	0,0	-10 884,0	-7 587,9		-7 587,9
Autres	0,0	-3,3	0,0	0,0	-3,3		-3,3
Au 31 décembre 2015	37 540,8	49 932,3	-65,5	206 931,1	294 338,6	0,0	294 338,6

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

Variation des flux de trésorerie	Notes	31/12/2015	31/12/2014
ACTIVITE OPERATIONELLE			
Résultat net consolidé		35 483,9	16 692,2
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0,0	0,0
Résultat de cession des immeubles de placement	6-24	-4 090,0	-217,7
Résultat de cession des actifs financiers		0,0	0,0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-25	-20 103,6	-10 381,1
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-27	-630,5	2 271,3
Amortissements et provisions nettes		62,9	45,9
Variation des impôts différés		0,0	0,0
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		10 722,6	8 410,5
Variation des clients		136,0	225,2
Variation des autres actifs (courants, non courants)		468,3	-2 236,8
Variation des fournisseurs		89,4	232,4
Variation des autres passifs (courants, non courants)		325,6	900,3
Variation du besoin en fonds de roulement		1 019,3	-878,8
Flux net de trésorerie généré par l'activité		11 741,9	7 531,7
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décassements et encaissements liés aux actifs incorporels		-1,6	0,0
Décassements et encaissements liés aux actifs corporels		-12,9	-0,5
Décassements liés aux immeubles de placement		-7 035,8	-117 935,3
Encaissements liés aux immeubles de placement	6-24	20 978,4	60 380,5
Décassements et encaissements des actifs financiers		8,8	-76,7
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0,0	0,0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		13 937,0	-57 632,0
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		3 292,8	0,0
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-31	-10 884,0	-9 672,1
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0,0	0,0
Rachats et reventes d'actions propres		0,2	62,1
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-12	384,2	116 401,1
Remboursement d'emprunts	6-12	-25 340,7	-53 671,7
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-32 547,5	53 119,4
VARIATION DE TRESORERIE		-6 868,6	3 019,1
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-9	3 947,6	928,5
Variations de trésorerie		-6 868,6	3 019,1
TRESORERIE A LA CLOTURE	6-9	-2 921,0	3 947,6

ANNEXE

1. Informations relatives à l'entreprise

Immobilière Dassault SA (dénommée ci-après « la Société ») est une société par actions immatriculée en France cotée sur la bourse de Paris Euronext hors SRD (Code ISIN : FR0000033243) et domiciliée 9, Rond point des Champs Elysées – Marcel Dassault 75008 Paris.

En date du 14 mars 2016, le Conseil de surveillance a approuvé les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice 2015 qui ont été arrêtés par le Directoire.

Les comptes sont présentés **en milliers d'euros**.

2. Faits caractéristiques de l'exercice

Pour rappel, le 26 novembre 2014, la Société a acquis 100% de la société SCI 61 Monceau, propriétaire d'un immeuble donné en location. A ce titre, des comptes consolidés du groupe Immobilière Dassault (dénommé ci-après « le Groupe ») ont été établis pour la première fois pour l'exercice 2014.

Cette acquisition a été analysée comme l'acquisition d'un immeuble de placement conduisant à consolider l'activité à compter du 26 novembre 2014, soit un comparatif pour cet immeuble de 1 mois en 2014 pour 12 mois en 2015.

Compte tenu du poids de cette acquisition, des comptes pro forma du Groupe ont été établis dans le Document de Référence 2014.

En septembre 2015, la Société a cédé l'immeuble situé au 18 avenue Winston Churchill, Charenton-le-Pont (94) pour un montant net hors taxes, hors droits proche de 21 M€ dégageant ainsi 4 M€ en résultat.

Les travaux de rénovation de l'immeuble du 230 Boulevard Saint Germain à Paris ont été réceptionnés en septembre 2015 permettant ainsi une location effective de la plus grosse partie des surfaces de bureaux (trois-quarts).

Bonne appréciation des valorisations du patrimoine immobilier qui génère un impact sur le résultat de plus de 20 M€.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a décidé le 19 mai 2015 le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2014 de 1,80 € par action, sous forme :

- d'un dividende ordinaire de 1,20 € par action, en numéraire,
- d'un dividende extraordinaire de 0,60 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 30,87 €.

90,89% des actionnaires ont choisi le paiement du dividende extraordinaire 2014 en actions nouvelles.

106.774 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions de 6.047.456 à 6.154.230.

Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire et du dividende extraordinaire pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 7,6 M€.

3. Méthodes comptables

3-1 Référentiel comptable

En application du règlement CE N°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du Groupe sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que les interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté.

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes dont l'application est obligatoire au 1^{er} janvier 2015 sont les suivantes :

- IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique » ;
- Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2011-2013 ;

L'impact d'IFRIC 21 réside essentiellement en une allocation différente des taxes lors des clôtures intermédiaires ; en effet les taxes foncières, de bureaux et de balayage ne sont plus étalées, elles sont prises intégralement au 1^{er} janvier. L'effet de cette norme porte essentiellement sur la part non refacturable de ces taxes.

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne mais dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2015, et qui n'ont pas été appliqués par le Groupe en 2015 sont les suivants :

- Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2010-2012 ;
- Amendements à IAS 19, cotisations des membres du personnel ;
- Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2012-2014 ;
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers » ;
- Amendements IAS 16 et IAS 38 « Modifications : clarification sur les modes d'amortissement acceptables ».

