

Société Nationale Immobilière - SNI

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2017

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

SIEGE SOCIAL : 63 RUE DE VILLIERS - 92208 NEUILLY-SUR SEINE CEDEX
TEL : +33 01 56 57 58 59 - FAX : +33

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE
CAPITAL DE 2 510 460,00 EUROS - RCS 67200648300362

MAZARS

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE
TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE 784 824 153

Société Nationale Immobilière - SNI

Société anonyme au capital de 893 449 600 €

Siège social : 100 avenue de France 75013 Paris

R.C.S : RCS Paris B 470 801 168

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2017

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale de la Société Nationale Immobilière - SNI,

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 Nationale Immobilière - SNI relatifs à l'exercice clos le 31/12/2017, 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.

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 01/01/2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « 5.3 *Changement de méthodes comptables* » de l'annexe des comptes annuels concernant l'application du règlement ANC n°2015-05 du 2 juillet 2015 relatif au traitement comptable des instruments financiers à terme et des opérations de couvertures.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

- Les notes « Immobilisations corporelles » et « Evaluation des immeubles de placement » en pages 10 et 11 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des actifs corporels ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation de ces actifs. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société ;
- La note « Immobilisations financières » en page 11 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation figurant à l'actif du bilan de votre société. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les valeurs d'utilité déterminées et à revoir les calculs effectués par votre société ;
- Les notes « Provisions relatives aux engagements sociaux » et « Provision pour médailles du travail » en page 13 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation et à la comptabilisation des avantages au personnel. Nous avons examiné les bases et les modalités de calcul actuariel des avantages au personnel ;
- La note « Provision pour gros entretien » en page 12 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation de cette provision.

- Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société ;
- La note « Instruments dérivés et comptabilité de couverture » en page 14 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des instruments financiers. Nous avons examiné le dispositif de contrôle relatif au classement comptable et à la détermination des paramètres utilisés pour la valorisation des instruments financiers.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

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

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 des 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 ;

SNI
Comptes Annuels
Exercice clos le
31/12/2017

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Courbevoie, le 26/04/2018

Les Commissaires aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT


FABRICE BRICKER


PATRICE MOROT

MAZARS


JULIEN MARIN-PACHE


GILLES MAGNAN

Société Nationale Immobilière

COMPTES ANNUELS 2017

SOMMAIRE

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2017	4
2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2017	5
3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2017	6
4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2017	7
5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	8
5.1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE	8
5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES	10
5.3 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES	14
5.4 CONSOLIDATION	14
6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS	15
6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	15
6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES	16
6.3 STOCKS	16
6.4 ETAT DES CREANCES	16
6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT	17
6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	17
6.7 DISPONIBILITES	17
6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	17
6.9 CAPITAL SOCIAL	18
6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	19
6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	19
6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	20
6.13 ETAT DES DETTES	20
6.14 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	21
6.15 DECOMPOSITION DU RESULTAT	21
6.16 DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION	22

6.17	DECOMPOSITION DU RESULTAT FINANCIER	23
6.18	DECOMPOSITION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL	23
7.	AUTRES INFORMATIONS	24
7.1	ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS	24
7.2	LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS	25
7.3	EFFECTIF MOYEN.....	26
7.4	INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE	26
7.5	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	26
7.6	REMUNERATIONS VERSEES AUX DIRIGEANTS.....	26
7.7	VENTILATION DE L'IMPOT.....	27
7.8	TABLEAU DES EMPRUNTS GARANTIS PAR DES SURETES REELLES	27
7.9	TABLEAU DES ENGAGEMENTS FINANCIERS	28
7.10	TABLEAU DES COUVERTURES DE TAUX.....	28
7.11	TABLEAU DE LA COUVERTURE DE DETTE.....	28
7.12	AFFECTATION DU MALI DE FUSION.....	29
7.13	EVENEMENTS POST CLOTURE.....	29

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2017

ACTIF (en millions €)	Notes	2017		2016	
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé		300.0		300.0	
Immobilisations incorporelles	6.1	599.2	272.5	326.8	343.7
Immobilisations corporelles	6.1	5 854.7	1 457.9	4 396.8	4 304.3
Terrains		924.9	0.0	924.9	885.1
Constructions et réhabilitations sur sol propre		3 554.6	1 102.0	2 452.6	2 423.2
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui		1 038.1	344.1	693.9	694.6
Autres immobilisations corporelles		14.7	11.8	2.9	59.9
Immobilisations en cours		322.4	0.0	322.4	241.5
Immobilisations financières	6.2	564.2	0.2	564.0	447.2
Titres de participations		514.1	0.2	513.9	396.9
Créances rattachées à des participations		42.8	0.0	42.8	43.2
Autres immobilisations financières		7.2		7.2	7.1
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (I)		7 018.1	1 730.6	5 287.5	5 095.3
Stocks	6.3/6.5	22.6	0.3	22.2	33.1
Avances et acomptes versés	6.4/6.5	7.7	0.0	7.7	15.3
Créances clients	6.4/6.5	68.5	13.9	54.5	47.8
Autres créances	6.4/6.5	59.4	3.6	55.8	52.1
Valeurs mobilières de placement	6.6	688.8		688.8	586.1
Disponibilités	6.7	131.6		131.6	206.5
Charges constatées d'avance	6.8	8.2		8.2	9.1
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)		986.8	17.8	969.0	950.1
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)		0.0		0.0	0.1
TOTAL ACTIF (I+II+III)		8 304.9	1 748.4	6 556.5	6 045.5

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2017

PASSIF (en millions €)	notes	2017	2016
Capital	6.9	893.4	493.4
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6.9	2.7	2.7
Réserves	6.9	969.8	876.5
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	6.9	83.3	93.3
Subventions d'investissement	6.10	177.7	186.6
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I) renvoi (a)		2 127.0	1 652.5
Provisions pour risques	6.11	13.5	17.4
Provisions pour charges	6.11	72.0	65.8
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)		85.5	83.2
Emprunts et dettes financières	6.12	3 659.0	3 634.7
Dépôts de garanties des locataires	6.13	27.4	28.1
Autres dettes financières	6.13		0.6
Dettes fournisseurs	6.13	23.3	23.8
Dettes fiscales et sociales	6.13	61.0	83.9
Dettes sur immobilisations	6.13	236.1	236.4
Autres dettes	6.13	282.0	237.7
TOTAL DES DETTES (III)		4 288.7	4 245.3
Produits constatés d'avance (IV)	6.14	55.3	64.5
TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)		6 556.5	6 045.5

(a) selon le règlement ANC N°2015-04 du 04 juin 2015, la part des activités agréées dans les réserves et le résultat de la période est détaillée en note 6.9

La part dans le résultat de l'exercice des activités agréées s'élèvent à 17 050 490.32€.

