IMMOBILIÈRE DASSAULT SA

Société Anonyme

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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

IMMOBILIÈRE DASSAULT SA

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

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 annuels de la société Immobilière Dassault SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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 annuels » 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 1er 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 devons porter 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 annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Nous avons déterminé qu'il n'y avait pas de point clé de l'audit à communiquer dans notre rapport.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Immobilière Dassault SA par l'Assemblée générale du 31 mai 2012.

Au 31 décembre 2017, le cabinet Mazars et le cabinet Deloitte & Associés étaient dans la 18ème année de leur mission.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;

- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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 annuels 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	Deloitte & Associés
Mathieu MOUGARD	Jean-François VIAT

SA IMMOBILIERE DASSAULT

9 ROND POINT DES CHAMPS ELYSEES

MARCEL DASSAULT

75008 PARIS

RCS PARIS 783 989 551

www.immobiliere-dassault.com

COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31/12/2017

1. Table des matières

2.	BILAN ACTIF	3
3.	BILAN PASSIF	4
4.	COMPTE DE RESULTAT	5
5.	COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	6
6.	ANNEXE	7
7.	INFORMATIONS GENERALES	8
8.	FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE	8
9.	REGLES ET METHODES COMPTABLES	9
10.	IMMOBILISATIONS	14
11.	AMORTISSEMENTS	15
12.	PROVISIONS	15
13.	CREANCES ET DETTES	16
14.	EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN	17
15.	DETAIL DES CHARGES A PAYER	19
16.	DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR	19
17.	DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	19
18.	COMPOSITION DU CAPITAL	20
19.	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	20
20.	EFFECTIF MOYEN	20
21.	TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS	20
22.	EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	21
23.	IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE	21
24.	ENGAGEMENTS FINANCIERS	22
25.	TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	23

2. BILAN ACTIF

(En K€)

Rubriques	Montant Brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2017	31/12/2016
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Concessions, brevets et droits similaires	98	90	7	8
Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	130 950		130 950	107 047
Constructions	91 724	17 937	73 787	64 292
Installations techniques, matériel, outillage	19	4	14	16
Autres immobilisations corporelles	90	33	57	55
Immobilisations en cours	5 628		5 628	
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	62 536		62 536	62 536
Créances rattachées à des participations	39 834		39 834	42 200
Prêts	68		68	47
Autres immobilisations financières	342		342	330
ACTIF IMMOBILISE	**331 289**	**18 065**	**313 224**	**276 533**
Avances et acomptes versés sur commandes	3		3	3
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	1 461		1 461	1 607
Autres créances	1 463		1 463	553
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	4		4	7
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	402		402	450
ACTIF CIRCULANT	**3 333**		**3 333**	**2 621**
TOTAL GENERAL	**334 622**	**18 065**	**316 557**	**279 154**

3. BILAN PASSIF

(En K€)

Rubriques	31/12/2017	31/12/2016
Capital social ou individuel (dont versé 39 144)	39 144	38 232
Primes d'émission, de fusion, d'apport	57 809	53 115
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	3 823	3 754
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	8	8
Autres réserves	9 065	9 065
Report à nouveau	49 513	57 244
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**5 026**	**5 875**
Provisions réglementées	1 700	1 151
CAPITAUX PROPRES	**166 090**	**168 444**
Provisions pour risques		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	143 368	102 641
Emprunts et dettes financières divers	3 331	3 045
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	440	427
Dettes fiscales et sociales	364	777
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	266	276
Autres dettes	1 871	2 533
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	828	1 012
DETTES	**150 467**	**110 709**
TOTAL GENERAL	**316 557**	**279 154**

Résultat de l'exercice en euros	**5 026 337,99**
Total du bilan en euros	316 556 994,44