Les principales normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne, non applicables de façon obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015 sont les suivants :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires obtenus de contrats conclus avec des clients » ;
- IFRS 9 « Instruments financiers » ;

L'impact de ces normes et amendements est en cours d'évaluation.

3-2 Choix comptables et estimations

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables, notamment lors de l'évaluation des instruments financiers et du patrimoine locatif. Les estimations les plus importantes sont indiquées dans l'Annexe.

En particulier, les immeubles de placement font l'objet d'expertises semestrielles indépendantes et la valorisation des instruments de couverture de taux d'intérêts (swaps) est confiée aux établissements bancaires contreparties.

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

Les éléments susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs sont notamment les suivants :

- Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est comptabilisée dans le compte de résultat, que sur la valeur du patrimoine immobilier.

Ces hypothèses sont notamment la valeur locative du marché, les taux de rendement, le taux d'actualisation pour les cash flow.

L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans la note 6-3 – Immeubles de placement ;

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur (note 6-13).

3-3 Périmètre et principe de consolidation

Les comptes consolidés sont établis au 31 décembre et couvrent une période de 12 mois.

Les comptes consolidés comprennent ceux de la société mère Immobilière Dassault SA ainsi que ceux de sa filiale, la SCI 61 Monceau consolidée en intégration globale.

Les retraitements des comptes sociaux sont effectués dès lors qu'ils ont une incidence significative afin de présenter des comptes consolidés homogènes.

Toutes les transactions significatives entre les sociétés consolidées du Groupe et les profits en résultant sont éliminés.

Sociétés	N° SIREN	Méthode de consolidation	Pays	% d'intérêts	
				2015	2014
Immobilière Dassault SA	783 989 551	IG	France	100,00%	100,00%
SCI 61 Monceau	484 841 812	IG	France	100,00%	100,00%

3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés

La distinction entre les acquisitions d'actifs isolés (IAS 40) et les regroupements d'entreprises (IFRS 3) s'effectue ainsi :

- Une entité détenant un immeuble de placement ou un ensemble d'immeubles répond à la définition d'un regroupement d'entreprises et entre dans le champ d'IFRS 3, si l'entité acquise correspond à une activité au sens d'IFRS 3, c'est-à-dire, un ensemble intégré d'actifs et de processus géré dans le but de fournir un rendement ou de dégager des coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques. Si une entité obtient le contrôle d'une ou plusieurs entités qui ne répondent pas à cette définition, l'opération ne peut être considérée comme un regroupement d'entreprises ;
- Pour les acquisitions de titres qui ne constituent pas des regroupements d'entreprises, l'opération est considérée comme une acquisition d'actifs isolés. En conséquence, les acquisitions d'immeubles effectuées à travers des sociétés qui ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens d'IFRS 3, sont considérées comme des acquisitions d'immeubles. Ces acquisitions sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

3-5 Méthodes de valorisation et définitions

3-5-1 Immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 38 « Immobilisations incorporelles », les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement des logiciels informatiques.

3-5-2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. L'amortissement est calculé de façon linéaire en fonction de la durée d'utilité. Les principales durées d'utilité sont :

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| ➤ Matériel de bureau et informatique | 4 ans |
| ➤ Mobilier de bureau | 10 ans |

3-5-3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat opérationnel sur les lignes « Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement » ou « Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement » et sont calculées de la manière suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice (ou de la période) - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - acquisitions + cessions - coût de remplacement des immeubles de placement (travaux) - coûts directs initiaux des contrats de location.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent et est comptabilisé en résultat opérationnel sur la ligne « Résultat des cessions d'immeubles de placement ».

Le résultat de cession est toutefois retraité des éventuels paliers et franchises de loyers non totalement étalés à la date de cession, des éventuels travaux réalisés jusqu'à la vente et des coûts initiaux des contrats de location non amortis à la date de cession.

Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Ils sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles de placement composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'expertises au 31 décembre 2015 par CATELLA Valuation Advisors et John Lang Lasalle, aux fins de procéder à l'évaluation de ses actifs immobiliers, à l'exception généralement des immeubles acquis depuis moins d'un an.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association), aux principes de (RICS) « the Royal Institution of Chartered Surveyors » et à la définition de la juste valeur selon IFRS 13.

Le Groupe respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel, « quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à l'évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

Afin d'ouvrir le collège des experts immobiliers avec lesquels le Groupe travaille, un appel d'offre a été organisé en septembre 2015. Deux nouveaux contrats cadre d'une durée de 3 ans ont été signés avec les sociétés CATELLA Valuation Advisors et John Lang Lasalle, à effet du 1^{er} octobre 2015.

Les méthodes de valorisation retenue pour obtenir la juste valeur sont essentiellement des méthodes d'approche par les revenus, la méthode dite de capitalisation du revenu ou celle des cash flow actualisés.

La méthode de capitalisation du revenu consiste à apprécier le revenu locatif net de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché immobilier correspondant. Ces revenus locatifs prennent en compte le coût des vacances ainsi que les variations de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements de baux en fonction des valeurs locatives de marché.

