

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 2016

Mazars
61 rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale
de Versailles

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

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 2016

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

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

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

II. Justification des appréciations

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

- Les notes 3-2 et 3-5-3 de l'annexe précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.
- Les notes 3-2, 3-5-8 et 6-12 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du Groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

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

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

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 14 mars 2017

Les commissaires aux comptes

Mazars

Deloitte & Associés


Mathieu MOUGARD


Jean François VIAT

Immobilière Dassault SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 38.231.847,60 €
Siège social : 9, Rond Point des Champs Elysées-Marcel Dassault – 75008 PARIS
RCS PARIS 783 989 551

Comptes consolidés au 31 décembre 2016

SOMMAIRE

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

6-27 Résultat par action	33
6-28 Engagements hors bilan.....	33
6-29 Dividendes décidés et payés.....	34
6-30 Parties liées	34
6-31 Effectif moyen	35
6-32 Evènements postérieurs à la clôture.....	35

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

	Notes	31/12/2016	31/12/2015
ACTIF			
Actifs incorporels	6-1	8	0
Actifs corporels	6-2	55	33
Immeubles de placement	6-3	439 391	411 340
Actifs financiers non courants	6-4	66	33
Autres actifs non courants		0	0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		439 521	411 406
Créances clients	6-5	1 607	1 152
Actifs financiers courants	6-6	196	228
Autres actifs courants	6-7	1 088	1 111
Trésorerie	6-8	7	6
Sous-total Actifs courants		2 899	2 498
Actifs destinés à être cédés	6-9	0	0
TOTAL ACTIFS COURANTS		2 899	2 498
TOTAL ACTIF		442 420	413 904
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES ET RESERVES			
Capital		38 232	37 541
Primes d'émission		53 115	49 932
Actions propres	6-10	-115	-66
Réserves et résultats consolidés		233 715	206 931
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		324 947	294 339
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires			
Total capitaux propres		324 947	294 339
Passifs non-courants			
Partie à long terme des emprunts	6-11	99 796	99 241
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-12	4 198	4 316
Provisions non courantes	6-13	21	25
Autres passifs non courants	6-14	3 694	4 008
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		107 708	107 588
Passifs courants			
Dettes fournisseurs	6-15	783	1 252
Partie à court terme des emprunts	6-11	2 685	6 756
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-12	1 148	0
Autres passifs courants	6-16	5 148	3 968
Sous-total passifs courants		9 764	11 976
Passifs destinés à être cédés	6-17	0	0
TOTAL PASSIFS COURANTS		9 764	11 976
TOTAL PASSIF		442 420	413 904

(1) SOIT PAR ACTION 51,85 € AU 31 DECEMBRE 2016 ET 47,83 € AU 31 DECEMBRE 2015.

ETAT DU RESULTAT NET

<u>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</u>	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs	6-18	15 805	15 060
Charges liées aux immeubles	6-19	36	-504
Loyers nets		15 841	14 556
Autres revenus	6-20	196	187
Frais de structure	6-21	-1 438	-1 362
Autres produits et charges opérationnels		0	0
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		14 598	13 381
Résultat des cessions d'immeubles de placement	6-22	0	4 090
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		27 691	24 804
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		0	-4 700
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-23	27 691	20 104
RESULTAT OPERATIONNEL		42 289	37 575
Coût de l'endettement net	6-24	-2 786	-2 711
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-25	-1 031	630
RESULTAT NET AVANT IMPOT		38 472	35 494
Impôts	6-26	-11	-10
RESULTAT NET		38 461	35 484
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		38 461	35 484
Résultat net par action		6,14	5,77
Résultat net pondéré par action (Note 6-27)		6,18	5,82

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	Notes	31/12/2016	31/12/2015
RESULTAT NET		38 461	35 484
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		38 461	35 484
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		38 461	35 484
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires			