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2017

en Millions €	Notes	2017	2016
PRODUITS D'EXPLOITATION		649.6	654.6
Montant du chiffre d'affaires		617.8	619.4
Recettes locatives		492.3	493.3
Recettes sur charges récupérables		62.8	63.4
Ventes d'immeubles (promotion)		13.5	18.8
Prestations de services immobiliers		49.2	44.0
Production stockée		-10.8	-6.0
Production immobilisée		0.0	0.2
Subvention d'exploitation		0.2	0.1
Reprises sur provisions		25.7	23.7
Transfert de charges		4.2	2.2
Autres produits d'exploitation		12.4	15.1
CHARGES D'EXPLOITATION		544.5	537.0
Achats non stockés		31.2	40.8
Autres achats et charges externes		140.3	139.6
Impôts et taxes		65.1	64.4
Charges de personnel		98.2	91.1
Dotations aux amortissements et provisions		203.5	195.2
Autres charges d'exploitation		6.1	5.8
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.16	105.1	117.6
Produits financiers		19.2	25.4
Charges financières		115.8	121.4
RESULTAT FINANCIER	6.17	-96.6	-95.9
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		8.5	21.6
Produits exceptionnels		179.7	189.7
Charges exceptionnelles		57.3	65.7
RESULTAT EXCEPTIONNEL	6.18	122.4	124.0
PARTICIPATION DES SALARIES	6.15	2.7	4.1
IMPOTS SUR LES BENEFICES	7.5	44.8	48.2
RESULTAT NET <i>renvoi (a)</i>		83.3	93.3
<i>(a) selon le règlement ANC N°2015-04 du 04 juin 2015, la part des activités agréées dans le compte de résultat est détaillée en note 6.14</i>			
Résultat par action (en €)		9.33	18.90

4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2017

en Millions €	2017	2016
Résultat net (I)	83.3	93.3
Eliminations des opérations sans flux de trésorerie ou non liés à l'activité (II)	45.6	36.9
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	176.9	174.2
Plus values de cession	- 121.5	- 126.4
Reprises de subvention	- 9.8	- 10.9
Marge brute d'autofinancement (I+II)	129.0	130.2
Variation du BFR* lié à l'activité (III)	21.1	5.0
<small>*dont ressource 36,6 M€ au titre du financement des filiales (contre un besoin 38.0 M€ en 2016)</small>		
Flux net de trésorerie généré par l'activité (I+II+III)	150.1	135.2
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	- 295.3	- 333.8
Acquisitions d'immobilisations financières	- 122.7	- 6.5
Cessions d'immobilisations	175.4	191.8
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements	- 242.5	- 148.4
Dividendes versés		
Augmentation de capital en numéraire	100.0	
Souscription d'emprunts	270.8	180.8
Remboursements d'emprunts	- 231.3	- 184.2
Subventions reçues	2.4	4.9
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	142.0	1.5
TOTAL FLUX	49.6	- 11.8
Trésorerie d'ouverture	738.0	749.8
Trésorerie de clôture	787.6	738.0
Variation de trésorerie	49.6	- 11.8
Impact de la convention de gestion centralisée de la trésorerie en BFR	36.6	38.0
Variation de la trésorerie retraitée	86.1	26.2

5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels couvrent la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2017.

Les données chiffrées sont exprimées en millions d'euros arrondies à la décimale la plus proche.

5.1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Evolution du capital

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 12 mai 2017 a décidé une augmentation de capital en numéraire de 400 000 000 euros par émission de 4 000 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune. Elles ont été libérées, lors de la souscription, du quart de la valeur nominale soit 100 000 000 euros. Le solde, doit être libéré, sur appels de fonds du Directoire, dans un délai maximum de quatre ans suivant la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital.

Evolution des titres de participations

Acquisition, création et fusion

L'année 2017 a été marquée par :

- La souscription de 52 millions d'actions ADESTIA pour un montant de 52 M€ ;
- La prise de participation dans le capital des sociétés immobilières d'Outre-Mer (SIDOM) à hauteur de 34% pour un montant de 64,6 M€ ;
- La souscription de 25 000 actions nouvelles de la SCI ARQUEBUSIER MICHEL ANGE pour un montant de 250 K€;
- La souscription de 650 titres de la SAS LES ECHOPPES BASTIDE créée fin 2017 pour la construction d'un ensemble immobilier à Bordeaux pour un montant de 65 K€.
- L'acquisition de 2 216 titres ADOMA antérieurement détenus par des minoritaires (51 K€);
- La prise de participation minoritaire dans le FONDS DE FONDS DIGITAL (100 K€);
- La souscription d'une part dans la société civile à capital variable HEMISPHERE HOLDING (0,10 €);
- La souscription d'une part dans la SCI HEMISPHERE (0,10 €);

Cession de filiales

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Dissolution

Dissolution de la société HAVENIR D'HABITAT détenue à 50% par la SNI.

Evolution du parc

Le logement intermédiaire

L'année 2017 est marquée par l'accélération des opérations de logement intermédiaire (statut créé par la loi de finances pour 2014), nouveau vecteur de développement de la SNI qui se poursuivra dans les prochaines années.

Pour mémoire, deux véhicules participent au plan de relance intermédiaire porté par la SNI :

- Le Fonds de Logement Intermédiaire « FLI », fonds d'investisseurs privés (dont la SNI détient directement et indirectement 19,14% du capital) avec une capacité d'investissement de 1,7 Mds€, soit près de 10 000 logements. Ce fonds, constitué en 2014, est géré par la société Ampère Gestion – filiale de la SNI à 100% - qui délègue l'*asset management* et le *property management* à la SNI ;
- La Société de Logement Intermédiaire « SLI », constituée sous la forme d'un OPCI, gérée pour le compte de l'Etat avec une capacité d'investissement de 2,3 Mds€, soit 13 000 logements. Dans ce fonds lancé en 2015, Ampère Gestion et la SNI ont remporté l'appel d'offres pour le fund et l'*asset management*. La SNI a également été référencée pour assurer le *property management* au terme d'un appel d'offres cadre. A fin 2017, la SNI a remporté quatorze marchés subséquents (représentant 395 logements) sur vingt-trois portant sur la gestion locative et technique (2 logements SLI sur 3 seront ainsi gérés par la SNI).
- La SNI entend pour sa part développer pour son compte propre 12 000 logements intermédiaires, représentant un investissement de 2,25 Mds €.

A fin 2017, plus de 20 000 logements intermédiaires ont fait l'objet de commandes pour les trois vecteurs d'investissement et 9 844 Ordres de Service (OS) de logements intermédiaires lancés dont 4 668 en 2017 (1 445 pour la SNI et 3 223 pour les fonds d'investissements).

La poursuite du développement

1 242 logements neufs ont été livrés en 2017 par la SNI :

- 210 logements dans le cadre du partenariat EDF, portant le parc EDF à plus de 3 600 logements,
- 430 logements familiaux (hors segment intermédiaire) ont été mis en service ou acquis par la SNI,
- 378 logements intermédiaires,
- 224 logements ou équivalents logements concernent l'activité d'immobilier public (y/c gendarmeries) et la promotion.

Dans le cadre de ses mandats de gestion pour compte de tiers, la SNI poursuit la livraison des logements intermédiaires (1 425 logements dont 1 056 logements en 2017).

Les ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value nette de frais de vente de 117,6 M€. Hors promotion, 1 526 logements ont été vendus en 2017 (niveau très proche de l'année passée), dont 1 090 ont été cédés en bloc et 436 en lot.