4. Compte de résultat

(En K€)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2017	31/12/2016
Production vendue de services	13 409	6	13 415	13 308
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	**13 409**	6	**13 415**	**13 308**
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			31	748
Autres produits			72	122
PRODUITS D'EXPLOITATION			**13 517**	**14 178**
Autres achats et charges externes			1 859	1 631
Impôts, taxes et versements assimilés			736	704
Salaires et traitements			308	379
Charges sociales			171	200
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 591	2 536
Sur immobilisations : dotations aux provisions				
Sur actif circulant : dotations aux provisions				
Autres charges			70	74
CHARGES D'EXPLOITATION			**5 735**	**5 525**
RESULTAT D'EXPLOITATION			**7 783**	**8 653**
PRODUITS FINANCIERS				
Autres intérêts et produits assimilés			376	407
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	
PRODUITS FINANCIERS			**376**	**407**
Dotations financières aux amortissements et provisions				0
Intérêts et charges assimilées			2 586	2 633
CHARGES FINANCIERES			2 586	2 633
RESULTAT FINANCIER			-2 210	-2 226
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			5 573	6 427

5. Compte de résultat (suite)

(En K€)

Rubriques	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	19	19
Reprises sur provisions et transferts de charges		12
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**21**	**31**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	7	11
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	549	561
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**556**	**572**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**-535**	**-541**
Impôts sur les bénéfices	12	11
TOTAL DES PRODUITS	**13 915**	**14 616**
TOTAL DES CHARGES	**8 888**	**8 741**
BENEFICE OU PERTE	**5 026**	**5 875**

6. ANNEXE

7. INFORMATIONS GENERALES

La société Immobilière Dassault SA (ci-après la « Société») domiciliée au 9 Rond Point des Champs Elysées – Marcel Dassault, 75008 Paris, est cotée sur la bourse de Paris Euronext hors SRD (Code ISIN : FR0000033243).

La Société a été constituée le 11 mars 1929 pour 99 ans, soit jusqu'au 10 mars 2028.

La société établit des comptes consolidés, lesquels sont disponibles au siège social ou sur le site Internet www.immobiliere-dassault.com.

Les comptes sont présentés en K€.

8. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

PATRIMOINE IMMOBILIER DETENU EN DIRECT

ACQUISITION

Le 15 décembre 2017, la Société a acquis un immeuble situé au 16 rue de la Paix, Paris 2ème pour un montant de 36 M€ (coût d'acquisition). Cet actif, d'une superficie proche de 2.200 m2 est un immeuble à usage de commerce, de bureaux et d'habitation. L'objectif de la Société est de lancer un projet de restructuration susceptible de générer une amélioration du revenu locatif à terme.

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 immobilisations en cours qui s'élèvent à 5.6 M€ à la clôture de l'exercice, 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.

EXPERTISES

Les expertises conduites en fin d'exercice, par des experts indépendants, aboutissent à un niveau de plus-values latentes de 170 M€ intégrant près de 18 M€ de progression des valeurs d'expertise par rapport à l'exercice précédent (données hors droits).

PATRIMOINE IMMOBILIER DETENU AU TRAVERS DE PARTICIPATION

TITRES DE PARTICIPATION

Ils représentent 100% de la société SCI 61 Monceau, propriétaire d'un immeuble à cette même adresse, donné en location.

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€.

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

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

- d'un dividende ordinaire de 1,20 € par action, en numéraire,

- d'un dividende extraordinaire de 0,96 € 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 37,52 €.

L'option de paiement en actions a représenté 93,35% des actions.

149.598 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions composant le capital de la société de 6.267.516 à 6.417.114.

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 7,9 M€.

9. REGLES ET METHODES COMPTABLES

En application du Code de commerce - art. L123-12 à L123-28, du règlement N°2014-03 du 5 juin 2014 et des règlements suivants de l'Autorité des Normes Comptables.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,

- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

Les logiciels acquis sont amortis linéairement sur une durée de 1 et 3 ans.

Les noms de domaine, sont amortis linéairement sur leur durée d'utilisation, soit cinq ans.

Site Internet :

Les coûts engagés au cours de la phase de recherche préalable sont enregistrés en charges.

Les coûts engagés au cours de la période de développement sont comptabilisés à l'actif et amortis linéairement sur cinq ans.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- Frais d'acquisitions des immeubles :

A compter du 1er janvier 2005, la Société s'est conformée à la nouvelle définition du coût d'entrée des actifs, le coût d'acquisition inclut les frais, honoraires, commissions et droits de mutation liés aux achats ou apports. Ces frais sont affectés aux rubriques gros œuvre des immeubles concernés.

- Application de la méthode des composants :

La Société a adopté la méthode de réallocation des valeurs nettes comptables figurant au bilan du 31 décembre 2004 afin de reconstituer les composants de l'actif immobilisé pour la partie constructions.