ETAT DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total attribuable aux propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	Capitaux propres totaux
Au 1er janvier 2015	36 889	47 291	-56	182 321	266 446	0	266 446
Résultat net	0	0	0	35 484	35 484		35 484
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0		0
Total des produits et charges comptabilisés				35 484	35 484		35 484
Actions propres	0	0	-10	10	0		0
Dividendes	651	2 645	0	-10 884	-7 588		-7 588
Autres	0	-3	0	0	-3		-3
Au 31 décembre 2015	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
Total des produits et charges comptabilisés				38 461	38 461		38 461
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
Au 31 décembre 2016	38 232	53 115	-115	233 715	324 947	0	324 947

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

Variation des flux de trésorerie	Notes	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVITE OPERATIONELLE			
Résultat net consolidé		38 461	35 484
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		1	0
Résultat de cession des immeubles de placement	6-22	0	-4 090
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-23	-27 691	-20 104
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-25	1 031	-630
Amortissements et provisions nettes		30	63
Variation des impôts différés		0	0
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		11 832	10 723
Variation des clients		-444	136
Variation des autres actifs (courants, non courants)		-12	468
Variation des fournisseurs		-128	89
Variation des autres passifs (courants, non courants)		866	326
Variation du besoin en fonds de roulement		282	1 019
Flux net de trésorerie généré par l'activité		12 114	11 742
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		-9	-2
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		-26	-13
Décaissements liés aux immeubles de placement		-708	-7 036
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	20 978
Décaissements et encaissements des actifs financiers		-1	9
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-745	13 937
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		3 874	3 293
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-29	-11 691	-10 884
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		-35	0
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-11	416	384
Remboursement d'emprunts	6-11	-3 329	-25 341
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-10 765	-32 547
VARIATION DE TRESORERIE		604	-6 869
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-8	-2 921	3 948
Variations de trésorerie		604	-6 869
TRESORERIE A LA CLOTURE	6-8	-2 317	-2 921

ANNEXE

1. Informations relatives à l'entreprise

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

En date du 14 mars 2017, le Conseil de surveillance a approuvé les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice 2016 qui ont été arrêtés par le Directoire.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

2. Faits caractéristiques de l'exercice

Locations

Les travaux de rénovation de l'immeuble du 230 boulevard Saint Germain (Paris 7^{ème}) ont été réceptionnés en septembre 2015 permettant ainsi une location effective de l'intégralité des surfaces des bureaux et du commerce sur l'exercice.

Actif net réévalué

L'actif net réévalué par action progresse de 8,4% sur l'année ; il s'établit au 31 décembre 2016 à 51.85 € par action.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a décidé le 3 mai 2016 le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2015 de 1,90 € par action, sous forme :

- D'un dividende ordinaire de 1,20 € par action, en numéraire,
- D'un dividende exceptionnel de 0,70 € 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 34,23 €.

90,49% des coupons ont été réinvestis en actions nouvelles.

113.286 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions de 6.154.230 à 6.267.516.

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 7,8 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'arrêt.

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes dont l'application est obligatoire au 1^{er} janvier 2016 sont les suivantes :

- Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2010-2012 ;
- Amendements à IAS 19, cotisations des membres du personnel ;

- Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2012-2014 ;
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers » ;
- Amendements IAS 16 et IAS 38 « Modifications : clarification sur les modes d'amortissement acceptables » ;
- Amendements à IFRS 11 « Modifications : comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes ».

L'application de ces normes et amendements n'a pas d'effet significatif sur les comptes.

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne mais dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2016, et qui n'ont pas été appliqués par le Groupe en 2016 sont les suivants :

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

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

Les principales normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne, non applicables de façon obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016 sont les suivants :

- Amendements à IAS 7 : « Initiatives concernant les informations à fournir » ;
- Amendements à IAS 12 : « Comptabilisation d'impôts différés actifs au titre de pertes non réalisées » ;
- Amendements à IFRS 2 : « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » ;
- Amendements à IAS 40 – Immeuble de placement ;
- Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2014-2016 ;
- IFRS 16 « Contrats de location » ;
- Amendements 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'impact de ces normes et amendements est en cours d'évaluation.

3-2 Choix comptables et estimations

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

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

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

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

- Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est comptabilisée dans le compte de résultat, que sur la valeur du patrimoine immobilier. Ces hypothèses sont notamment la valeur locative du marché, les taux de rendement, le taux d'actualisation pour les cash flow. L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans la note 6-3 – Immeubles de placement ;

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur (note 6-12).