La méthode des cash flows actualisés consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels, les paliers, franchises éventuelles et les risques de vacance. Ainsi chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives transmises par le Groupe, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur loyers ou sous loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'approcher au mieux les plus ou moins values liées à la situation de l'immeuble. Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de recommercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, sont prises en compte les charges non récupérables ainsi que les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par IFRS 13. Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de sortie de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs certains experts procèdent à une approche par comparaison avec les données du marché.

Les valeurs déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisé à 6,20% ou 6,90% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition. L'augmentation des droits, effective au 1^{er} janvier 2016 n'a pas été prise en compte par les experts conformément aux instructions de l'AFREXIM.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'Annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13 les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendements et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

Les experts évaluateurs n'ont pas identifié d'utilisation optimale (« high and best use ») autre que celle pratiquée par le Groupe.

3-5-4 Actifs financiers

Les actifs financiers intègrent :

- les prêts et créances qui sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti après déduction de toute perte de valeur.
- Les dépôts de garantie versés sont des actifs financiers à échéance indéterminée. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur qui correspond au paiement initial.

Actions propres

La Société a souscrit le 20 juillet 2006 un contrat de liquidité avec la société ODDO Corporate Finance.

Le contrat est conforme aux dispositions :

- du Règlement 2273/2003 de la Commission Européenne du 22 décembre 2003 portant sur les modalités d'application de la directive 2003/6/CE (la directive Abus de marché) en ce qui concerne les dérogations prévues pour les programmes de rachat et la stabilisation d'instruments financiers;
- des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce ;
- du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers;
- de la charte de déontologie établie par l'association française des entreprises d'investissement (AFEI) et approuvée par l'Autorité des marchés financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 1^{er} avril 2005.

Selon les termes de ce contrat ODDO Corporate Finance peut acheter et vendre des titres de la Société pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par l'assemblée générale.

Dans le cadre de ce contrat, la Société détenait 1.900 actions propres (soit 0,03% des actions) pour un montant total de 65,5 K€ au 31 décembre 2015.

Conformément à la norme IAS 32, ces actions propres sont présentées en déduction des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition. Les plus ou moins values réalisées lors de la cession de ces actions sont éliminées et imputées sur les capitaux propres consolidés.

Parallèlement, les espèces allouées au contrat de liquidité et non investies en actions à la date de clôture sont classées en « Actifs financiers courants ».

3-5-5 Créances clients

Les créances clients correspondent notamment aux loyers à recevoir et aux étalements des franchises de loyer.

Les créances clients, dont les échéances correspondent aux pratiques générales du secteur, sont reconnues et comptabilisées à leur juste valeur qui correspond à leur valeur nominale de facturation.

Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu ; le cas échéant une provision pour dépréciation est constituée sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des suretés réelles obtenues.

Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

3-5-6 Trésorerie

La trésorerie comprend les disponibilités en banque.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie est nette des concours bancaires courants et des découverts bancaires.

3-5-7 Emprunts portant intérêts

Tous les emprunts sont initialement enregistrés au coût, qui correspond à la juste valeur du montant reçu, net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts.

Les emprunts à court terme sont exigibles dans le délai d'un an maximum.

3-5-8 Instruments financiers dérivés et opérations de couverture

La Société utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée.

La Société se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts par la souscription de swaps.

Ces swaps ont été souscrits auprès d'établissements bancaires de premier rang. S'agissant de produits standardisés, la juste valeur de ces instruments aux dates d'arrêtés comptables retenue par la Société est celle communiquée par les contreparties bancaires correspondantes.

Les justes valeurs de ces instruments relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

Concernant ces contrats de swaps la relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

3-5-9 Actualisation des différés de paiement

Les dettes et créances à long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

- Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés car ils sont indexés annuellement sur la base d'un indice utilisé pour la révision annuelle des loyers ;
- Il n'y a pas de passif significatif relevant de la norme IAS 37.

3-5-10 Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Cette rubrique comprend les engagements dont l'échéance ou le montant sont incertains, découlant de restructuration, de risques environnementaux, de litiges et d'autres risques.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques au passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée en charge financière.

3-5-11 Avantages sociaux

La norme IAS 19 révisée impose la prise en compte de tous les engagements, présents et futurs, de la Société vis-à-vis de son personnel sous forme de rémunérations ou d'avantages. Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les avantages à court terme (salaires, congés annuels, treizième mois, abondement) sont comptabilisés en charges de l'exercice.

S'agissant des avantages postérieurs à l'emploi, les cotisations versées aux régimes de retraite obligatoires sont comptabilisées dans le résultat de la période (cotisations définies et pensions prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés).

L'engagement relatif aux indemnités de départs à la retraite fait l'objet d'une provision au bilan.

Il est déterminé par application des règles prévues par la convention collective dont dépendent les salariés.

Il correspond aux obligations restant à courir pour l'ensemble du personnel, sur la base des droits à terme courus en intégrant des hypothèses de mortalité, de rotation du personnel, de revalorisation des salaires et de rendement financier des actifs à long terme.

La Société ayant eu en moyenne sur l'année sept salariés, l'impact des gains et pertes actuariels n'est pas significatif au regard des comptes du Groupe. En conséquence, ils ne sont pas dissociés du reste de l'engagement.

