

## **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 2017

Mazars  
61 rue Henri Regnault  
92400 Courbevoie  
S.A. à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 8 320 000 €  
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie régionale  
de Versailles

Deloitte & Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex  
S.A.  
au capital de 1 723 040 €  
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie régionale  
de Versailles

## **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 2017

---

A l'assemblée générale de la société Immobilière Dassault SA,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société IMMOBILIERE DASSAULT SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

### ***Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement***

#### *Risque identifié*

Compte tenu de l'activité d'Immobilier Dassault, la juste valeur des immeubles de placement représente 99% de l'actif du Groupe au 31 décembre 2017, soit 495,3 million d'euros. En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et comptabilise les immeubles de placement à la juste valeur.

La note 3-5-3 de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et les éventuels avantages (franchises de loyers,..) à accorder aux locataires lors de la relocation des actifs au terme de la durée des baux.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placements comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu, du degré de jugement important de la Direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère significatif de la sensibilité de la valeur actuelle hors droits des actifs immobiliers à ces hypothèses.

#### Notre réponse

Nous avons apprécié la compétence des experts à la lumière de notre connaissance du marché et des experts de la place, et leurs qualifications. Nous avons vérifié que les modalités de nomination, rotation, modes de rémunération des experts retenues par la société afin de s'assurer de leur indépendance étaient conformes aux recommandations de la profession et de l'AMF (position-recommandation n°2010-18). Nous avons, à partir de leurs lettres de mission, obtenu une compréhension de la nature, de l'étendue et des limites de leurs travaux, s'agissant notamment du contrôle des informations fournies par la société.

Nous avons pris connaissance des expertises réalisées de chaque immeuble et apprécié les méthodologies d'expertises retenues ainsi que leur pertinence, en fonction d'une part des informations liées à chaque actif (caractéristiques, situation au regard des conditions locatives actuelles et des évolutions prévues) et d'autre part des conditions de marché (valeurs locatives de marché, taux d'actualisation ou de rendement utilisés, hypothèses de vacance commerciale et financière, travaux et CAPEX).

Nous avons rencontré les experts en présence des représentants de la société, afin de discuter les hypothèses retenues, et avons apprécié les hypothèses de valorisation en fonction de benchmarks et de notre connaissance du marché pour les principaux paramètres utilisés : valeurs locatives de marché, taux d'actualisation.

Nous avons procédé, par sondage, à la vérification arithmétique des calculs de valorisation effectués par les experts en fonction des méthodologies retenues.

Enfin, nous avons procédé à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

#### **Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion**

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 du directoire.

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

## **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA par l'assemblée générale du 28 avril 2000.

Au 31 décembre 2017, nous étions dans la 18<sup>ème</sup> année de notre mission sans interruption.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

#### ***Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles

puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

**Rapport au comité d'audit et des risques**

Nous remettons un rapport au comité d'audit et des risques qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

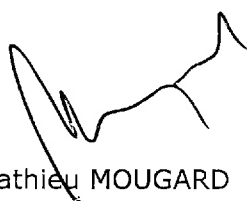
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des risques, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 13 mars 2018

Les Commissaires aux Comptes

Mazars



Mathieu MOUGARD

Deloitte & Associés



Jean-François VIAT

## **Immobilière Dassault SA**

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 39.144.395,40 €  
Siège social : 9, Rond Point des Champs Elysées-Marcel Dassault – 75008 PARIS  
RCS PARIS 783 989 551