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	
				2016	2015
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^{ème}.

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

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

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

3-5 Méthodes de valorisation et définitions

3-5-1 Immobilisations incorporelles

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

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement des logiciels informatiques.

3-5-2 Immobilisations corporelles

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

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

3-5-3 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

Le résultat de cession est toutefois retraité des éventuels 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 2016 par CATELLA Valuation Advisors et John Lang Lasalle, aux fins de procéder à l'évaluation de ses actifs immobiliers, à l'exception généralement des immeubles acquis depuis moins d'un an.

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

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

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

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

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^{er} avril 2005.

Selon les termes de ce contrat ODDO Corporate Finance peut acheter et vendre des titres de la Société pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par l'assemblée générale. Dans le cadre de ce contrat, la Société détenait 2.700 actions propres (soit 0,04% des actions) pour un montant total de 115 K€ au 31 décembre 2016.

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

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

3-5-5 Créances clients

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

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

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

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

3-5-6 Trésorerie

La trésorerie comprend les disponibilités en banque.

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

3-5-7 Emprunts portant intérêts

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

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

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

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

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

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

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

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

Les justes valeurs de ces instruments relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13. Concernant ces contrats de swaps la relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS. En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

3-5-9 Actualisation des différés de paiement

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

Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés car ils sont indexés annuellement sur la base d'un indice utilisé pour la révision annuelle des loyers.

Il n'y a pas de passif significatif relevant de la norme IAS 37.

3-5-10 Provisions

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

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

3-5-11 Avantages sociaux

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

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

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

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

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

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

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

3-5-12 Loyers nets

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

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

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

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

- Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
 - De la location d'immeubles à conditions que 95% de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation;
 - 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^{er} 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 recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente, plutôt que par une utilisation continue, IFRS 5 impose la comptabilisation de cet actif à un poste spécifique du bilan « Actifs destinés à être cédés » classé en actif courant.

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

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

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

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

4. Secteurs opérationnels

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

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

Au 31 décembre 2016, 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 2016, le Groupe a une trésorerie nette de – 2.317 K€ et 18.000 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 6-11).

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-11.

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 6-12). Ainsi au 31 décembre 2016, 100% 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 2015	0	0	0
Acquisitions	2	0	2
Cessions	0	0	0
Amortissements	-1	0	-1
Au 31 décembre 2015	0	0	0
Acquisitions	9	0	9
Cessions	0	0	0
Amortissements	-1	0	-1
Au 31 décembre 2016	8	0	8
Valeur brute	95	9	104
Amortissement cumulé	-87	-9	-95
Au 31 décembre 2016	8	0	8
Au 1er janvier 2015			
Valeur brute	84	9	93
Amortissement cumulé	-84	-9	-93
	0	0	0
Au 31 décembre 2015			
Valeur brute	85	9	94
Amortissement cumulé	-85	-9	-94
	0	0	0

6-2 Actifs corporels

	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Total
Au 1er janvier 2015	2	24	26
Acquisitions	2	11	13
Cessions	0	0	0
Amortissements	-2	-4	-6
Au 31 décembre 2015	2	31	33
Acquisitions	0	31	31
Cessions	0	-1	-1
Amortissements	-1	-7	-8
Au 31 décembre 2016	1	54	55
Valeur brute	23	69	92
Amortissement cumulé	-22	-15	-37
Au 31 décembre 2016	1	54	55
Au 1er janvier 2015			
Valeur brute	21	34	55
Amortissement cumulé	-19	-11	-30
	2	24	26
Au 31 décembre 2015			
Valeur brute	23	45	68
Amortissement cumulé	-21	-14	-35
	2	31	33

6-3 Immeubles de placement

Au 1er janvier 2015	400 360
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	7 434
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-9
Transferts des immeubles destinés à être cédés	-16 500
Ajustements des justes valeurs	20 055
Au 31 décembre 2015	411 340
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	359
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	1
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	27 691
Au 31 décembre 2016	439 391