Pour l'activité promotion, 82 ventes ont été signées générant une marge de 1,2 M€.

Autres mouvements

Correspondent principalement à la baisse du parc en gestion (180 logements), les démolitions (40°logements), le déclassement sur le parc domanial (47 logements) et divers mouvements (promotion et autres 243 logements).

L'évolution du patrimoine

En synthèse des mouvements, le patrimoine détenu par la SNI (hors filiales et activité de promotion) passe de 68 842 au 31/12/2016 à 68 048 logements au 31/12/2017.

Perspectives 2018

La gestion locative

Les principales actions de l'année 2018 porteront sur l'accompagnement de la croissance du Groupe (notamment par la sécurisation des fondamentaux), l'amélioration de la productivité, l'optimisation de la gestion pour le compte de tiers et l'accroissement de la satisfaction de la clientèle.

La réglementation amiante

Au second semestre 2018, chaque entité du Groupe, actualisera la segmentation de son patrimoine et l'impact amiante sur la base des données extraites de la qualification de PSP 2017 (sur le périmètre des logements familiaux : 50% qualifiés en Gestion Amiante Programmé AP, 28% en Retrait Amiante Programmé et 22% hors périmètre).

Le plan « amiante » ainsi constitué sera fiabilisé au fil des ans à compter des arbitrages.

La gestion financière

En 2018, les besoins de financement seront couverts par la mise en place de financements privés et le lancement d'un programme NEUMTN (ex. BMTN) de 200 M€ maximum

Le Plan de relance dans le logement intermédiaire

En 2017 ADESTIA, a été recapitalisée à hauteur de 50 M€ par la SNI et a contracté un prêt de 200 M€ avec la BEI. Elle apportera ainsi son soutien à la production de logements sociaux et à la rénovation énergétique du parc social en apportant des ressources de haut de bilan aux ESH, par le biais d'augmentations de capital et/ou d'avances en compte courant.

Les SIDOM

Le processus d'intégration des sociétés dans le modèle de reporting, d'information et de gestion du groupe sera poursuivi au cours de l'exercice 2018.

5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2017 sont celles prévues par :

- le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, ces deux derniers règlements étant de première application sur l'exercice 2016
- le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, de première application obligatoire à compter de l'exercice 2016,
- l'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP).

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

- continuité de l'exploitation
- permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, à l'exception des changements comptables induits par les nouveaux textes de première application sur l'exercice 2017 et exposés ci-après
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Enfin, il est précisé que les dispositions de l'article L. 351-2-2 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation) ont été retenues pour la comptabilisation des intérêts compensateurs en charges différées.

Bilan actif

Immobilisations incorporelles

Au titre des baux emphytéotiques administratifs

La SNI a acquis auprès de collectivités territoriales des Baux Emphytéotiques Administratifs (BEA) sur des parcs de logements construits et pour des durées de 50 à 99 ans contre paiement d'un versement initial.

Ce versement se ventile entre un droit d'usage du terrain, amorti sur la durée du bail, et un droit d'usage du bâti, amorti sur 30 ou 40 ans (comme le composant gros œuvre des immeubles propriété du groupe) selon l'ancienneté des immeubles au moment du rachat.

Au titre du parc domanial

Le loyer payé d'avance est amorti, selon le mode linéaire, sur la durée du bail (10 ans). Par exception, les immeubles destinés à être cédés avant le terme du bail font l'objet d'un amortissement sur la durée prévisionnelle de gestion de l'immeuble (variable de 1 à 9 ans selon le programme de vente)

Immobilisations corporelles

Actifs	Type d'amortissement	Durée
Immeubles construits ou acquis par la SNI	Linéaire par composants, selon les 8 composants déterminés par le CSTB sur des durées de 15, 25 ou 40 ans (pour le composant gros œuvre)	
Travaux de réhabilitation		
Installations techniques matériel et outillage	Linéaire	5 à 10 ans
Immobilisations administratives (logiciels informatiques, mobilier,...)	Linéaire	3 à 10 ans

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés sur la période de production / d'acquisition.

En application du règlement sur les actifs, la SNI a modifié ses règles d'amortissement (à compter du 1er janvier 2005) pour intégrer des amortissements par composants. La ventilation des composants a été faite selon les normes de la profession en particulier selon les ratios de ventilation par composants définis par le CSTB et validés par le Conseil National de la Comptabilité (avis CNC 2004 – 11 du 23 juin 2004).

La société a opté pour le maintien des frais d'acquisition en charges de la période.

Evaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement font annuellement l'objet d'une expertise externe ou interne :

- Expertise externe sur site pour les immeubles dont la valeur vénale (N-1) est supérieure à 10 M€ ainsi que ceux retenus pour une vente en bloc sur l'année.
- Tous les deux ans, émission d'un avis de valeur pour ceux ayant une valeur vénale (N-1) comprise entre 5 et 10 M€. L'année où un bien ne fait pas l'objet d'un avis de valeur, c'est l'avis de l'année (N-1) indexé qui est retenu.
- Le parc résiduel fait l'objet d'une évaluation selon une méthodologie interne correspondant à la médiane entre les méthodes de valorisation par capitalisation des loyers, par comparaison de marchés ou actualisation des flux.
- Par dérogation, l'immobilier d'entreprise et les constructions mises en service depuis moins de 3 ans ne sont pas expertisés et sont valorisés à la VNC nette de subvention

Immobilisations financières

L'évaluation des titres de participations à la clôture est la plus faible des valeurs entre la valeur d'acquisition et la valeur d'utilité, dépendant notamment des perspectives de développement ou des plus-values latentes sur les actifs des sociétés détenues. Par dérogation à cette règle, les titres des filiales ESH sont évalués par application de la méthode définie par les textes du CCH (art.L423-4) stipulant que le prix maximum de cession est limité au prix d'acquisition des actions, majoré pour chaque année de détention sans excéder 20 ans d'un intérêt calculé au taux du livret au 31 décembre+ 1,5% et minoré des dividendes versés.

Stocks

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière ou acquis dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Ils font éventuellement l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble est inférieure à sa valeur comptable.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat, ainsi que les coûts d'emprunt en cours jusqu'à la date d'achèvement des travaux. Les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charges. Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période. Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondant n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

Les stocks sont représentatifs des opérations de construction à des fins de revente (opérations accession propriété,...). Ils sont évalués à leur valeur de production.

Valeurs mobilières de placement

Les disponibilités sont généralement placées sur des créances négociables (dépôts à terme) comptabilisées à leur valeur nominale et dont les intérêts courus non échus sont constatés à la clôture de l'exercice.

Provisions sur les actifs

Sur immobilisations locatives

Ces provisions concernent des immeubles en cours ou destinés à la vente pour lesquels la valeur vénale est inférieure à la valeur d'actif.

Sur créances rattachées à des participations et sur autres immobilisations financières

Ces provisions sont établies au cas par cas en fonction de la nature des créances, des garanties rattachées et des éléments de fait sur le recouvrement effectif.

Sur créances clients

Ces provisions sont établies sur des bases statistiques des encaissements réels (3 années glissantes) dont l'évolution est vérifiée annuellement. La classification des créances (locataires présents/partis, locataires ordinaires/contentieux) permet l'application de niveaux de risque différenciés compte tenu des taux réels de recouvrement.