## **Comptes consolidés au 31 décembre 2017**



**SOMMAIRE**

SOMMAIRE .....	2
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE.....	3
ETAT DU RESULTAT NET .....	4
ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	5
ETAT DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES.....	6
ETAT DES FLUX DE TRESORERIE.....	7
ANNEXE .....	8
1. Informations relatives à l'entreprise .....	9
2. Faits caractéristiques de l'exercice.....	9
3. Méthodes comptables.....	10
3-1 Référentiel comptable.....	10
3-2 Choix comptables et estimations .....	11
3-3 Périmètre et principe de consolidation.....	11
3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés.....	12
3-5 Méthodes de valorisation et définitions .....	12
4. Secteurs opérationnels.....	17
5. Gestion des risques financiers.....	17
5-1 Le risque de marché immobilier.....	18
5-2 Le risque de liquidité .....	18
5-3 Le risque de taux .....	18
5-4 Le risque de contreparties financières.....	18
5-5 Le risque de contreparties locatives.....	18
5-6 Le risque de taux de change.....	19
6. Notes et commentaires.....	19
6-1 Actifs incorporels.....	19
6-2 Actifs corporels.....	20
6-3 Immeubles de placement .....	21
6-4 Actifs financiers non courants .....	22
6-5 Créances clients.....	23
6-6 Actifs financiers courants .....	24
6-7 Autres actifs courants.....	24
6-8 Trésorerie .....	25
6-9 Actions propres .....	25
6-10 Emprunts à long terme et à court terme .....	25
6-11 Instruments financiers de taux d'intérêts .....	27
6-12 Provisions non courantes et courantes .....	27
6-13 Autres passifs non courants .....	27
6-14 Dettes fournisseurs .....	28
6-15 Autres passifs courants .....	28
6-16 Revenus locatifs.....	29
6-17 Charges liées aux immeubles .....	29
6-18 Autres revenus .....	29
6-19 Frais de structure .....	30
6-20 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement.....	30
6-21 Coût de l'endettement net.....	30
6-22 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts .....	30
6-23 Impôts .....	31
6-24 Résultat par action .....	31
6-25 Engagements hors bilan .....	31
6-26 Dividendes décidés et payés .....	32
6-27 Parties liées .....	33
6-28 Effectif moyen .....	33
6-29 Evènements postérieurs à la clôture.....	33

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE**

	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<b>ACTIF</b>			
Actifs incorporels	6-1	7	8
Actifs corporels	6-2	57	55
Immeubles de placement	6-3	495 269	439 391
Actifs financiers non courants	6-4	85	66
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>495 417</b>	<b>439 521</b>
Créances clients	6-5	1 461	1 607
Actifs financiers courants	6-6	199	196
Autres actifs courants	6-7	1 766	1 088
Trésorerie	6-8	4	7
<b>Sous-total Actifs courants</b>		<b>3 430</b>	<b>2 899</b>
Actifs destinés à être cédés		0	0
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>3 430</b>	<b>2 899</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>498 847</b>	<b>442 420</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES ET RESERVES</b>			
Capital		39 144	38 232
Primes d'émission		57 809	53 115
Actions propres	6-9	-127	-115
Réserves et résultats consolidés		248 699	233 715
<b>Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)</b>		<b>345 525</b>	<b>324 947</b>
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires			
<b>Total capitaux propres</b>		<b>345 525</b>	<b>324 947</b>
<b>Passifs non-courants</b>			
Partie à long terme des emprunts	6-10	140 618	99 796
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-11	3 183	4 198
Provisions non courantes	6-12	23	21
Autres passifs non courants	6-13	2 506	3 694
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>146 330</b>	<b>107 708</b>
<b>Passifs courants</b>			
Dettes fournisseurs	6-14	732	783
Partie à court terme des emprunts	6-10	2 359	2 685
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-11	0	1 148
Autres passifs courants	6-15	3 901	5 148
<b>Sous-total passifs courants</b>		<b>6 992</b>	<b>9 764</b>
Passifs destinés à être cédés		0	0
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>6 992</b>	<b>9 764</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>498 847</b>	<b>442 420</b>

(1) SOIT PAR ACTION 53,84 € AU 31 DECEMBRE 2017 ET 51,85 € AU 31 DECEMBRE 2016.

## ETAT DU RESULTAT NET

	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</b>			
Revenus locatifs	6-16	16 095	15 805
Charges liées aux immeubles	6-17	-123	36
<b>Loyers nets</b>		<b>15 973</b>	<b>15 841</b>
Autres revenus	6-18	205	196
Frais de structure	6-19	-1 425	-1 438
Autres produits et charges opérationnels		0	0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>14 752</b>	<b>14 598</b>
Résultat des cessions d'immeubles de placement		0	0
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		14 318	27 691
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		0	0
<b>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</b>	6-20	<b>14 318</b>	<b>27 691</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>29 070</b>	<b>42 289</b>
Coût de l'endettement net	6-21	-2 714	-2 786
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-22	2 163	-1 031
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOT</b>		<b>28 519</b>	<b>38 472</b>
Impôts	6-23	-12	-11
<b>RESULTAT NET</b>		<b>28 507</b>	<b>38 461</b>
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires			
<b>RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>28 507</b>	<b>38 461</b>
Résultat net par action	6-24	4,44	6,14
Résultat net pondéré par action	6-24	4,49	6,18