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

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

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

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	VLM/m2	Taux de rendements initial	Taux de rendements de sortie	Taux d'actualisation des DCF
Immeuble de placement en exploitation	Niveau 3	507 €-3 879 €	3,00 % - 4,50 %	3,00 %-5,00 %	3,55% - 4,45%

Tests de sensibilité :

	Valeur du patrimoine hors droits	
	-5 €/m2 bureau -5%/m2 commerce	+5 €/m2 bureau +5%/m2 commerce
Valeur locative de marché (VLM)	434 530	446 750
	-15 bps	+15 bps
Taux de rendement initial	451 040	429 060
Taux de rendement de sortie	442 340	437 170
Taux d'actualisation	440 680	438 550

6-4 Actifs financiers non courants

	Prêts	Dépôts de garantie	Total
Au 1er janvier 2015	11	27	38
Augmentations	0	0	0
Diminutions	0	0	0
Transferts	-6	0	-6
Au 31 décembre 2015	5	27	33
Augmentations	45	0	45
Diminutions	0	0	0
Transferts	-11	0	-11
Au 31 décembre 2016	39	27	66
Valeur brute	39	27	66
Dépréciation	0	0	0
Au 31 décembre 2016	39	27	66
Au 1er janvier 2015			
Valeur brute	11	27	38
Dépréciation	0	0	0
	11	27	38
Au 31 décembre 2015			
Valeur brute	5	27	33
Dépréciation	0	0	0
	5	27	33

6-5 Créances clients

	31/12/2016	31/12/2015
Créances clients	61	41
Dépréciations	0	-11
Créances clients nets	61	30
Avantages consentis aux locataires	1 546	1 122
	1 607	1 152

Échéances des créances clients

	31/12/2016	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		61	0	61
Avantages consentis aux locataires		132	1 414	1 546
		193	1 414	1 607

	31/12/2015	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		30	0	30
Avantages consentis aux locataires		317	805	1 122
		347	805	1 152

6-6 Actifs financiers courants

	Prêts	Contrat de liquidité	Total
Au 1er janvier 2015	9	222	231
Augmentations	0	472	472
Diminutions	-9	-472	-481
Transferts	6	0	6
Au 31 décembre 2015	6	223	228
Augmentations	0	625	625
Diminutions	-9	-660	-668
Transferts	11	0	11
Au 31 décembre 2016	8	188	196
Valeur brute	8	188	196
Dépréciation	0	0	0
Au 31 décembre 2016	8	188	196

Au 1er janvier 2015			
Valeur brute	9	222	231
Dépréciation	0	0	0
	9	222	231

Au 31 décembre 2015			
Valeur brute	6	223	228
Dépréciation	0	0	0
Au 31 décembre 2015	6	223	228

6-7 Autres actifs courants

	31/12/2016	31/12/2015
Avances et acomptes versés sur commandes	7	84
Créances sociales et fiscales	707	557
Créances diverses	67	26
Charges constatées d'avance (1)	308	444
	1 088	1 111

(1) Les charges constatées d'avance intègrent un droit de raccordement lié à un contrat d'achat d'énergie thermique pour 298 K€ au 31 décembre 2016 contre 333 K€ au 31 décembre 2015. Le coût relatif à ce droit constitue un complément de prix de la vapeur d'énergie fournie à reprendre sur la durée du contrat, soit 10 ans.

6-8 Trésorerie

	31/12/2016	31/12/2015
Fonds bancaires	7	6
Soldes créditeurs de banque	2 324	2 927
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-2 317	-2 921

6-9 Actifs destinés à être cédés

	Immeubles de placement destinés à être cédés
Au 1er janvier 2015	0
Coûts de remplacement (travaux)	141
Cessions	-16 689
Transferts des immeubles destinés à être cédés	16 500
Ajustements des justes valeurs	48
Au 31 décembre 2015	0
Coûts de remplacement (travaux)	0
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	0
Au 31 décembre 2016	0

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

6-10 Actions propres

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

	31/12/2015	Augmentation	Diminution	31/12/2016
Nombres de titres	1 900	16 167	-15 367	2 700
Prix moyens en euros	34,49			42,60
Total	66	659	610	115
Nombre total d'actions	6 154 230	113 286		6 267 516
Autodétention en %	0,03%			0,04%

6-11 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 2016 est de 100.000 K€ pour un plafond autorisé de 108.000 K€ ;
- de la ligne de crédit revolving contracté le 22 décembre 2014 pour un montant autorisé de 10.000 K€ sur une durée de cinq ans (soit le 22 décembre 2019), devant être intégralement remboursé à cette date. Il n'y a pas de tirage au 31 décembre 2016 ;
- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 416 K€ ;
- du découvert bancaire pour un montant de 2.324 K€.