Les composants suivants sont distingués, leur coût étant évalué sur une base réelle lorsque l'information est disponible, ou à défaut en utilisant ces critères de répartition :

- gros œuvre	50 %
- façades, étanchéités, couvertures	15 %
- installations générales et techniques	20 %
- agencements et aménagements	15 %

L'amortissement des immeubles est réalisé, par composant, selon le mode linéaire, sur les durées suivantes :

- gros œuvre	40 à 80 ans selon la nature des immeubles
- façades, étanchéités, couvertures	20 à 30 ans selon la nature des immeubles
- installations générales et techniques	20 ans
- agencements et aménagements	12 ans

Le plan d'amortissement des composants peut être révisé de manière prospective en présence d'un changement significatif dans l'utilisation du bien.

A chaque arrêté, la Société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes conduites deux fois par an (à la fin du premier semestre et en fin d'exercice), à l'exception, généralement, des immeubles acquis depuis moins d'un an, et la valeur nette comptable.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Amortissements et dépréciations".

La dépréciation porte en priorité sur les frais d'acquisitions (gros-œuvre) puis sur le terrain.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier (ravalement), les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

PARTICIPATIONS

Les titres de participation sont comptabilisés au coût d'acquisition, intégrant ainsi les frais d'acquisition qui sont amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation. Lorsque la valeur d'inventaire à la clôture est notablement inférieure à ce coût d'acquisition, une dépréciation est constatée.

INDEMNITES D'EVICTION

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est intégré dans le prix de revient de l'opération.

ACTIONS PROPRES

Les opérations réalisées pour le compte de la Société par son intermédiaire financier dans le cadre du contrat de liquidité sur les actions propres sont enregistrées dans les postes suivants :

- les actions propres détenues sont comptabilisées en immobilisations financières "actions propres"

- les liquidités en immobilisations financières "autres créances diverses immobilisées"

Les résultats réalisés lors de la vente des actions propres sont comptabilisés, suivant qu'il s'agit d'une perte ou d'un gain, en résultat exceptionnel "Mali s/rachat d'actions propres" ou "Boni s/rachat d'actions propres".

A la clôture de l'exercice ou du semestre, le coût d'acquisition est comparé au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice ou du semestre. Une dépréciation est constituée si ce cours est inférieur à la valeur comptable.

FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les frais d'augmentation de capital nets d'impôt société sont, selon la méthode préférentielle, imputés sur le montant de la prime d'émission afférente à l'augmentation de capital.

CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée en cas de difficulté de recouvrement.

INSTRUMENTS FINANCIERS

La Société a conclu des contrats de swaps de taux. Ces opérations sont destinées à se prémunir contre des fluctuations à la hausse des taux d'intérêts à taux variable des lignes de crédit utilisées.

Ces instruments répondent majoritairement aux critères des opérations de couverture. Toutefois, lorsque le caractère de couverture ne peut être démontré (cas d'une sur couverture en raison d'un volume swappé supérieur à la ligne de crédit tirée au regard des prévisions de trésorerie estimées à chaque arrêté comptable), ils sont alors considérés comme détenus à des fins spéculatives.

Les pertes latentes éventuelles, résultant de la juste valeur des contrats qualifiés spéculatifs à la date de clôture, sont alors prises en compte dans le résultat sous la forme d'une dotation financière en contrepartie d'une provision pour risques et charges contrairement aux opérations de couverture pour lesquelles le différentiel de taux payé ou reçu en application des accords est comptabilisé en charges ou en produits financiers au fur et à mesure du dénouement.

Les éventuelles primes constitutives du prix d'achat de ces opérations sont comptabilisées, à la conclusion de l'opération, à l'actif du bilan, dans le compte "instruments de trésorerie" inscrit en disponibilités et rapportées au résultat sur la durée du contrat.

Ces instruments sont présentés dans la note relative aux engagements hors bilan.

CONSTATATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires correspond aux loyers et charges incombant aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires à partir de la prise d'effet du bail (franchises de loyers) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation. En cas de cession d'un immeuble, le solde des franchises de loyers non étalées, est comptabilisé en résultat de cession.

Le droit d'entrée versé par un locataire constitue un produit, réparti sur la durée ferme du bail. Le produit non encore reconnu en résultat est inscrit au passif du bilan en produits constatés d'avance.