Sur créances diverses

Ces provisions sont établies au cas par cas en fonction de la nature des créances, de l'antériorité des garanties rattachées et des éléments de fait susceptibles de traduire un risque sur le recouvrement effectif.

Sur valeurs mobilières de placement

Ces provisions sont établies en fonction des valeurs comptables à l'origine et de la valeur liquidative à la clôture.

Bilan Passif

Subventions d'investissements

Les subventions d'investissements sont comptabilisées lors de la notification. La part non perçue de ces subventions est comptabilisée en subventions à recevoir. La reprise au compte de résultat est linéaire au même rythme que le composant auquel elles se rattachent.

Provision pour Gros Entretien

Les provisions pour gros entretien, dont les travaux correspondent à des charges d'exploitation, ont été maintenues au bilan conformément à l'option ouverte par le règlement sur les passifs. La formule adoptée au sein du Groupe SNI est une provision calculée sur un programme de travaux de 5 ans, avec un taux de provisionnement calculé selon la durée écoulée entre (i) la durée prévisionnelle de renouvellement (ii) et l'usage passé à la date de programmation des travaux.

Réglementation amiante

La réglementation relative au risque amiante couvre les aspects logement, santé publique, environnement et travail. Les décrets de juin 2011 et de mai 2012 visent à renforcer la réglementation amiante pour une meilleure protection des personnes intervenant sur des matériaux amiantés. Les décrets de 2013 (application généralement reportée à 2014) précisent notamment l'obligation de certification des entreprises et d'accréditation des organismes réalisant les processus d'analyses.

De 2015 à 2017, l'ensemble des dossiers techniques des parties communes a été actualisé ainsi que ceux des parties privatives lors de la relocation.

Les expérimentations de retrait d'amiante à la relocation ont permis d'évaluer les dispositions techniques et logistiques à mettre en œuvre, les surcoûts afférents, et d'assurer la complétude du plan amiante.

Les coûts liés à l'amiante sont comptabilisés conformément à la délibération du Collège de l'ANC du 26 novembre 2014.

Provisions relatives aux engagements sociaux

Provision pour engagement de retraite

La société constate une provision pour engagement de retraite basée sur les indemnités conventionnelles en cas de départ volontaire.

Les engagements bruts (méthode rétrospective) sont affectés de la probabilité d'être présent dans la société à l'âge de la retraite (application du taux de départ annuel et des tables de mortalité) et indexés pour tenir compte de l'évolution future des salaires.

Ils sont actualisés en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute qualité de même durée que les engagements (source : taux « IBoxx € Corporate AA 10+).

Depuis 2014, la société applique la recommandation n°2013-02 du 07 novembre 2013 (autorisant de changer de méthode de comptabilisation des écarts actuariels) en optant pour la méthode du corridor. Cette méthode du corridor autorise la comptabilisation partielle et étalée dans les résultats futurs du stock d'écarts actuariels non reconnus à la clôture sur la durée résiduelle moyenne prévisionnelle d'activité, l'autre partie n'étant pas comptabilisée.

Cet étalement en résultat intervient si le stock d'écarts actuariels excède 10 % de la valeur la plus élevée entre le montant de l'engagement et la juste valeur des actifs de régime. Si ce stock d'écarts actuariels est inférieur, en valeur absolue, à ce seuil de 10 % alors aucun montant ne sera amorti en résultat.

Provision pour médailles du travail

La SNI constate une provision pour médailles du travail basée sur les droits acquis individuellement, la probabilité de présence dans l'entreprise et la prise en compte de la valeur actuelle de ces sommes (indexées puis actualisées).

Compte de Résultat

Reprise au résultat des renouvellements de conventions Défense

Les conventions de Défense renouvelées n'ont pas pour contrepartie une obligation de réinvestissement en travaux, mais simplement le maintien et la compensation d'un niveau de loyer bonifié. Ce produit est constaté en produit d'exploitation et repris au résultat par fractions annuelles sur la durée de renouvellement des conventions.

Reprise au résultat des subventions d'investissement du parc SNI

Les quotes-parts de subventions sont reprises au résultat d'exploitation, dès lors qu'elles se rattachent à des éléments de l'activité courante et qu'elles ont un caractère habituel.

Logements domaniaux

Les logements du domaine de l'Etat gérés par la SNI dans le cadre d'un bail civil 2009 sont comptabilisés comme suit :

- les loyers sont comptabilisés en produits,
- les travaux d'entretien / maintenance en charges d'exploitation,
- les travaux d'investissement à charge de l'Etat sont refacturés à l'identique et comptabilisés comme les opérations de mandat,
- l'amortissement du loyer payé d'avance sur la durée du bail (par principe 10 ans et par exception selon la durée prévisionnelle de gestion pour les immeubles destinés à être cédés).

Crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE)

Dans le cadre du pacte national pour la croissance, la compétitivité et l'emploi, la société a opté pour la comptabilisation du CICE en diminution des charges de personnel. Ce crédit d'impôt, intégralement utilisé aux financements des opérations d'investissement, est affecté :

- au titre de la poursuite des recrutements de collaborateurs sur les métiers de négociateur immobilier local (NIL) et négociateur immobilier central (NICE) liée au déploiement du chantier de la commercialisation des LLI pour 50% du montant ;
- au titre du renforcement des effectifs de la SNI lié au déploiement des projets de croissance externe et organique, sur la base des prévisions actuelles, pour 50% du montant.

Garantie de rachat et de relogement pour l'accession

Au-delà du dispositif existant au titre de l'accession strictement sociale sur les logements neufs, la SNI a décidé d'étendre ces dispositions à l'ensemble des logements conventionnés déjà existants (logements anciens) ainsi, au cas par cas, qu'aux logements non conventionnés anciens sous réserve de conditions de ressources de l'accédant. A fin 2017, l'encours de garantie accordé qui est évalué à environ 25 M€ pour environ 266 logements reste marginal au regard du niveau des cessions réalisées. Aucune garantie n'a été exercée à fin 2017.

Engagement hors bilan

Les engagements liés à l'exploitation courante sont pour l'essentiel :

- reçus : cautions bancaires fournies par les entreprises en garantie des marchés de travaux et garanties données par autres instituts financiers ; lignes de crédit reçues non utilisées
- donnés : nantissement de prêts bancaires ou garanties et promesses hypothécaires sur des prêts à long terme ainsi que des garanties données sur des financements pris par des filiales ;
- couverture de taux : échanges de conditions d'intérêts, affectés à des financements existants ou en cours de mobilisations ;
- VEFA : acquisition d'opérations en VEFA (opérations actées) pour la partie non facturée par le vendeur.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le nouveau règlement n°2015-05 du 2 juillet 2015, dispose que les instruments financiers de couverture doivent être analysés annuellement pour confirmer leur qualification d'opération de couverture et/ou d'optimisation avec ou sans prise de risque, susceptible d'évoluer dans le temps. La part de la composante considérée en position ouverte isolée qui présente un risque pour l'entreprise (par opposition à la couverture), devra faire l'objet d'une provision. Une provision financière est constituée à hauteur des pertes latentes, cf. tableau de synthèse page 27 et 28 sur les notionnels couverts et les valorisations et page 19 pour les provisions constituées.