3-5-12 Loyers nets

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats en cours ; ils sont composés :

- des loyers bruts desquels est déduit l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers et des franchises et autres avantages significatifs octroyés contractuellement par le bailleur au preneur pendant la durée ferme du bail,
- des éventuelles indemnités de résiliation perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance ;
- des droits d'entrées perçus par le bailleur qui s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs augmentés des charges et taxes refacturées diminués des charges liées aux immeubles.

3-5-13 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe est composé des revenus locatifs.

3-5-14 Impôts : Options pour le régime SIIC

La Société a opté depuis le 1^{er} janvier 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicables aux Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées (SIIC). SCI 61 Monceau, unique filiale de la Société, acquise le 26 novembre 2014, est une société civile en transparence fiscale.

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de la location d'immeubles, directement ou indirectement au travers du résultat de la filiale et en conséquence aucun impôt différé n'est constaté. De même, les plus-values de cession des immeubles sont exonérées.

Rappel des modalités et des conséquences de l'option pour le régime SIIC

- Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
 - de la location d'immeubles à conditions que 95% de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation (85% de ces bénéfices pour les exercices clos avant le 31 décembre 2013) ;
 - des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations ayant optées pour le régime spécial, à condition que 60% de ces

- plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation (50 % de ces plus-values pour les exercices clos avant le 31 décembre 2013) ;
- o des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime SIIC dans les 10 ans suivants l'option, la Société serait tenue d'acquitter l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les plus-values de réévaluation déterminées lors de l'entrée dans le régime SIIC, déduction faite de l'exit tax au taux réduit de 16,5% qui a déjà été acquittée.

- La loi de finances rectificative de 2006 a ajouté que pour bénéficier du régime SIIC, ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce.

Du fait de l'adoption au régime SIIC, deux secteurs sont à distinguer au plan fiscal, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés et l'autre exonéré. Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, le secteur taxable comprend les prestations de services dans le cadre de l'activité de gestion pour compte de tiers.

Les impôts différés sont déterminés en utilisant la méthode bilancielle du report pour les différences temporelles existant à la clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable. Ils sont déterminés sur la base du taux d'impôt adopté ou provisoire sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

En raison de son statut fiscal, les impôts différés sont limités à compter du 1^{er} janvier 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré.

3-5-15 Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant doit être recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente, plutôt que par une utilisation continue, IFRS 5 impose la comptabilisation de cet actif à un poste spécifique du bilan « Actifs destinés à être cédés » classé en actif courant.

L'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel et la vente de cet actif doit être hautement probable.

Un actif non courant est classé en « actif destiné à être cédé » si la vente a été autorisée par le Conseil de surveillance et s'il existe une offre ferme d'achat (promesse de vente).

La valeur inscrite en actif destiné à être cédé correspond au prix de cession net diminué des coûts de vente et retraitée des éventuels paliers et franchises de loyers non totalement étalés à la date de cession et des éventuels travaux à réaliser jusqu'à la vente.

Corrélativement, les passifs non courants (dépôts de garantie) directement liés à ces actifs sont classés en « Passifs détenus en vue de la vente ».

4. Secteurs opérationnels

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 8, le Groupe n'a pas identifié de segments opérationnels particuliers dans la mesure où son patrimoine est composé uniquement d'immeubles de bureaux et commerces localisés en région parisienne.

En conséquence l'application d'IFRS 8 n'a pas conduit à la publication d'informations complémentaires significatives.

Au 31 décembre 2015, trois locataires ont des revenus locatifs supérieurs à 10% de l'ensemble des revenus locatifs.

5. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

5-1 Le risque de marché immobilier

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers ainsi qu'au risque de vacance.

Toutefois cette exposition est atténuée compte tenu :

- que les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme,
- que les loyers quittancés sont issus d'engagements de location dont la durée, la dispersion et la qualité des locataires sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif,
- de la localisation « prime » et du standing des actifs.

Les actifs sont valorisés dans les comptes pour leur juste valeur telle qu'explicitée dans la note 3.5.3 et la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de rendement est analysée dans la note 6-3.

5-2 Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une surveillance régulière. Elle est assurée dans le cadre de plans pluriannuels de financement par la mise en place de crédits revolving et, à court terme par le recours éventuel à la ligne de découvert mise en place.

Au 31 décembre 2015, le Groupe a une trésorerie nette de - 2.921,0 K€ et de 33.500 K€ d'euros de lignes de crédit non tirées.

Les principaux crédits dont bénéficie la Société sont accompagnés de dispositions contractuelles - covenants - relatives au respect de certains ratios financiers, dont les plus significatives sont :

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur ou égale à 50%;
- Ratio ICR (Interest Coverage Ratio) supérieur à 2;
- Valeur du patrimoine supérieur à 300 millions d'euros.

La Société respecte l'intégralité de ces ratios (cf. note 6-12).

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-12.

5-3 Le risque de taux

L'exposition de la Société au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible, en partie couverte par des instruments financiers à taux fixe (cf. note 6-13). Au 31 décembre 2015, après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 97% de la dette de la Société est couverte à taux fixe.

5-4 Le risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient la Société avec ses partenaires financiers, elle est exposée au risque de contrepartie.

Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant les partenaires financiers.

La Société n'est pas matériellement exposée à une unique contrepartie bancaire.

Le risque de contrepartie est désormais partie intégrante de la juste valeur des instruments financiers dérivés au sens d'IFRS 13.