La Société assure depuis le 1er juillet 2007 la gestion locative et technique d'immeubles appartenant à sa maison mère, la société Groupe Industriel Marcel Dassault dans le cadre de mandats de gestion. Les revenus générés par cette activité sont comptabilisés en chiffre d'affaires.

IMPOTS SOCIETE

La Société a opté depuis le 1er 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). 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. 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 entraine 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.

ENGAGEMENTS EN MATIERE DE DEPARTS A LA RETRAITE

Le coût des engagements en matière de départs à la retraite figure en engagements hors bilan.

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

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 et en intégrant au prorata du temps de présence dans la Société, l'ancienneté dans le groupe DASSAULT, s'agissant du personnel transféré.

10. IMMOBILISATIONS (En K€)

Rubriques	Début d'exercice	Acquisition	
		Réévaluation	Acquisition, apport, virement
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**102**		**8**
Terrains	107 047		23 902
Constructions sur sol propre	79 656		12 068
Constructions installations générales, agencements, aménagements			
Installations techniques, matériel et outillage industriels	19		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	92		9
Immobilisations corporelles en cours			5 628
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**186 814**		**41 607**
Autres participations	104 737		1 975
Prêts et autres immobilisations financières	377		2 320
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	**105 114**		**4 295**
TOTAL GENERAL	**292 031**		**45 910**

Rubriques	Diminution		Fin d'exercice	Valeur d'origine
	Virement	Cession, Rebut		
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES		**12**	**98**	
Terrains			130 950	
Constructions sur sol propre			91 724	
Constructions instal. générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels			19	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		11	90	
Immobilisations corporelles en cours			5 628	
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		**11**	**228 410**	
Autres participations		4 341	102 371	
Prêts et autres immobilisations financières		2 288	410	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		**6 629**	**102 781**	
TOTAL GENERAL		**6 652**	**331 289**	

11. AMORTISSEMENTS (En K€)

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
AUTRES IMMO. INCORPORELLES	**94**	**9**	**12**	**90**
Terrains				
Constructions sur sol propre	15 364	2 572		17 937
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements				
Installations techniques, matériel et outillage	3	2		4
Matériel de bureau, informatique, mobilier	37	8	11	33
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**15 404**	**2 582**	**11**	**17 974**
TOTAL GENERAL	**15 498**	**2 591**	**23**	**18 065**

12. PROVISIONS (En K€)

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Amortissements dérogatoires	1 151	549		1 700
	1 151	**549**		**1 700**
Autres provisions pour risques et charges				
Provisions sur immobilisations corporelles				
Provisions sur titres de participation				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL GENERAL	**1 151**	**549**	**0**	**1 700**
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières			0	
Dotations et reprises exceptionnelles		549		

13. CREANCES ET DETTES (En K€)

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	39 834	184	39 650
Prêts	68	11	57
Autres immobilisations financières	342	316	27
Autres créances clients	1 461	192	1 270
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 355	1 355	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	108	108	
Charges constatées d'avance	402	83	319
TOTAL GENERAL	**43 571**	**2 248**	**41 323**
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	30		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	10		
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an, -5 ans	plus de 5 ans
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	2 149	2 149		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	141 219	219	100 000	41 000
Emprunts et dettes financières divers	3 331	1 470	564	1 298
Fournisseurs et comptes rattachés	440	367	73	
Personnel et comptes rattachés	23	23		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	74	74		
Etat : impôt sur les bénéfices	1	1		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	232	232		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	34	34		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	266	266		
Groupe et associés				
Autres dettes	1 871	1 871		
Produits constatés d'avance	828	183	645	
TOTAL GENERAL	**150 467**	**6 888**	**101 281**	**42 298**
Emprunts souscrits en cours d'exercice	41 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

14. EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Les immobilisations incorporelles sont composées essentiellement des logiciels d'exploitation.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Le patrimoine de la Société est composé au 31 décembre 2017 de :

- cinq immeubles de bureaux et commerce à Paris ;
- un immeuble de bureaux et commerce à Neuilly ;

En application des dispositions fiscales de l'article 1594-0 G –A -1du CGI, l'immeuble du 16 rue de la Paix à Paris, acquis le 15 décembre 2017 fait l'objet d'un engagement de construire dans le délai de 4 ans.