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<b>RESULTAT NET</b>		<b>28 507</b>	<b>38 461</b>
<b>Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres</b>		0	0
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>		<b>28 507</b>	<b>38 461</b>
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		28 507	38 461
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
<b>Au 1er janvier 2016</b>	37 541	49 932	-66	206 931	294 339	0	294 339
Résultat net	0	0	0	38 461	38 461		38 461
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0		0
<b>Total des produits et charges comptabilisés</b>				<b>38 461</b>	<b>38 461</b>		<b>38 461</b>
Actions propres	0	0	-49	14	-35		-35
Dividendes	691	3 187	0	-11 691	-7 813		-7 813
Autres	0	-4	0	0	-4		-4
<b>Au 31 Décembre 2016</b>	38 232	53 115	-115	233 715	324 947	0	324 947
Résultat net	0	0	0	28 507	28 507		28 507
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0		0
<b>Total des produits et charges comptabilisés</b>				<b>28 507</b>	<b>28 507</b>		<b>28 507</b>
Actions propres	0	0	-12	12	1		1
Dividendes	913	4 700	0	-13 536	-7 923		-7 923
Autres	0	-7	0	0	-7		-7
<b>Au 31 décembre 2017</b>	39 144	57 809	-127	248 699	345 525	0	345 525

## ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

Variation des flux de trésorerie	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<b>ACTIVITE OPERATIONELLE</b>			
Résultat net consolidé		28 507	38 461
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	1
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-20	-14 318	-27 691
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-22	-2 163	1 031
Amortissements et provisions nettes		57	30
Variation des impôts différés		0	0
<b>Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement</b>		<b>12 084</b>	<b>11 832</b>
Variation des clients		146	-444
Variation des autres actifs (courants, non courants)		-691	-12
Variation des fournisseurs		3	-128
Variation des autres passifs (courants, non courants)		-2 435	866
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>		<b>-2 977</b>	<b>282</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>9 107</b>	<b>12 114</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		-8	-9
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		-9	-26
Décaissements liés aux immeubles de placement		-41 639	-708
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		-21	-1
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-41 677</b>	<b>-745</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital ou apports		5 606	3 874
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-26	-13 536	-11 691
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		1	-35
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-10	40 725	0
Remboursement d'emprunts	6-10	0	-3 000
Intérêts courus	6-10	-140	87
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>32 655</b>	<b>-10 765</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>85</b>	<b>604</b>
<b>TRESORERIE A L'OUVERTURE</b>	6-8	<b>-2 317</b>	<b>-2 921</b>
Variations de trésorerie		85	604
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE</b>	6-8	<b>-2 231</b>	<b>-2 317</b>

## 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 13 mars 2018, le Conseil de surveillance a approuvé les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice 2017 qui ont été arrêtés par le Directoire.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

## 2. Faits caractéristiques de l'exercice

### Acquisition d'un immeuble situé au 16 rue de la Paix

La Société a acquis le 15 décembre 2017, un immeuble à usage de commerce, de bureaux et d'habitation, situé au 16 rue de la Paix, Paris 2ème, d'une superficie proche de 2 200 m<sup>2</sup> pour un montant de 36 M€.

L'objectif d'Immobilière Dassault est de lancer un projet de restructuration pour cet actif susceptible de générer une amélioration du revenu locatif à terme, répondant ainsi à l'engagement pris à l'acquisition pour bénéficier des droits d'enregistrements réduits.

### Travaux

La Société a conclu la résiliation anticipée du bail de commerce de l'immeuble au 127 Champs Elysées, moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire, avec effet au 31 décembre 2017. La vacance du commerce est ainsi mise à profit pour mener à bien un projet de rénovation de cet actif susceptible de générer une amélioration significative du revenu locatif à terme.

Les travaux qui s'élèvent à 5.6 M€ en 2017, concernent l'immeuble du 127 Champs Elysées pour lequel un permis de construire assorti d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale est en cours d'instruction.

### Financement

La Société a négocié un nouveau crédit revolving pour un montant de 55 M€, d'une durée de 7 ans, amortissable in fine pour financer des dépenses d'investissement (acquisition de l'immeuble rue de la Paix et réalisation de travaux de restructuration). Un nouveau contrat de swap de taux a été mis en place pour un montant de 10 M€.

### Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés en part groupe, s'établit au 31 décembre 2017 à 53,84 € par action.

### Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a fixé le 10 mai 2017 le dividende au titre de l'exercice 2016 à 2,16 € par action, sous forme :

- D'un dividende ordinaire de 1,20 € par action, en numéraire,
- D'un dividende exceptionnel de 0,96 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions,  
Payé/livré le 30 mai 2017.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 37,52 €.

149.598 actions nouvelles ont ainsi été émises (soit une option par 93,35% des actions ayant droit au dividende), portant le nombre d'actions de 6.267.516 à 6.417.114.

Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire et du dividende exceptionnel pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 7,9 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 normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne dont l'application est obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2017 sont les suivants :

- Amendements à IAS 7 : « Etats des flux de trésorerie - Initiatives concernant les informations à fournir » ; cet amendement pose comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans les activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie ; le groupe fournit en note 6-10 les évolutions entre les soldes d'ouverture et de clôture.
- Amendements à IAS 12 : « Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ».

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<sup>er</sup> janvier 2017, et qui n'ont pas été appliqués par le Groupe en 2017 sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers » :

Le 22 novembre 2016, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 9 appelée à remplacer la norme IAS39 sur les instruments financiers qui avait été publiée par l'IASB le 24 juillet 2014. La nouvelle norme entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018 avec une application anticipée autorisée. Elle introduit les principaux changements suivants :

- Le classement et l'évaluation des actifs financiers reposent sur l'analyse conjointe du modèle de gestion et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers ;
- Le modèle de dépréciation retient les pertes attendues au lieu des pertes avérées ;
- L'alignement plus important entre la comptabilité de couverture et la gestion des risques.

L'application de cette norme n'aura aucun impact sur les comptes du groupe.

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires obtenus de contrats conclus avec des clients » :

Le 22 septembre 2016, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 15 sur la reconnaissance du chiffre d'affaires. L'entrée en vigueur de cette norme est fixée au 01 janvier 2018 avec une application anticipée autorisée. Elle introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires qui repose sur le transfert du contrôle du bien ou de service promis.

Clarifications apportées à IFRS 15 : « Identification des obligations de performance, mise en œuvre des dispositions permettant de distinguer un « agent » d'un « principal », licences, dispositions transitoires ».

L'application de cette norme n'aura aucun impact sur le résultat net du Groupe.

- IFRS 16 « Contrats de location » :

Le 31 octobre 2017, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 16 relative aux contrats de location. Cette nouvelle norme qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019, avec une application anticipée autorisée, abandonne la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location et ce pour tous les contrats satisfaisant à la définition d'un contrat de location.

L'impact de cette norme est en cours d'évaluation.

Les principales normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne et non applicables de façon obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2017 sont les suivants :

- Amendements à IFRS 2 : « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » ;
- Amendements à IAS 40 – Transferts des Immeubles de placement;
- Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2014-2016 ;
- Amendements à IFRS 9 : « Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative » ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2015-2017.

L'application de ces amendements n'aurait pas eu d'effet sur les comptes s'ils avaient été appliqués sur l'exercice.

### 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 6-11).

### 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	
				2017	2016
Immobilière Dassault SA (1)	783 989 551	IG	France	100,00%	100,00%
SCI 61 Monceau (1)	484 841 812	IG	France	100,00%	100,00%

(1) Le siège social est situé 9 Rond Point des Champs Elysées – Marcel Dassault Paris 8<sup>ème</sup>.

### 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 d'éviction - 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 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 2017 par CATELLA Valuation Advisors et JLL Expertises, 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 JLL Expertises, à effet du 1<sup>er</sup> octobre 2015.

La juste valeur des biens a été estimée, selon les cas, par les méthodes suivantes:

- Méthode par le revenu
- Méthode par les Discounted Cash Flow (DCF)
- Méthode par comparaison

Ces méthodes d'expertise sont détaillées par chaque Expert dans les documents d'expertise remis à Immobilière Dassault.

Les méthodes de valorisation retenues pour obtenir une juste valeur sont, pour les bureaux, essentiellement des méthodes dites « par le revenu ». Elles s'appliquent aux immeubles loués ou susceptibles de l'être et consistent à appliquer au loyer annuel réel ou potentiel, brut ou net, un taux de rendement intégrant la fiscalité et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Elles intègrent au besoin une optimisation des flux par la méthode des « CFA » (cash-flow actualisés) en tenant compte des loyers quittancés ou prévus, des taux de vacance, ainsi que des charges, travaux, taxes et frais de toutes natures.