5-5 Le risque de contreparties locatives

Le Groupe est exposé par nature au risque de contrepartie locative, qui est accentué dans son cas par la concentration des revenus locatifs.

Toutefois, la qualité du patrimoine, la diversité sectorielle des locataires, les critères de sélection, les garanties fournies par ces derniers permettent de limiter le risque de contrepartie.

Les procédures de sélection des locataires, de suivi et l'anticipation des échéances notamment triennales et de recouvrement ont permis de maintenir le taux de pertes à un niveau quasiment nul dans les dernières années.

5-6 Le risque de taux de change

Le Groupe opère en zone Euro. Elle n'est donc pas exposée au risque de taux de change.

6. Notes et commentaires

6-1 Actifs incorporels

	Logiciels informatiques	Divers	Total
Au 1er janvier 2014	0,0	0,0	0,0
Acquisitions	0,0	0,0	0,0
Cessions	0,0	0,0	0,0
Amortissements	0,0	0,0	0,0
Au 31 décembre 2014	0,0	0,0	0,0
Acquisitions	1,6	0,0	1,6
Cessions	0,0	0,0	0,0
Amortissements	-1,5	0,0	-1,5
Au 31 décembre 2015	0,1	0,0	0,1
Valeur brute	85,2	8,8	94,1
Amortissement cumulé	-85,1	-8,8	-93,9
Au 31 décembre 2015	0,1	0,0	0,1
<hr/>			
Au 1er janvier 2014			
Valeur brute	83,7	8,8	92,5
Amortissement cumulé	-83,7	-8,8	-92,5
	0,0	0,0	0,0
<hr/>			
Au 31 décembre 2014			
Valeur brute	83,7	8,8	92,5
Amortissement cumulé	-83,7	-8,8	-92,5
	0,0	0,0	0,0

6-2 Actifs corporels

	Matériel de bureau et informatique	Mobilier de bureau	Total
Au 1er janvier 2014	3,9	27,0	30,9
Acquisitions	0,5	0,0	0,5
Cessions	0,0	0,0	0,0
Amortissements	-2,0	-3,4	-5,4
Au 31 décembre 2014	2,3	23,6	25,9
Acquisitions	1,9	11,0	12,9
Cessions	0,0	0,0	0,0
Amortissements	-2,0	-3,8	-5,8
Au 31 décembre 2015	2,2	30,8	33,0
Valeur brute	23,1	45,2	68,3
Amortissement cumulé	-20,9	-14,4	-35,3
Au 31 décembre 2015	2,2	30,8	33,0
Au 1er janvier 2014			
Valeur brute	21,3	34,2	55,5
Amortissement cumulé	-17,4	-7,2	-24,6
	3,9	27,0	30,9
Au 31 décembre 2014			
Valeur brute	21,2	34,2	55,4
Amortissement cumulé	-18,9	-10,6	-29,5
	2,3	23,6	25,9

6-3 Immeubles de placement

	Immeubles de placement
Au 1 ^{er} janvier 2014	274 120,0
Acquisitions	113 054,9
Coûts de remplacement (travaux)	4 781,2
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	62,7
Transferts des immeubles destinés à être cédés	-2 040,0
Ajustements des justes valeurs	10 381,1
Au 31 décembre 2014	400 360,0
Acquisitions	0,0
Coûts de remplacement (travaux)	7 433,9
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-9,2
Transferts des immeubles destinés à être cédés	-16 500,0
Ajustements des justes valeurs	20 055,3
Au 31 décembre 2015	411 340,0

Le 26 novembre 2014, le Groupe a acquis l'immeuble situé au 61 rue Monceau (Paris 8^{ème}) pour un montant droit inclus de 113.054,9 K€.

Le 11 juin 2015, la Société a signé une promesse de vente pour la cession de l'immeuble situé au 18 avenue Winston Churchill, Charenton-le-Pont (94) pour un montant net hors taxes, hors droits proche de 21 M€. Cet immeuble a été en conséquence reclassé en actif destiné à être cédé. Cet immeuble a été cédé le 3 septembre 2015.

Les travaux de l'immeuble du 230 boulevard Saint Germain ont été réceptionnés en septembre 2015.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	VLM/m2	Taux de rendements initial	Taux de rendements de sortie	Taux d'actualisation des DCF
Immeuble de placement en exploitation	Niveau 3	507 €-3 879 €	3,25 % - 5,00 %	3,25 %-5,00 %	3,85% - 5,20%

Tests de sensibilité :

	-5 €/m2 bureau -5%/m2 commerce	+5 €/m2 bureau +5%/m2 commerce
Valeur locative de marché (VLM)	409 962	411 564
	-15 bps	+15 bps
Taux de rendement initial	421 640	401 720
Taux de rendement de sortie	417 300	404 770
Taux d'actualisation	413 465	407 920

6-4 Actifs financiers non courants

	Prêts	Dépôts de garantie	Total
Au 1er janvier 2014	20,0	4,0	24,0
Augmentations	0,0	26,8	26,8
Diminutions	0,0	-3,3	-3,3
Transferts	-9,0	0,0	-9,0
Au 31 décembre 2014	11,0	27,4	38,4
Augmentations	0,0	0,0	0,0
Diminutions	0,0	0,0	0,0
Transferts	-5,6	0,0	-5,6
Au 31 décembre 2015	5,4	27,4	32,8
Valeur brute	5,4	27,4	32,8
Dépréciation	0,0	0,0	0,0
Au 31 décembre 2015	5,4	27,4	32,8
Au 1er janvier 2014			
Valeur brute	20,0	4,0	24,0
Dépréciation	0,0	0,0	0,0
	20,0	4,0	24,0
Au 31 décembre 2014			
Valeur brute	11,0	27,4	38,4
Dépréciation	0,0	0,0	0,0
	11,0	27,4	38,4