Pour mémoire, les autres immeubles ne font plus l'objet d'engagement de conservation en application des dispositions fiscales de l'article 210 E du CGI.

Travaux

Les coûts de rénovation 2017 s'élèvent à 5.658 K€.

Dépréciation

Il n'y a pas de dépréciation sur immeubles au 31 décembre 2017.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Les immobilisations financières sont essentiellement constituées :

- des parts sociales de la SCI 61 Monceau pour un prix de revient net de 62.536 K€ ;
- de l'avance en compte courant accordée à cette même filiale pour un montant de 39.834 K€;
- des actions propres détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité avec la société ODDO & Cie.

Au 31 décembre 2017, le contrat de liquidité est constitué de :

- 2.818 titres (0,04% du capital) pour une valeur brute de 127 K€
- et de liquidités pour 188 K€

La valeur de ces titres au regard de la moyenne des cours de bourse de clôture de décembre 2017 est de 128 K€.

CREANCES :

Les créances auprès des locataires intègrent 1.414 K€ de produits comptabilisés en application de l'étalement des franchises de loyer sur la durée ferme du bail.

Les autres créances sont essentiellement composées de créances de TVA pour un montant de 1.355 K€.

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE :

Il s'agit d'achats de biens et de services pour lesquels l'utilisation interviendra ultérieurement au 31 décembre 2017.

Les charges constatées d'avance, intègrent ainsi notamment les primes d'assurance décennale et les droits de raccordement liés aux contrats d'achat d'énergie thermique, étalées sur la durée des contrats.

DETTES FINANCIERES :

Elles sont composées principalement :

- de la ligne de crédit révolving 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 révolving contracté le 22 décembre 2014 pour un montant autorisé à l'origine de 10.000 K€, lequel a été ramené le 20 décembre 2017 à 5.000 K€, sur une durée de cinq ans (soit le 22 décembre 2019), devant être intégralement remboursé à cette date. Il n'y a pas de tirage au 31 décembre 2017.
- de la ligne de crédit révolving contracté le 13 décembre 2017 pour un montant autorisé de 55.000 K€ sur une durée de sept ans (soit le 13 décembre 2024), devant être intégralement remboursé 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€ et assortie de swaps de taux à hauteur de 100 M€.

- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 219 K€ ;

- du découvert bancaire pour un montant de 2.149 K€ ;

- des dépôts de garantie reçus des locataires pour un montant de 3.331 K€.

AUTRES DETTES :

Il s'agit pour l'essentiel de clients créditeurs (loyers payés d'avance) pour 1.412 K€.

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE :

Les produits constatés d'avance intègrent les droits d'entrée versés par les locataires qui sont étalés sur la durée ferme du bail.

15. DETAIL DES CHARGES A PAYER (En K€)

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	**219**
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	219
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	**331**
Fournisseurs - factures non parvenues	331
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	**239**
Fournisseurs - factures non parvenues	239
DETTES FISCALES ET SOCIALES	**72**
Dettes sur provisions congés à payer	23
Charges sociales sur congés à payer	11
Organismes sociaux - Charges à payer	4
Etat - Charges à payer	34
AUTRES DETTES	**459**
Clients - Avoirs à établir	71
Créditeurs divers - Charges à payer	388
TOTAL DES CHARGES A PAYER	**1 320**

16. DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR (En K€)

CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	**184**
Intérêts courus	184
CLIENTS ET COMPTES RATACHES	**1 444**
Clients - Factures à établir	1 444
AUTRES CREANCES	**51**
Fournisseurs - avoirs à recevoir	5
Débiteurs divers – Produits à recevoir	46
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	**1 679**

17. DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (En K€)

Charges constatées d'avance	402
Produits constatés d'avance	-828
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	**-426**

18. COMPOSITION DU CAPITAL

Catégories de titres	Nombre de titres				Valeur nominale	
	à l'ouverture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	à la clôture de l'exercice	à l'ouverture de l'exercice	à la clôture de l'exercice
Actions ordinaires	6 267 516	149 598		6 417 114	6,10	6,10

19. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN K€)

Situation à l'ouverture de l'exercice	Solde
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	168 444