L'approche de la juste valeur par la méthode du revenu est généralement pondérée par une approche par la méthode dite « par comparaison » ou « par analogie », qui consiste à définir une valeur par référence aux transactions récentes intervenues dans l'environnement proche et pour des locaux comparables.

Ces approches aboutissent toutes à la détermination de valeurs vénales hors frais et droits. Le résultat obtenu, correspondant au prix auquel un immeuble pourrait être vendu de manière raisonnable de gré à gré ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties qui peut intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

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 (forfaitisés à 7,50% 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.

### 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<sup>er</sup> 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 2.818 actions propres (soit 0,04% des actions) pour un montant total de 127 K€ au 31 décembre 2017.

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.

### 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 la période six 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 quittancés majorés ou minorés de l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers et des franchises octroyés contractuellement par le Groupe 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 et des indemnités autres que des indemnités de résiliation, diminués des charges liées aux immeubles.

### 3-5-13 Impôts : Options pour le régime SIIC

La Société a opté depuis le 1<sup>er</sup> 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;
  - 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;
  - 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, la Société pourrait être tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés au taux de droit de commun.

- 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 du 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<sup>er</sup> janvier 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré.

### 3-5-14 Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant doit être recouverte 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 2017, 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 2017, le Groupe a une trésorerie nette de – 2.231 K€ et 23.500 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 supérieure à 300 millions d'euros ;

La Société respecte l'intégralité de ces ratios (cf. note 6-10).

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-10.

### 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, couverte en tout ou partie par des instruments financiers à taux fixe (cf. note 6-11). Ainsi au 31 décembre 2017, 71 % du crédit revolving de la Société est couvert.

### 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. Il n'est donc pas exposé au risque de taux de change.

## 6. Notes et commentaires

### 6-1 Actifs incorporels

	Logiciels informatiques	Divers	Total
Au 1er janvier 2016	0	0	0

Acquisitions	9	0	9
Cessions	0	0	0
Amortissements	-1	0	-1
Au 31 décembre 2016	8	0	8
Acquisitions	1	7	8
Cessions	0	0	0
Amortissements	-8	0	-9
Au 31 décembre 2017	0	7	7
Valeur brute	90	9	99
Amortissement cumulé	-90	-2	-92
Au 31 décembre 2017	0	7	7
Au 1er janvier 2016			
Valeur brute	85	9	94
Amortissement cumulé	-85	-9	-94
	0	0	0
Au 31 décembre 2016			
Valeur brute	95	9	104
Amortissement cumulé	-87	-9	-95
	8	0	8

## 6-2 Actifs corporels

	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Total
Au 1er janvier 2016	2	31	33
Acquisitions	0	31	31
Cessions	0	-1	-1

Amortissements	-1	-7	-8
Au 31 décembre 2016	1	54	55
Acquisitions	0	9	9
Cessions	0	0	0
Amortissements	-1	-7	-8
Au 31 décembre 2017	1	56	57
Valeur brute	12	78	90
Amortissement cumulé	-11	-22	-33
Au 31 décembre 2017	1	56	57
Au 1er janvier 2016			
Valeur brute	23	45	68
Amortissement cumulé	-21	-14	-35
	2	31	33
Au 31 décembre 2016			
Valeur brute	23	69	92
Amortissement cumulé	-22	-15	-37
	1	54	55

### 6-3 Immeubles de placement

Au 1er janvier 2016	411 340
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	359
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	1
Ajustements des justes valeurs	27 691
Au 31 décembre 2016	439 391
Acquisitions (1)	35 940
Coûts de remplacement (travaux) (2)	5 658

Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-38
Ajustements des justes valeurs	14 318
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>495 269</b>

- (1) Le 15 décembre 2017, la Société a acheté l'immeuble situé au 16 rue de la Paix ;  
 (2) Les Coûts de remplacement concerne essentiellement l'immeuble du 127 Avenue des Champs Elysées et intègre l'indemnité d'éviction.