6-5 Autres actifs non courants

	31/12/2015	31/12/2014
Avances et acomptes versés sur commandes	0,0	0,0

6-6 Créances clients

	31/12/2015	31/12/2014
Créances clients	41,2	105,6
Dépréciations	-11,0	-11,0
Créances clients nets	30,1	94,5
Avantages consentis aux locataires	1 122,2	1 393,2
	1 152,3	1 487,7

Échéances des créances clients

	31/12/2015	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients	30,1	0,0	0,0	30,1
Avantages consentis aux locataires	316,9	805,3	805,3	1 122,2
	347,0	805,3	805,3	1 152,3

	31/12/2014	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients	94,5	0,0	0,0	94,5
Avantages consentis aux locataires	157,5	1 235,6	1 235,6	1 393,2
	252,0	1 235,6	1 235,6	1 487,7

6-7 Actifs financiers courants

	Prêts	Contrat de liquidité	Total
Au 1er janvier 2014	8,8	160,3	169,2
Augmentations	0,0	754,2	754,2
Diminutions	-8,8	-692,0	-700,9
Transferts	9,0	0,0	9,0
Au 31 décembre 2014	9,0	222,4	231,5
Augmentations	0,0	0,2	0,2
Diminutions	-9,0	0,0	-9,0
Transferts	5,6	0,0	5,6
Au 31 décembre 2015	5,6	222,7	228,3
Valeur brute	5,6	222,7	228,3
Dépréciation	0,0	0,0	0,0
Au 31 décembre 2015	5,6	222,7	228,3
Au 1er janvier 2014			
Valeur brute	8,8	160,3	169,2
Dépréciation	0,0	0,0	0,0
	8,8	160,3	169,2

Au 31 décembre 2014

Valeur brute	9,0	222,4	231,5
Dépréciation	0,0	0,0	0,0
	9,0	222,4	231,5

6-8 Autres actifs courants

	31/12/2015	31/12/2014
Avances et acomptes versés sur commandes (1)	83,6	1 362,9
Créances sociales et fiscales	557,1	682,8
Créances diverses (2)	26,1	948,2
Charges constatées d'avance (3)	443,9	77,0
	1 110,6	3 070,9

(1) Dont avance versée dans le cadre de travaux pour 1.357,5 K€ au 31 décembre 2014.

(2) Dont ajustement de prix pour l'acquisition de la filiale pour 867,1 K€ au 31 décembre 2014.

(3) Les charges constatées d'avance, intègrent pour 332,6 K€, un droit de raccordement constitutif à un contrat d'achat d'énergie thermique. Le coût relatif à ce droit constitue un complément de prix de la vapeur d'énergie fournie à reprendre sur la durée du contrat, soit 10 ans.

6-9 Trésorerie

	31/12/2015	31/12/2014
Fonds bancaires	6,4	3 948,3
Soldes créditeurs de banque	2 927,4	0,7
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-2 921,0	3 947,6

6-10 Actifs destinés à être cédés

	Immeubles de placement destinés à être cédés
Au 1er janvier 2014	58 122,8
Cessions	-60 162,8
Transferts des immeubles destinés à être cédés	2 040,0
Ajustements des justes valeurs	0,0
Au 31 décembre 2014	0,0
Coûts de remplacement (travaux)	140,7
Cessions	-16 689,1
Transferts des immeubles destinés à être cédés	16 500,0
Ajustements des justes valeurs	48,3
Au 31 décembre 2015	0,0

Le 16 décembre 2013, la Société a signé une promesse de vente avec Swisslife Assurance et Patrimoine concernant l'immeuble situé au 6 Place République Dominicaine (Paris 17^{ème}). Cet immeuble a été cédé le 31 mars 2014.

Le 11 juin 2015, la Société a signé une promesse de vente pour la cession de l'immeuble situé au 18 avenue Winston Churchill, Charenton-le-Pont (94) pour un montant net hors taxes, hors droits proche de 21 M€. Cet immeuble a été en conséquence reclassé en actif destiné à être cédé. Cet immeuble a été cédé le 3 septembre 2015.

6-11 Actions propres

Les actions propres, dont le détail est développé ci-dessous, sont déduites des capitaux propres :

	31/12/2014	Augmentation	Diminution	31/12/2015
Nombres de titres	1 906	13 671	-13 677	1 900
Prix moyens en euros	29,13			34,49
Total	55,5	471,8	-461,8	65,5
Nombre total d'actions	6 047 456	106 774		6 154 230
Autodétention en %	0,03%			0,03%

6-12 Emprunts à long terme et à court terme

Ils sont composés principalement :