5.3 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES

La première application des dispositions comptables introduites par le règlement ANC n°2015-05 du 2 juillet 2015 relatif au traitement comptable des instruments financiers à terme et des opérations de couvertures est sans impact sur les comptes de la société.

5.4 CONSOLIDATION

Les comptes de la SAEM SNI et de ses filiales sont consolidés en intégration globale ou selon la méthode de la mise en équivalence dans le groupe Caisse des Dépôts et Consignations.

Le groupe SNI établit depuis 2012 des comptes consolidés IFRS en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. Les filiales ESH (détenues via ADESTIA SAS, filiale à 100% de la SNI) et les SIDOM ne sont pas consolidables au sens IFRS compte tenu des contraintes imposées par le code de la construction et de l'habitation qui en limitent l'accès aux rendements.

Les détentions dans la société filiale SAS Les échoppes Bastide et autres participations minoritaires ne sont pas consolidées compte tenu de leur caractère non significatif.

6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Valeur brute	2016	Entrées	sorties	virement de poste à	2017
Immobilisations incorporelles	584.2	9.7	0.8	6.0	599.2
Concessions, licences	0.7				0.7
Autres actifs incorporels	583.5	9.7	0.8	6.0	598.5
Immobilisations corporelles	5 671.1	294.4	104.7	-6.0	5 854.7
Terrains	903.7	3.5	15.9	33.6	924.9
Constructions sur sol propre	3 506.3	1.9	83.3	129.7	3 554.6
Constructions sur sol d'autrui	1 005.2		1.8	34.7	1 038.1
Autres immobilisations corporelles	14.4	0.5	0.2	0.0	14.7
Immobilisations en-cours	241.5	288.4	3.5	-204.0	322.4
Total des valeurs brutes des immobilisations	6 255.3	304.1	105.5	0.0	6 453.9

Amortissements	2016	Augmentation	Diminution	2017
Immobilisations incorporelles	240.5	32.2	0.3	272.5
Concessions, licences	0.7	0.0	0.0	0.7
Autres actifs incorporels	239.8	32.2	0.3	271.8
Immobilisations corporelles	1 353.8	142.6	51.4	1 445.0
Terrains	0.0	0.0	0.0	0.0
Constructions sur sol propre	1 031.8	107.6	50.2	1 089.2
Constructions sur sol d'autrui	310.5	34.5	0.9	344.1
Autres immobilisations corporelles	11.5	0.5	0.2	11.8
Total des amortissements	1 594.3	174.9	51.6	1 717.5

Dépréciation	2016	Augmentation	Diminution	2017
Immobilisations incorporelles	0.0			0.0
Immobilisations corporelles	12.9	0.0	0.1	12.8
Terrain	0.0			0.0
Constructions sur sol propre	12.9		0.1	12.8
Total des dépréciations	12.9	0.0	0.1	12.8

6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

	2016	entrées (1)	sorties (2)	2017
Valeur brute				
Titres de participation	397.3	117.0	0.3	514.1
Créances rattachées à des participations	43.2	0.0	0.4	42.8
Autres immobilisations financières	7.1	0.7	0.7	7.2
Total des valeurs brutes des immobilisations financières	447.7	117.8	1.3	564.2
Dépréciation				
Titres de participation	0.4	0.0	0.3	0.2
Créances rattachées à des participations	0.0			0.0
Autres immobilisations financières	0.0			0.0
Total des dépréciations	0.4	0.0	0.3	0.2

(1) dont augmentation de capital ADESTIA pour 52.0 M€ en numéraire, acquisition titres SIDOM pour 64.6 M€.

(2) dont liquidation HAV 0.3 M€

Les titres de participation dans les SIDOM ont été comptabilisés à leur prix d'acquisition. Le contrat d'acquisition est assorti d'une option à la main de la SNI en vue d'une acquisition complémentaire de 22% exerçable sous un délai maximum de 5 ans (avant 2022) et d'une clause d'ajustement de prix dont les effets ne peuvent être évalués à la date de clôture.

6.3 STOCKS

	2016	entrées	sorties	2017
Logements	20.7	2.3	10.6	12.5
Commerces	2.8	-1.2	0.0	1.6
Terrains	9.9	0.1	1.5	8.5
Total stocks	33.4	1.2	12.0	22.6

6.4 ETAT DES CREANCES

	Montant brut (1)	degré de liquidité		dont produits à recevoir
		à - 1 an	à + 1 an	
Créances rattachées à des participations	42.8	1.1	41.7	
Autres immobilisations financières	7.2	0.3	6.9	
Total des créances de l'actif immobilisé (I)	50.0	1.4	48.6	
Avances et acomptes versés (II)	7.7	7.7		3.1
Créances clients et comptes rattachés (III)	68.5	68.5	-	5.8
Personnel, organismes sociaux	0.3	0.3		
Etat_TVA et autres taxes	13.3	13.3		11.0
Etat et collectivités publiques_Subventions à recevoir	5.2	5.2		
Etat_autres opérations	17.3	17.3		3.1
Comptes courants filiales	6.9	6.9		
Créances sur cessions d'immobilisations	2.4	2.4		
Divers autres créances	14.2	14.2		1.2
Total des autres créances (IV)	59.4	59.4		15.3
Total des créances (I+II+III+IV)	185.6	136.9	48.6	24.1

(1) montant brut avant dépréciation

6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT

	2016	Augmentation	Diminution	2017
Stocks	0.3	0.2	0.1	0.3
Créances locataires	14.4	3.2	3.6	13.9
Autres créances	3.0	0.9	0.3	3.6
Valeurs mobilières de placement				
Total des dépréciations de l'actif circulant	17.6	4.2	4.0	17.8

6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

	Valeur comptable brute	Valeur de marché	Plus values latentes	Moins values latentes
OPCVM trésorerie régulière	668.1	668.1	0.0	0.0
OPCVM fonds structurés	-	-		
Intérêts courus non échus	20.7	20.7		
Total des valeurs mobilières de placement	688.8	688.8	0.0	0.0

6.7 DISPONIBILITES

	Disponibilités SNI	Fonds détenus pour compte*	Total
Banques_comptes courants	5.9	0.5	6.4
Banques_comptes rémunérés	60.4		60.4
Autres organismes financiers_comptes rémunérés	64.9		64.9
Caisse	0.0		0.0
Intérêts courus à recevoir	-		-
Total des disponibilités	131.1	0.5	131.6

*parc sous mandat de gestion confié à SNI

6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	2017	2016
Assurances	3.2	3.9
Travaux sur ventes en lot	4.5	4.5
Autres	0.5	0.7
Total des charges constatées d'avance	8.2	9.1

6.9 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2017, le capital social s'élève à 893,4 M€ réparti en 8 934 496 actions de 100 €. Il est détenu par la Caisse Des Dépôts et Consignations à hauteur de 99.99% (8 934 088 actions y compris les personnes physiques) et la société ICADE SA à hauteur de 0.01% (408 actions).