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 % - 4,00 %	3,00 %-4,15 %	3,65% - 5,00%

#### Tests de sensibilité :

	Valeur du patrimoine hors droits (1)	
	-5 €/m2 bureau -5%/m2 commerce	+5 €/m2 bureau +5%/m2 commerce
Valeur locative de marché (VLM)	488 080	503 450
	<b>-15 bps</b>	<b>+15 bps</b>
Taux de rendement initial	507 900	484 170
Taux de rendement de sortie	499 170	492 220
Taux d'actualisation	496 930	494 190

(1) L'immeuble situé au 16 rue de la Paix, acquis le 15 décembre 2017 a été intégré à son coût d'acquisition.

#### **6-4 Actifs financiers non courants**

	Prêts	Dépôts de garantie	Total
Au 1er janvier 2016	5	27	33
Augmentations	45	0	45
Diminutions	0	0	0
Transferts	-11	0	-11

Au 31 décembre 2016	39	27	66
Augmentations	30	0	30
Diminutions	0	0	0
Transferts	-12	0	-12
Au 31 décembre 2017	57	27	85
Valeur brute	57	27	85
Dépréciation	0	0	0
Au 31 décembre 2017	57	27	85
Au 1er janvier 2016			
Valeur brute	5	27	33
Dépréciation	0	0	0
	5	27	33
Au 31 décembre 2016			
Valeur brute	39	27	66
Dépréciation	0	0	0
	39	27	66

**6-5 Créances clients**

	31/12/2017	31/12/2016
Créances clients	48	61
Dépréciations	0	0
Créances clients nets	48	61
Avantages consentis aux locataires	1 414	1 546
	1 461	1 607

**Échéances des créances clients**

	31/12/2017	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients	48	0	0	48
Avantages consentis aux locataires	144	1 270	0	1 414
	192	1 270	0	1 461
	31/12/2016	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients	61	0	0	61

Avantages consentis aux locataires	132	1 414	1 546
	193	1 414	1 607

**6-6 Actifs financiers courants**

	Prêts	Contrat de liquidité	Total
Au 1er janvier 2016	6	223	228
Augmentations	0	625	625
Diminutions	-9	-660	-668
Transferts	11	0	11
Au 31 décembre 2016	8	188	196
Augmentations		1 146	1 146
Diminutions	-10	-1 145	-1 154
Transferts	12	0	12
Au 31 décembre 2017	11	188	199
Valeur brute	11	188	199
Dépréciation	0	0	0
Au 31 décembre 2017	11	188	199
Au 1er janvier 2016			
Valeur brute	6	223	228
Dépréciation	0	0	0
	6	223	228
Au 31 décembre 2016			
Valeur brute	8	188	196
Dépréciation	0	0	0
	8	188	196

**6-7 Autres actifs courants**

	31/12/2017	31/12/2016
Avances et acomptes versés sur commandes	3	7
Créances sociales et fiscales	1 364	707
Créances diverses	108	67
Charges constatées d'avance (1)	291	308
	1 766	1 088

- (1) Les charges constatées d'avance intègrent un droit de raccordement lié à un contrat d'achat d'énergie thermique pour 263 K€ au 31 décembre 2017 contre 298 K€ au 31 décembre 2016. Le coût relatif à ce droit constitue un complément de prix de la fourniture d'énergie à reprendre sur la durée du contrat, soit 10 ans.

### 6-8 Trésorerie

	31/12/2017	31/12/2016
Fonds bancaires	4	7
Soldes créditeurs de banque	2 235	2 324
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-2 231	-2 317

### 6-9 Actions propres

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

	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Nombres de titres	2 700	25 959	-25 841	2 818
Prix moyens en euros	42,60			44,93
Total	115	1 145	-1 133	127
Nombre total d'actions	6 267 516	149 598		6 417 114
Autodétention en %	0,04%			0,04%

### 6-10 Emprunts à long terme et à court terme

Ils sont composés principalement :

- 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 2017 est de 100.000 K€ pour un plafond autorisé de 104.500 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. Au 20 décembre 2017, cette ligne de crédit a été ramenée à 5.000 K€. Il n'y a pas de tirage au 31 décembre 2017;



- de la ligne de crédit revolving contracté le 13 décembre 2017 pour un montant autorisé de 55.000 K€ d'une durée de sept ans (soit le 13 décembre 2024) devant être intégralement remboursée à cette date. Le tirage au 31 décembre 2017 est de 41.000 K€;  
Soit une enveloppe totale de 164,5 M€ tirée à 141 M€.
- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 219 K€ ;
- du découvert bancaire pour un montant de 2.235 K€.