- de la ligne de crédit revolving contracté le 16 novembre 2010 pour un montant de 70.000 K€ (d'une durée de sept ans, remboursable par amortissement annuel de 4.000 K€ et 46.000 K€ in fine le 4 octobre 2017); un renoncement volontaire anticipé de 43.000 K€ a été effectué en 2014, le tirage autorisé étant ainsi ramené à 15.000 K€ jusqu'à l'échéance. Il n'y a pas eu de tirage au 31 décembre 2015.
- de la ligne de crédit revolving contracté le 25 novembre 2014 pour un montant autorisé de 115.000 K€ (d'une durée de sept ans, remboursable par amortissement annuel de 3.500 K€ et 94.000 K€ in fine le 25 novembre 2021). Le tirage au 31 décembre 2015 est de 100.000 K€ ;
- de la ligne de crédit revolving contracté le 22 décembre 2014 pour un montant autorisé de 10.000 K€ sur une durée de cinq ans (soit le 22 décembre 2019), devant être intégralement remboursé à cette date. Le tirage au 31 décembre 2015 est de 3.000 K€ ;
- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 384,2 K€ ;
- du découvert bancaire pour un montant de 2.927,4 K€.

	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Revolving 16/11/2010	05/10/2017	0,0	12 000,0		
Revolving 26/11/2014	26/11/2021	96 500,0	106 500,0	3 500,0	3 500,0
Revolving 23/12/2014	22/12/2019	3 000,0	6 000,0		
Étalement des frais d'emprunts au TIE		-259,3	-314,6	-55,3	-55,3
Intérêts courus sur emprunts				384,2	396,0
Découvert bancaire				2 927,4	0,7
Total		99 240,7	124 185,4	6 756,3	3 841,4

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratio au	Ratio au
		31/12/2015	31/12/2014
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	25,34%	30,63%
	Ratio ICR(>2)	4,94	6,62
	Valeur patrimoine > 300 millions d'€	435 280,7	421 245,8
% de la dette couverte à taux fixe		97%	78%

6-13 Instruments financiers de taux d'intérêts

La Société se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts à taux variable par la souscription de swaps à taux fixe.

Les justes valeurs de ces instruments relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13. Concernant ces contrats de swaps la relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

Au 31 décembre 2015, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de - 4.315,6 K€.

Les instruments financiers sont classés en passifs non courants, leur échéance étant supérieure à un an.

Test de sensibilité des instruments financiers de taux

Le Groupe a procédé à un test de sensibilité en appréciant la juste valeur des instruments financiers de taux au regard d'une variation de -0,5% et +0,5% du taux variable.

<i>Nature de l'opération</i>	<i>Date de commencement</i>	<i>Date d'échéance</i>	<i>Montant notionnel</i>	<i>Juste valeur au 31/12/2015</i>	<i>Test de sensibilité -0,5 %</i>	<i>Test de sensibilité +0,5 %</i>
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 2,154% l'an)	05/01/2011	05/10/2017	46 000,0	(2 147,7)	(2 603,8)	(1 691,1)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,675% l'an)	26/11/2014	26/11/2021	54 000,0	(1 150,3)	(2 763,4)	431,7
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an)	05/10/2017	26/11/2021	46 000,0	(1 017,5)	(2 000,0)	(68,9)
TOTAL				(4 315,6)	(7 367,2)	(1 328,3)

6-14 Provisions non courantes et courantes

	01/01/2014	Dotations	Reprises	31/12/2014	Dotations	Reprises	31/12/2015
Provisions pour indemnités de départ en retraite	9,1	8,3	0,0	17,4	7,3	0,0	24,6
Provisions pour risques et charges							
Total provisions	9,1	8,3	0,0	17,4	7,3	0,0	24,6
Provisions non courantes	9,1	8,3	0,0	17,4	7,3	0,0	24,6
Provisions courantes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total provisions	9,1	8,3	0,0	17,4	7,3	0,0	24,6

6-15 Autres passifs non courants

	31/12/2015	31/12/2014
Dépôts de garantie reçus	2 995,9	3 113,9
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	1 011,6	1 194,9
	4 007,5	4 308,8

6-16 Dettes fournisseurs

	31/12/2015	31/12/2014
Dettes fournisseurs	590,7	501,3
Dettes fournisseurs d'immobilisations	661,1	1 575,1
	1 251,8	2 076,4

6-17 Autres passifs courants

	31/12/2015	31/12/2014
Dépôts de garantie reçus	289,7	0,0
Dettes fiscales et sociales	851,8	650,6
Autres dettes	156,3	143,1
Paiements d'avance des locataires	2 407,3	2 322,3
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	183,3	183,3
Produits constatés d'avance (autres)	80,0	42,3
	3 968,4	3 341,5

6-18 Passifs destinés à être cédés

	Dépôts de garantie recus	Indemnités de départ en retraite	Total
Au 1er janvier 2014	322,1	4,3	326,4
Transferts des passifs destinés à être cédés	0,0	0,0	0,0
Cessions	-322,2	-4,3	-326,4
Au 31 décembre 2014	0,0	0,0	0,0
Transferts des passifs destinés à être cédés	281,3	0,0	281,3
Cessions	-281,3	0,0	-281,3
Au 31 décembre 2015	0,0	0,0	0,0

6-19 Chiffre d'affaires

	31/12/2015	31/12/2014
Revenus locatifs	15 059,8	11 324,6
	15 059,8	11 324,6

6-20 Revenus locatifs

	31/12/2015	31/12/2014
Loyers	14 903,8	11 236,2
Etalement des franchises de loyers et paliers	-27,3	-95,0
Droit d'entrée	183,3	183,3
Revenus locatifs	15 059,8	11 324,6

	31/12/2015	31/12/2014 actualisé (1)	31/12/2014 publié
Revenus locatifs à périmètre constant	10 261,0	9 617,6	10 447,0
Revenus locatifs des immeubles cédés	720,4	1 311,4	482,0
Revenus locatifs des immeubles acquis	4 078,4	395,6	395,6
Revenus locatifs	15 059,8	11 324,6	11 324,6

(1) les revenus locatifs du 31 décembre 2014 ont été actualisés des opérations intervenues en 2015.