Evolution des capitaux propres	2017	2016	Variation
Capital versé	593.4	493.4	100.0
Capital souscrit non appelé	300.0		300.0
Prime de fusion	2.7	2.7	
Réserve légale	49.3	49.3	
Autres réserves	920.4	827.2	93.3
<i>Dont réserves des activités agréées (*)</i>	59.4	37.3	22.1
Report à nouveau			
<i>Dont report à nouveau des activités agréées (*)</i>			
Résultat de la période	83.3	93.3	-9.9
<i>Dont résultat de l'exercice des activités agréées (*)</i>	17.1	22.1	
Capitaux propres avant subventions d'investissement	1 949.3	1 466.0	483.3
Subventions d'investissement (montant net)	177.7	186.6	-8.9
Capitaux propres après subventions d'investissement	2 127.0	1 652.5	474.5

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat

Tableau d'affectation des résultats de l'exercice précédent	Résultat 2016		dont résultat des activités agréées	
Origines				
Report à nouveau antérieur				
Résultat de l'exercice		93.3		22.1
Prélèvement sur les réserves				
Affectations				
Affectation aux réserves :				
Réserve légale				
Autres réserves		93.3		22.1
Dividendes				
Report à nouveau après affectation du résultat				
Total		93.3	93.3	22.1
			22.1	22.1

6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Subventions d'investissement reçues	2016	reçues	sorties *	2017
Etat	204.6	0.3	3.5	201.4
Collectivités locales (régions,départements,communes)	47.0	-0.3	0.1	46.6
Autres collectivités	20.7		0.1	20.6
Entreprises publiques et autres	15.8	1.1	0.6	16.3
Total montant brut	288.1	1.1	4.3	284.9
Subventions d'investissement virées en résultat	2016	par résultat	sorties *	2016
Etat	72.8	7.4	3.5	76.7
Collectivités locales (régions,départements,communes)	14.8	1.6	0.1	16.3
Autres collectivités	7.5	0.4	0.1	7.9
Entreprises publiques et autres	6.4	0.4	0.6	6.2
Total quote-parts virées au résultat	101.5	9.8	4.3	107.1
Total des subventions d'investissement (net)	186.6	-8.7	0.0	177.8

sorties * : sur subventions attachées à des ensembles immobiliers cédés

6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	2016	dotation (1)	reprise (1)	2017	dont non consommé
Provisions pour risques					
Risques sur patrimoine	1.8	0.5	0.8	1.5	0.8
Risques dévolution	5.2	0.2	2.3	3.1	2.3
Risques locatifs	0.1		0.1	0.0	0.1
Risques liés au personnel	5.8	1.5	0.4	6.9	0.4
Risques instruments dérivés	1.8		0.4	1.4	0.4
Risques autres	2.7	0.0	2.2	0.6	1.5
Total	17.4	2.4	6.2	13.5	5.5
(1) dont dotation/reprise exceptionnelle		0.0			
Provisions pour charges					
Indemnités de départ en retraite *	14.3	0.7		15.0	
Médailles du travail	2.4	0.1		2.5	
Gros entretien	43.5	18.4	15.5	46.4	
Parc bail civil domanial	1.2	2.5		3.7	
Charges autres	4.5	0.4	0.5	4.4	0.5
Total	65.8	22.1	15.9	72.0	0.5
(1) dont dotations/reprises exceptionnelles					
Total des provisions pour risques et charges	83.2	24.4	22.1	85.5	5.9

*dont quote-part afférente aux dirigeants (2017) : Néant

6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

	montant brut	degré d'exigibilité		
		-1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
auprès des établissements de crédit (1)				
Crédit Foncier de France	155.9	10.1	39.0	106.8
Caisse de prêts d'organismes d'HLM	6.1	2.5	3.7	
Caisse des dépôts et Consignations	510.2	39.0	137.9	333.3
Autres organismes	2 627.2	106.2	337.0	2 184.0
Intérêts courus y compris intérêts compensateurs	56.9	56.7		0.2
Total	3 356.3	214.5	517.6	2 624.2
emprunts et dettes financières diverses (2)				
Avances Etat	233.3	2.1	20.4	210.8
Avances Etat autres	0.3	0.0	0.0	0.3
Collectivités locales et collecteurs 1% logement	36.0	2.8	11.1	22.1
Intérêts courus	0.3	0.3		
Total	270.0	5.3	31.5	233.2
Découverts bancaires	32.9	32.9		
Total des emprunts et dettes financières	3 659.2	252.6	549.1	2 857.4
variation des emprunts		souscriptions	remboursements	
(1) auprès des établissements de crédit		265.0	225.0	
(2) emprunts et dettes financières diverses		5.9	6.3	

6.13 ETAT DES DETTES

	Montant brut	degré d'exigibilité		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	3 659.0	252.6	549.1	2 857.3
Dépôts de garanties des locataires	27.4		27.4	
Autres dettes financières	0.0			
Dettes fournisseurs	4.9	4.9		
Dettes fournisseurs - factures non parvenues	18.4	18.4		
Total dettes fournisseurs	23.3	23.3	-	-
Personnel	0.1	0.1		
Personnel - charges à payer	16.4	16.4		
Organismes sociaux	6.1	6.1		
Organismes sociaux - charges à payer	12.4	12.4		
Total des dettes sociales	35.0	35.0	-	-
Etat - taxes sur le chiffre d'affaires	17.1	17.1		
Etat - impôts société	0.0	0.0		
Etat - charges à payer	9.0	9.0		
Total des dettes fiscales	26.0	26.0	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	187.4	59.0	128.4	
Fournisseurs d'immobilisations - factures non parvenues	48.6	48.6		
Total dettes fournisseurs d'immobilisations	236.1	107.6	128.4	-
Avances et acomptes reçus des locataires	9.4	9.4		
Etat - autres opérations	11.5	11.5		
Comptes courants filiales et sociétés apparentées	234.7	234.7		
Divers autres dettes	26.5	26.5		
Total autres dettes	282.0	282.0	-	-
Produits constatés d'avance	55.3	12.5	27.9	14.9
Total Dettes	4 344.0	739.0	732.8	2 872.2

6.14 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	2017	2016
Conventions réservation et redevances	52.1	57.6
Ventes promotion	1.3	6.5
Autres	1.9	0.4
Total des charges constatées d'avance	55.3	64.5

6.15 DECOMPOSITION DU RESULTAT

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2017	2016	2017	2016
Résultat d'exploitation	105.1	117.6	21.4	23.4
Résultat financier	-96.6	-95.9	-19.7	-17.2
Résultat exceptionnel	122.4	124.0	15.8	16.6
Participation	2.7	4.1	0.5	0.7
Impôt sur les bénéfices	44.8	48.2		
RESULTAT NET en millions d'€	83.3	93.3	17.1	22.1
en centimes d'Euros			17 050 490.32	22 081 815.20

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts au 1er janvier 2015

Le résultat du secteur agréé est déterminé selon les éléments contenus dans la comptabilité analytique pour les charges directes affectées aux immeubles. Les charges communes sont réparties en fonction du chiffre d'affaires comptable de chaque secteur.