	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Revolving 25/11/2014	25/11/2021	100 000	100 000	0	0
Revolving 22/12/2014	22/12/2019	0	0		
Revolving 13/12/2017	13/12/2024	41 000			
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-382	-204	-95	-55
Intérêts courus sur emprunts				219	416
Découvert bancaire				2 235	2 324
<b>Total</b>		<b>140 618</b>	<b>99 796</b>	<b>2 359</b>	<b>2 685</b>

## Tableau de flux de trésorerie

	31/12/2016	Encaissements liés aux nouveaux emprunts		Remboursements d'emprunts	Intérêts courus	Variation de trésorerie	31/12/2017
Revolving 25/11/2014	100 000						100 000
Revolving 13/12/2017	0	41 000					41 000
Etalement des frais d'emprunts au TIE	-259	-275			57		-477
Intérêts courus sur emprunts	416				-198		219
Découvert bancaire	2 324					-89	2 235
	<b>102 481</b>	<b>40 725</b>		<b>0</b>	<b>-140</b>	<b>-89</b>	<b>142 977</b>

## Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au	Ratios au
		31/12/2017	31/12/2016
Base comptes consolidés	Ratio LTV ( <= 50%)	27,71%	22,94%
	Ratio ICR(>2)	5,43	5,24
	Valeur patrimoine > 300 millions d'€	527 516	470 102
% de la dette couverte à taux fixe		71%	100%

**6-11 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 2017, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de - 3.183 K€.

Les instruments financiers sont classés en passifs non courants ou courants en fonction de leur échéance.

**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 31/12/2017</i>	<i>Test de sensibilité -0,5 %</i>	<i>Test de sensibilité +0,5 %</i>
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,675% l'an/variable)	26/11/2014	26/11/2021	54 000	(1 324)	(2 421)	(227)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an/variable)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(1 862)	(2 797)	(928)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,139% l'an/0+)	26/11/2021	13/12/2024	10 000	3	(93)	126
<b>TOTAL</b>				<b>(3 183)</b>	<b>(5 311)</b>	<b>(1 028)</b>

**6-12 Provisions non courantes et courantes**

	01/01/2016	Dotations	Reprises	31/12/2016	Dotations	Reprises	31/12/2017
Provisions pour indemnités de départ en retraite	25	6	-10	21	3	0	23
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total provisions</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>-10</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
Provisions non courantes	25	6	-10	21	3	0	23

Provisions courantes	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total provisions</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>-10</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

**6-13 Autres passifs non courants**

	31/12/2017	31/12/2016
Dépôts de garantie reçus	1 861	2 866
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	645	828
	<b>2 506</b>	<b>3 694</b>

**6-14 Dettes fournisseurs**

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fournisseurs	466	463
Dettes fournisseurs d'immobilisations	266	320
	<b>732</b>	<b>783</b>

## Échéances des dettes fournisseurs

	31/12/2017	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs	393		73	466
Dettes fournisseurs d'immobilisations	266			266
	<b>658</b>		<b>73</b>	<b>731</b>

	31/12/2016	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs	343		119	463
Dettes fournisseurs d'immobilisations	320			320
	<b>663</b>		<b>119</b>	<b>783</b>

**6-15 Autres passifs courants**

	31/12/2017	31/12/2016
Dépôts de garantie reçus	1 470	179
Dettes fiscales et sociales	374	989
Autres dettes	462	170
Paiements d'avance des locataires	1 412	3 627
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	183	183
Produits constatés d'avance (autres)	0	0

	3 901	5 148
--	-------	-------

**6-16 Revenus locatifs**

	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	16 023	15 269
Etalement des franchises de loyers et paliers	-111	353
Droit d'entrée	183	183
<b>Revenus locatifs</b>	<b>16 095</b>	<b>15 805</b>

	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs à périmètre constant	16 071	15 805
Revenus locatifs des immeubles cédés	0	0
Revenus locatifs des immeubles acquis	24	0
<b>Revenus locatifs</b>	<b>16 095</b>	<b>15 805</b>

**6-17 Charges liées aux immeubles**

	31/12/2017	31/12/2016
Charges sur immeubles	-1 718	-1 856
Charges refacturées	1 596	1 690
Travaux refacturés et autres		202
<b>Charges liées aux immeubles</b>	<b>-123</b>	<b>36</b>