Variations en cours d'exercice	En moins	En plus
Variations du capital		913
Variations des primes liées au capital	6	4 700
Variations des réserves, report à nouveau		
Résultat de l'exercice		5 026
Dividendes distribués au cours de l'exercice	13 536	
Amortissements dérogatoires		549
Mouvements de l'exercice		-2 354

Situation à la clôture de l'exercice	Solde
Capitaux propres avant répartition à la clôture de l'exercice	166 090

20. EFFECTIF MOYEN

Effectifs	Personnel salarié
Cadres administratifs	5,60
Employés	0,34
TOTAL	5,94

21. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (En K€)

Informations financières	Valeur comptable brute des titres détenus	Valeur comptable nette des titres détenus	Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales	62.536	62.536	39.834	0	0

22. EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT (En K€)

PRODUITS D'EXPLOITATION :

Chiffre d'affaires

Loyers d'immeubles locatifs :	11 980
Honoraires de gestion :	35
Charges et taxes incombant aux locataires :	1 174
Honoraires dans le cadre de mandats de gestion :	205
Prestations de services :	21

CHARGES D'EXPLOITATION :

Les charges d'exploitation sont composées des :

- charges liées à l'exploitation des immeubles :	4 001
- charges liées au fonctionnement de la société :	1 734

Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes de cette période s'élèvent à 93 K€, partagés à part égale entre les deux membres du collège auxquels s'ajoutent 4,7 K€ d'honoraires liés à la vérification du rapport Responsabilité Sociale et Environnementale.

PRODUITS FINANCIERS :

Il s'agit essentiellement des produits relatifs à l'avance en compte courant consentie à la SCI 61 Monceau pour un montant de 376 K€.

CHARGES FINANCIERES :

Il s'agit principalement des intérêts dus (intérêts variables et couverture) sur l'ensemble des emprunts contractés pour un montant de 2 574 K€.

RESULTAT EXCEPTIONNEL :

Ce résultat correspond essentiellement à la dotation des amortissements dérogatoires pour 549 K€.

23. IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital (en euros)	% détenu
GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT 9 Rond Point des Champs Elysées 75008 PARIS – France (siège social) SIREN 400 628 079	SAS	512 851 968	55,09%

24. ENGAGEMENTS FINANCIERS (En K€)

Engagements donnés

Catégories d'engagements	Total	Au profit de Dirigeants	Filiales	Participations	Autres
Cautions bancaires					
Engagements en matières de pensions, retraites et indemnités	23				23
TOTAL	**23**				**23**

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

Catégories d'engagements	Total	Accordés par Dirigeants	Filiales	Participations	Autres
Crédit de prestations commerciales	18				18
Cautions bancaires des locataires	13 408				13 408
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220				220
TOTAL	**13 646**				**13 646**

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

OPERATIONS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME (En K€)

Ces opérations sont destinées à couvrir les fluctuations de taux sur les emprunts contractés à taux variable. Les taux présentés s'entendent hors marge.

Au 31 décembre 2017, les couvertures engagées sont les suivantes :

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel	Juste valeur au 31/12/2017
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,139% l'an/0+)	26/11/2021	13/12/2024	10 000	3
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,6725% l'an/variable)	26/11/2014	26/11/2021	54 000	(1 324)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an/variable)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(1 862)
TOTAL				**(3 183)**

25. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en K€)

	31/12/2017	31/12/2016
Capacité d'autofinancement	8 153	8 217
Variation du BFR lié à l'activité	-2 015	598
Flux net de trésorerie généré par l'activité	**6 139**	**8 815**
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (1)	**-39 226**	**2 917**
Augmentation (ou diminution) des capitaux propres (2)	-7 930	-7 817
Emprunts (+) ou remboursements (-)	41 089	-3 209
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**33 159**	**-11 026**
Trésorerie d'ouverture	-2 217	-2 923
Variation de trésorerie nette	72	706
Trésorerie à la clôture	**-2 145**	**-2 217**

(1) les flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements correspondent principalement :
- aux acquisitions et travaux de l'exercice pour – 41.571,
- aux prêts et autres immobilisations financières pour -21 K€,
- au remboursement des créances rattachées aux participations pour +2 366 K€.

(2) distribution de dividendes pour 13.536 K€ (dont 7.923 K€ en numéraire et 5.613 K€ en actions) et frais d'augmentation de capital de 7 K€.