6.16 DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2017	2016	2017	2016
Recettes locatives	492.3	493.3	88.7	90.0
Recettes locatives sur charges récupérables	62.8	63.4	15.8	14.6
Ventes d'immeubles en stocks	13.5	18.8	0.0	0.0
Prestations de services immobiliers	49.2	44.0	5.1	4.4
Production stockée	-10.8	-6.0		
Production immobilisée	0.0	0.2	-0.2	0.0
Subventions d'exploitation	0.2	0.1	0.0	0.1
Reprises sur provisions	25.7	23.7	6.2	6.1
Transfert de charges	4.2	2.2	0.9	0.4
Autres produits d'exploitation	12.4	15.1	4.9	6.5
Total produits d'exploitation	649.6	654.6	121.6	122.1
Electricité, eau, gaz	17.6	17.8	4.8	4.6
Chauffage	11.4	12.1	2.3	2.4
Autres	2.3	11.0	0.2	0.1
Total achats non stockés de matières et fournitures	31.2	40.8	7.2	7.1
Sous traitance générale	36.6	35.0	5.3	5.6
Locations et charges locatives	13.0	11.9	1.0	1.2
Maintenance et entretien des immeubles	63.7	64.7	12.9	12.4
Primes d'assurances	2.8	3.3	0.7	0.9
Personnel extérieur	1.0	0.8	0.2	0.1
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	16.3	17.4	2.3	2.9
Publicité, publications, relations publiques	1.5	1.6	0.2	0.2
Transports de biens et transport collectif du personnel	0.2	0.1	0.0	0.0
Déplacements, missions et réceptions	3.0	2.5	0.5	0.4
Frais postaux et frais de télécommunications	0.5	0.6	0.1	0.1
Services bancaires et assimilés	1.1	1.1	0.0	0.0
Divers	0.6	0.5	0.1	0.1
Total autres achats et services externes	140.3	139.6	23.3	23.8
Impôts, taxes et versements assimilés	65.1	64.4	14.2	13.2
Charges de personnel	98.2	91.1	17.3	15.0
Dotations aux amortissements et provisions	203.5	195.2	36.9	37.6
Autres charges	6.1	5.8	1.2	1.9
Total charges d'exploitation	544.5	537.0	100.2	98.7
Résultat d'exploitation	105.1	117.6	21.4	23.4

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015

6.17 DECOMPOSITION DU RESULTAT FINANCIER

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2017	2016	2017	2016
Dividendes et produits des créances de l'actif immobilisé	1.4	3.2	0.2	0.0
Autres intérêts et produits assimilés	16.6	19.6	-2.1	2.1
Transfert de charges financières	0.1	1.2	0.0	0.1
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de placement	0.4	1.3		
Produits nets sur cessions de VMP	0.7	0.0		0.0
Total produits financiers	19.2	25.4	-1.9	2.3
Intérêts et charges financières	115.7	120.5	17.7	18.9
Dotations aux provisions pour dépréciation		0.3		
Dotations aux amortissements sur intérêts compensateurs	0.1	0.6	0.1	0.6
Charges financières nettes sur cessions VMP				
Total charges financières	115.8	121.4	17.8	19.4
Résultat financier	-96.6	-95.9	-19.7	-17.2

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015

6.18 DECOMPOSITION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2017	2016	2017	2016
Produits des cessions d'actif immobilisés	171.8	181.4	20.3	30.7
Quote-part des subventions virées au résultat	0.8	1.8	0.7	1.4
Reprise sur provisions et transfert de charges		0.9		0.0
Autres produits exceptionnels	7.1	5.7	1.4	1.3
Total produits exceptionnels	179.7	189.7	22.4	33.5
Valeurs comptables nettes des actifs cédés	50.3	55.1	5.5	13.1
Dotations aux amortissements et provisions		1.7		1.7
Autres charges exceptionnelles	7.0	8.9	1.2	2.0
Total charges exceptionnelles	57.3	65.7	6.7	16.8
Résultat exceptionnel	122.4	124.0	15.8	16.6

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015

7. AUTRES INFORMATIONS

7.1 ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS

Postes	Actif	Passif	Entreprises liées	Ayant un lien de participation
Participations	514.1		514.1	
Créances rattachées à des participations	42.8		42.8	
Autres titres immobilisés	0.5		0.5	0.5
Autres créances (cf détail ci-dessous)	6.9		6.9	
Emprunts et dettes financières diverses		151.6	151.6	
Autres dettes (cf détail ci-dessous)		234.7	234.7	
Produits de participation			1.4	
Autres produits financiers			1.8	
Charges diverses			1.1	
Comptes courants avec les filiales et participations			Actif	Passif
Sainte Barbe				32.1
Autres filiales et Participations (détenion inférieure à 50%)			1.9	
Total du pôle intermediaire			1.9	32.1
OSICA				7.3
EFIDIS				9.1
COLIGNY				3.4
Nouveau logis méridional				5.5
Nouveau logis provençal				3.2
Nouveau logis azur				3.6
SCIC Habitat Rhônes-Alpes				9.7
SCIC Habitat Auvergne				1.8
SCIC Habitat Bourgogne			0.4	
Nouveau logis de l'Est			2.8	
La plaine Normande				10.7
Nouveau logis Centre Limousin				1.1
Société des marchés de l'ouest				2.0
DOMEFI				0.1
ADESTIA				45.3
Total du pôle ESH			3.2	102.6
ADOMA				91.4
Total des GIE(s) fonctions supports			1.7	8.3
Total des comptes courants filiales et participations			6.9	234.4

7.2 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette après dépréciation	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et aval donnés	Chiffre d'affaires lt du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
Renseignements sur les filiales et participations dont la valeur brute des titres excède 1% du capital de la SNI											
RIVP 4 place St Thomas d'Aquin - 75007 Paris RCS : 552 032 708	33.8	304.4	6%	30.7	30.7	0.0	0.0	582.0	58.7	0.4	Valeurs 2016
Société Immobilière de la Martinique (SIMAR) Petit Paradis -97233 SCHOELCHER RCS : 303188528	70.0	252.9	34%	17.9 (1)	17.9	0.0	0.0	64.1	9.4	0.0	(1) versé à hauteur de 66%
Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR) 12 rue Félix Guyon-97400 ST DENIS RCS : 310863592	125.0	562.4	34%	16.2 (1)	16.2	0.0	0.0	137.7	-11.4	0.0	(1) versé à hauteur de 66%
Société Immobilière de la Guadeloupe (SIG) Lotissement n°5-La Rocade-- Grand Camp-97142 Les Abymes	100.9	344.4	34%	9.4 (1)	9.4	0.0	0.0	117.0	-6.8	0.0	(1) versé à hauteur de 66%
Société Immobilière de Kourou (SIMKO) 33 avenue Jean Jaurès - 97310 KOUROU RCS : 305934606	49.3	267.3	34%	18.7 (1)	18.7	0.0	0.0	47.4	7.6	0.0	(1) versé à hauteur de 66%
SAS Sainte-Barbe 2 rue Huchet 57800 Freyming Merlebach RCS : 307 263 780				12.7	12.7	4.8	0.0			0.0	
ADOMA 42 rue de Cambronne - 75015 Paris RCS : 788 058 030				99.7	99.7	25.0	0.0			0.0	
ADESTIA 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS RCS : 428783302				95.8	95.8	0.0	0.0			0.0	
Fonds Logement Intermédiaire 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS RCS : 803636760				190.0 (1)	190.0	0.0	0.0			0.4	(1) dont 141.8 non libérés
FPS IMMO DURABLE 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS RCS : 812634012				10 (1)	10.0	0.0	0.0			0.0	(1) dont 7.4 non libérés