**6-18 Autres revenus**

	31/12/2017	31/12/2016
Mandat de gestion	199	196
Prestation de services	6	0
<b>Autres revenus</b>	<b>205</b>	<b>196</b>

**6-19 Frais de structure**

	31/12/2017	31/12/2016
Autres achats et charges externes (1)	-723	-675
Taxes	-138	-113
Charges de personnel	-478	-567
Jetons de présence	-70	-70
Dotations aux amortissements	-14	-7
Dotations indemnité départ en retraite	-3	-6
<b>Frais de structure</b>	<b>-1 425</b>	<b>-1 438</b>

(1) **Honoraires des commissaires aux comptes** : Au titre de la certification des comptes de la maison mère sur la période, les honoraires comptabilisés pour l'exercice s'élèvent à 93K€, partagés à part égale entre les deux membres du collège auxquels s'ajoutent 12K€ d'honoraires (PWC) relatifs à la certification des comptes de la SCI 61 Monceau et 4,7 K€ d'honoraires liés à la vérification du rapport Responsabilité Sociale et Environnement émis par le cabinet Mazars.

**6-20 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement**

	31/12/2017	31/12/2016
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	14 318	27 691
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	0	0
<b>Ajustements des valeurs des immeubles de placement</b>	<b>14 318</b>	<b>27 691</b>

**6-21 Coût de l'endettement net**

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Produits financiers</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-12	-15
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-2 703	-2 772
<b>Charges financières</b>	<b>-2 715</b>	<b>-2 787</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-2 714</b>	<b>-2 786</b>

**6-22 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts**

	31/12/2017	31/12/2016
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-5 346	-4 316
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de la période	-3 183	-5 346
<b>Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</b>	<b>2 163</b>	<b>-1 031</b>

**6-23 Impôts**

	31/12/2017	31/12/2016
Impôts sur les bénéfices	-12	-11
Impôts différés	0	0
<b>Impôts</b>	<b>-12</b>	<b>-11</b>

**6-24 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.

La Société n'a pas émis d'instruments de capitaux dilutifs.

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net (en K€)	28 507	38 461
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 417 114	6 267 516
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-2 818	-2 700

<b>Nombre d'actions ordinaires hors actions auto-détenues à la clôture</b>	<b>6 414 296</b>	<b>6 264 816</b>
Résultat net par action (en €)	4,44	6,14
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 356 045	6 222 016
Nombre d'actions autodétenues à la clôture	-2 818	-2 700
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues</b>	<b>6 353 227</b>	<b>6 219 316</b>
Résultat net pondéré par action (en €)	4,49	6,18

### 6-25 Engagements hors bilan

Engagements donnés	31/12/2017	31/12/2016
Cautions bancaires	0	1 629
Engagements donnés	0	1 629

La Société s'est engagée à effectuer, pour l'immeuble rue de la Paix à Paris, dans un délai de quatre ans, soit fin 2021, les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257, I,2,2°, du code général des impôts.

Engagements reçus	31/12/2017	31/12/2016
Crédit de prestations commerciales	18	0
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	0	571
Cautions bancaires des locataires	14 437	14 692
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Engagements reçus	14 675	15 482

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

### 6-26 Dividendes décidés et payés

	31 décembre 2017		31 décembre 2016	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	13 538	2,16	11 693	1,9
Dividendes N-1 payés en N	13 536	2,16	11 691	1,9

(1) Voir les « faits caractéristiques de l'exercice » page 9.

**6-27 Parties liées**

	31/12/2017	31/12/2016
Créances clients	0	0
Autres actifs courants	3	3
Dettes fournisseurs	91	103
Autres passifs courants	54	53
Autres revenus	205	196
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-528	-521

**Rémunération des dirigeants**

	31/12/2017	31/12/2016
<b>DIRIGEANTS</b>	0	0
<b>MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS</b>	70	70
Jetons de présence	70	70

**6-28 Effectif moyen**

	31/12/2017		31/12/2016	
	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres administratifs	5,6	0,5	6,5	0,5
Employé	0,3	0,7	1,0	0,5
<b>Total</b>	<b>5,9</b>	<b>1,2</b>	<b>7,5</b>	<b>1,0</b>



**6-29 Evènements postérieurs à la clôture**

Aucun évènement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 31 décembre 2017 et la date d'arrêté des comptes par le directoire.