	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Revolving 25/11/2014	25/11/2021	100 000	96 500	0	3 500
Revolving 22/12/2014	22/12/2019	0	3 000		
Etatement des frais d'emprunts au TIE		-204	-259	-55	-55
Intérêts courus sur emprunts				416	384
Découvert bancaire				2 324	2 927
Total		99 796	99 241	2 685	6 756

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au 31/12/2016	Ratios au 31/12/2015
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	22,94%	25,34%
	Ratio ICR(>2)	5,24	4,94
	Valeur patrimoine > 300 millions d'€	470 102	435 281
% de la dette couverte		100%	97%

6-12 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 2016, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de - 5.346 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.

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel	Juste valeur au 31/12/2016	Test de sensibilité -0,5 %	Test de sensibilité +0,5 %
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 2,154% l'an)	05/01/2011	05/10/2017	46 000	(1 148)	(1 370)	(928)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,675% l'an)	26/11/2014	26/11/2021	54 000	(2 064)	(3 417)	(734)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(2 134)	(3 140)	(1 161)
TOTAL				(5 346)	(7 926)	(2 823)

6-13 Provisions non courantes et courantes

	01/01/2015	Dotations	Reprises	31/12/2015	Dotations	Reprises	31/12/2016
Provisions pour indemnités de départ en retraite	17	7	0	25	6	-10	21
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0	0	0
Total provisions	17	7	0	25	6	-10	21
Provisions non courantes	17	7	0	25	6	-10	21
Provisions courantes	0	0	0	0	0	0	0
Total provisions	17	7	0	25	6	-10	21

6-14 Autres passifs non courants

	31/12/2016	31/12/2015
Dépôts de garantie reçus	2 866	2 996
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	828	1 012
	3 694	4 008

6-15 Dettes fournisseurs

	31/12/2016	31/12/2015
Dettes fournisseurs	463	591
Dettes fournisseurs d'immobilisations	320	661
	783	1 252

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

	31/12/2015	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs	425		166	591
Dettes fournisseurs d'immobilisations	661			661
	1 086		166	1 252

6-16 Autres passifs courants

	31/12/2016	31/12/2015
Dépôts de garantie reçus	179	290
Dettes fiscales et sociales	989	852
Autres dettes	170	156
Paiements d'avance des locataires	3 627	2 407
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	183	183
Produits constatés d'avance (autres)	0	80
	5 148	3 968

6-17 Passifs destinés à être cédés

	Dépôts de garantie reçus	Indemnités de départ en retraite	Total
Au 1er janvier 2015	0	0	0
Transferts des passifs destinés à être cédés	281	0	281
Cessions	-281	0	-281
Au 31 décembre 2015	0	0	0
Transferts des passifs destinés à être cédés	0	0	0
Cessions	0	0	0
Au 31 décembre 2016	0	0	0

6-18 Revenus locatifs

	31/12/2016	31/12/2015	
Revenus locatifs	15 805	15 060	
	15 805	15 060	
	31/12/2016	31/12/2015	
Loyers	15 269	14 904	
Etalement des franchises de loyers et paliers	353	-27	
Droit d'entrée	183	183	
Revenus locatifs	15 805	15 060	
	31/12/2016	31/12/2015 actualisé (1)	31/12/2015 publié
Revenus locatifs à périmètre constant	15 805	14 339	10 261
Revenus locatifs des immeubles cédés		720	720
Revenus locatifs des immeubles acquis			4 078
Revenus locatifs	15 805	15 060	15 060

(1) Les revenus locatifs du 31 décembre 2015 tels que publiés ont été reclassés pour tenir compte du périmètre 2016.