Renseignements sur les filiales et participations dont la valeur brute des titres n'excède pas 1% du capital de la SNI

Autres	NC	NC		12.9	12.9			NC	NC		
--------	----	----	--	------	------	--	--	----	----	--	--

7.3 EFFECTIF MOYEN

	2017	2016
Effectif moyen		
Administratifs	1 110	1 006
Personnel de proximité	352	370
Total	1 462	1 376

7.4 INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE

	2017	2016
Dette actuarielle à l'ouverture	20.7	19.0
Coûts des services rendus de l'exercice	1.3	1.3
Coût financier de l'exercice	0.3	0.3
Prestations versées	-1.2	-1.2
Gains/pertes actuariels de l'exercice	0.9	0.9
Coûts des services passés	0.0	0.4
Effets des variations de périmètre & autres	0.0	0.0
Dette actuarielle à la clôture	22.0	20.7

Détail de la charge comptabilisée au résultat

<i>en millions d'euros</i>	2017	2016
Coûts des services rendus de l'exercice	1.3	1.3
Ecarts actuariels et coût des services passés	0.2	0.2
Coût financier de l'exercice	0.3	0.3
TOTAL	1.8	1.8

L'engagement de retraite est actualisé en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute sécurité de même durée que les engagements « taux IBoXX € Corporate AA10+ », soit 1.4% à la clôture 2017 pour 1.6% à fin 2016.

7.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	2017	2016
Mazars	0.2	0.2
PricewaterhouseCoopers Audit	0.2	0.2
Missions légales	Total	0.4
Mazars		0.2
PricewaterHouseCoopers Audit		
Services autres que la certification des comptes	Total	0.0
TOTAL	0.4	0.6

7.6 REMUNERATIONS VERSEES AUX DIRIGEANTS

Les montants des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration de direction et de conseil de surveillance s'élèvent à :

- Membres du directoire : 1.2 M€
- Membres du conseil de surveillance : 0.1 M€

7.7 VENTILATION DE L'IMPOT

Ventilation du résultat	Résultat comptable avant impôts	Résultat fiscal	Impôt dû	Résultat net comptable
Résultat courant	8.5	29.0	8.7	-0.2
Résultat exceptionnel	122.4	106.1	36.5	85.9
Participation	-2.7	-1.0	-0.4	-2.4
Total	128.2	134.1	44.8	83.3

L'impôt afférent à chaque résultat intermédiaire a été déterminé en tenant compte des taux d'imposition applicable aux opérations correspondantes (taux de 33% augmenté des contributions exceptionnelles soit un taux de 34.39%).

7.8 TABLEAU DES EMPRUNTS GARANTIS PAR DES SURETES REELLES

	2017	2016
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	37.3	38.9
*Crédit foncier de France (hypothèque ou garantie de l'Etat)	100.8	109.8
*Caisse d'Epargne	10.7	11.5
*Autres organismes bancaires, CGLLS	54.3	20.4
Total des hypothèques affectées aux immeubles	203.1	180.6
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	83.3	89.3
*Crédit agricole	32.8	36.6
*Caisse d'épargne	24.2	27.2
*DEXIA Crédit Local	18.2	19.8
*Autres organismes financiers	55.2	61.8
Total des promesses hypothécaires affectées aux immeubles	213.7	234.7
Total	416.7	415.3

7.9 TABLEAU DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

	2017	2016
*Garantie de bonne fin de travaux cautionnés par des établissements bancaires	6.0	3.4
*Autres engagements reçus :cautions bancaires,garanties CGLLS	226.1	241.1
* Lignes de crédit reçues non utilisées	420.0	500.0
*Couverture de la dette (filiales)	2 327.3	2 337.6
Total des engagements reçus	2 979.3	3 082.2
*Nantissement prêt CLF	30.6	33.2
*Cession de créances (cession Dailly)	51.8	54.6
*Privilège prêteur de 1er denier (CFF)	6.8	7.2
*Garantie donnée aux filiales (OSICA)	48.3	53.7
*Garantie donnée aux filiales (Sainte Barbe)	28.0	34.1
*Garantie donnée aux filiales (SCIC Habitat Rhône Alpes)	8.4	8.9
*Garantie donnée aux filiales (ADOMA)	149.8	150.0
*Garantie donnée aux filiales (ADESTIA)	200.0	
*Couverture de la dette (filiales)	2 327.3	2 337.6
*Acquisitions en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)	240.6	231.4
*Acquisitions en BEFA (bail en l'état futur d'achèvement)	119.0	117.3
Total des engagements donnés	3 210.7	3 028.0

7.10 TABLEAU DES COUVERTURES DE TAUX

TYPE	Notionel initial	Notionel courant	Valorisation des couvertures
CAP	48.3	18.1	0.2
Swap livret A	508.0	508.0	-27.7
Autres swaps	2 419.9	1 679.3	-258.3
Total	2 976.2	2 205.4	-285.8

7.11 TABLEAU DE LA COUVERTURE DE DETTE

Ventilation de la dette	Dette avant couverture	Couverture de la dette	Dette après couverture	
			Montant	Taux couvert
Dette à taux fixe	1 462.0	1 772.2	3 234.2	91%
Avance Etat (sans intérêt)	183.3		183.3	5%
Dette à taux variable	1 354.3	-1 519.2	-164.9	-5%
dette indexée au livret A	564.7	-253.0	311.7	9%
Total	3 564.3	0.0	3 564.3	100%

Les instruments de couverture sont intégralement adossés à la dette financière et sont qualifiés d'instruments de couverture.

La dette à taux variable (Euribor, inflation, et Livret A) est donc couplée à une Politique Générale de couverture de taux validée par le Conseil de Surveillance. Les emprunts indexés sur l'Euribor donnent lieu à une couverture à 100% de l'encours au moyen de swaps long terme et d'options, l'encours Livret A est quant à lui couvert au maximum à 50%. Le cas échéant pour les prêts qui sont contractés à moyen terme, il peut être décidé de mettre en place des couvertures avec départ décalé.

Il n'y a pas d'opération classée dans la catégorie dénommée « position ouverte isolée ».

7.12 AFFECTATION DU MALI DE FUSION

La SNI a réalisé la fusion absorption de sa filiale SAGI détenue à 100%. Cette fusion, de juin 2010 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010 a dégagé un mali technique de fusion d'un montant de 107 M€, intégralement affecté aux immeubles de placement. Ce mali est repris au résultat au rythme des amortissements de la période (2,8 M€) et des cessions d'actifs (8,9 M€). Fin 2017, le mali de fusion net s'élève à 45,4 M€.

7.13 EVENEMENTS POST CLOTURE

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'exercice 2017.