6-21 Charges liées aux immeubles

	31/12/2015	31/12/2014
Charges sur immeubles	-2 167,3	-2 196,1
Charges refacturées	1 663,3	1 621,8
Charges liées aux immeubles	-503,9	-574,2

6-22 Autres revenus

	31/12/2015	31/12/2014
Mandat de gestion	187,0	175,8
Autres revenus	187,0	175,8

6-23 Frais de structure

	31/12/2015	31/12/2014
Autres achats et charges externes (1)	-650,0	-467,7
Taxes	-98,8	-58,5
Charges de personnel	-538,7	-471,1
Jetons de présence	-60,0	-55,0
Dotations aux amortissements	-7,1	-5,4
Dotations indemnité départ en retraite	-7,3	-4,0
Frais de structure	-1 361,8	-1 061,7

(1) Honoraires des commissaires aux comptes : les honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes de cette période s'élèvent à 105 K€ auxquels s'ajoutent 4,7 K€ d'honoraires liés à la vérification du rapport Responsabilité Sociale et Environnement.

6-24 Résultat des cessions d'immeubles de placement

	31/12/2015	31/12/2014
Prix de cession net	20 978,4	60 380,5
Solde des franchises de loyer accordées aux locataires des immeubles cédés	-199,3	
Travaux réalisés	-140,7	
Coûts des contrats de location non amortis à la date de cession	-48,3	
Juste valeur des Immeuble de placement en actifs destinés à être cédés	-16 500,0	-60 162,8
Résultat des cessions d'immeubles de placement	4 090,0	217,7

6-25 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement

	31/12/2015	31/12/2014
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	24 803,6	17 733,5
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-4 700,0	-7 352,4
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	20 103,6	10 381,1

6-26 Coût de l'endettement net

	31/12/2015	31/12/2014
Produits financiers	0,3	2,2
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-12,3	-18,4
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-2 698,9	-1 473,7
Charges financières	-2 711,2	-1 492,2
Coût de l'endettement net	-2 710,9	-1 490,0

6-27 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

	31/12/2015	31/12/2014
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-4 946,1	-2 674,8
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de la période	-4 315,6	-4 946,1
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	630,5	-2 271,3

6-28 Impôts

	31/12/2015	31/12/2014
Impôts sur les bénéfices	-10,4	-9,9
Impôts différés	0,0	0,0
Impôts	-10,4	-9,9

6-29 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, déduction faite des actions auto-détenues à la clôture.

	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net (en K€)	35 483,9	16 692,2
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 154 230	6 047 456
Nombre d'actions autodétenues à la clôture	-1 900	-1 906
Nombre d'actions ordinaires hors actions autodétenues à la clôture	6 152 330	6 045 550
Résultat net par action	5,77	2,76
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 103 037	6 047 456
Nombre d'actions autodétenues à la clôture	-1 900	-1 906
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions autodétenues	6 101 137	6 045 550
Résultat net pondéré par action	5,82	2,76

6-30 Engagements hors bilan

Engagements donnés	31/12/2015	31/12/2014
Cautions bancaires	1 833,8	2 181,3
Engagements donnés	1 833,8	2 181,3
Engagements reçus	31/12/2015	31/12/2014
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	570,6	2 204,9
Cautions bancaires des locataires	14 329,3	12 168,9
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220,0	220,0
Engagements reçus	15 119,9	14 593,8
Engagements sur contrats d'instruments financiers	31/12/2015	31/12/2014
Contrats d'échange de taux d'intérêts	146 000,0	146 000,0
Engagements sur contrats d'instruments financiers	146 000,0	146 000,0

La Société bénéficie en outre d'une garantie de passif consécutivement à l'acquisition de la SCI 61 Monceau.

6-31 Dividendes décidés et payés

	31 décembre 2015 (1)		31 décembre 2014	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	10 885,4	1,8	9 675,9	1,6
Dividendes N-1 payés en N	10 884,0	1,8	9 672,1	1,6

(1) Voir les « faits caractéristiques de l'exercice » page 10.

6-32 Parties liées

	31/12/2015	31/12/2014
Créances clients	0,0	2,3
Autres actifs courants	4,6	19,6
Dettes fournisseurs	92,2	91,4
Autres passifs courants	42,7	2,5
Autres revenus	187,0	175,8
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-472,8	-329,2

Rémunération des dirigeants

	31/12/2015	31/12/2014
Dirigeants	0,0	0,0
Mandataires sociaux non dirigeants	60,0	55,0
Jetons de présence	60,0	55,0

6-33 Effectif moyen

	31/12/2015		31/12/2014	
	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres administratifs	7,0	0,8	6,0	0,2
Employés (des immeubles)			0,3	
Total	7,0	0,8	6,3	0,2