6-19 Charges liées aux immeubles

	31/12/2016	31/12/2015
Charges sur immeubles	-1 856	-2 167
Charges refacturées	1 690	1 663
Travaux refacturés et autres	202	0
Charges liées aux immeubles	36	-504

6-20 Autres revenus

	31/12/2016	31/12/2015
Mandat de gestion	196	187
Autres revenus	196	187

6-21 Frais de structure

	31/12/2016	31/12/2015
Autres achats et charges externes (1)	-675	-650
Taxes	-113	-99
Charges de personnel	-567	-539
Jetons de présence	-70	-60
Dotations aux amortissements	-7	-7
Dotations indemnité départ en retraite	-6	-7
Frais de structure	-1 438	-1 362

(1) Honoraires des commissaires aux comptes : Au titre de la certification des comptes de la maison mère sur la période, les honoraires comptabilisés 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.

6-22 Résultat des cessions d'immeubles de placement

	31/12/2016	31/12/2015
Prix de cession net	0	20 978
Solde des franchises de loyer accordées aux locataires des immeubles cédés	0	-199
Travaux réalisés	0	-141
Coûts des contrats de location non amortis à la date de cession	0	-48
Juste valeur des Immeuble de placement en actifs destinés à être cédés	0	-16 500
Résultat des cessions d'immeubles de placement	0	4 090

6-23 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement

	31/12/2016	31/12/2015
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	27 691	24 804
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	0	-4 700
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	27 691	20 104

6-24 Coût de l'endettement net

	31/12/2016	31/12/2015
Produits financiers	0	0
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	1	-12
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-2 787	-2 699
Charges financières	-2 786	-2 711
Coût de l'endettement net	-2 786	-2 711

6-25 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

	31/12/2016	31/12/2015
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-4 316	-4 946
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de la période	-5 346	-4 316
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	-1 031	630

6-26 Impôts

	31/12/2016	31/12/2015
Impôts sur les bénéfices	-11	-10
Impôts différés	0	0
Impôts	-11	-10

6-27 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.

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net (en K€)	38 461	35 484
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 267 516	6 154 230
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-2 700	-1 900
Nombre d'actions ordinaires hors actions auto-détenues à la clôture	6 264 816	6 152 330
Résultat net par action (en €)	6,14	5,77
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 222 016	6 103 037
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-2 700	-1 900
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	6 219 316	6 101 137
Résultat net pondéré par action (en €)	6,18	5,82

6-28 Engagements hors bilan

Engagements donnés	31/12/2016	31/12/2015
Cautions bancaires	1 629	1 834
Engagements donnés	1 629	1 834
Engagements reçus	31/12/2016	31/12/2015
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	571	571
Cautions bancaires des locataires	14 692	14 329
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Engagements reçus	15 482	15 120
Engagements sur contrats d'instruments financiers	31/12/2016	31/12/2015
Contrats d'échange de taux d'intérêts	146 000	146 000
Engagements sur contrats d'instruments financiers	146 000	146 000

	31/12/2016	31/12/2015
Engagements liés aux cessions d'immeubles de placements		
Promesses de vente		
Engagements liés aux cessions d'immeubles de placements	0	0

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

6-29 Dividendes décidés et payés

	31 décembre 2016 (1)		31 décembre 2015	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	11 693	1,9	10 885	1,8
Dividendes N-1 payés en N	11 691	1,9	10 884	1,8

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

6-30 Parties liées

	31/12/2016	31/12/2015
Créances clients	0	0
Autres actifs courants	3	5
Dettes fournisseurs	103	92
Autres passifs courants	53	43
Autres revenus	196	187
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-521	-473

Rémunération des dirigeants

	31/12/2016	31/12/2015
DIRIGEANTS	0	0
MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS	70	60
Jetons de présence	70	60

6-31 Effectif moyen

	31/12/2016		31/12/2015	
	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres administratifs	6,5	0,5	7,0	0,8
Employés	1,0	0,5		
Total	7,5	1,0	7,0	0,8

6-32 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 31 décembre 2016 et la date d'arrêté des comptes par le directoire.