

# **Société Nationale Immobilière - SNI**

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31/12/2017

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

## **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 consolidés**

Exercice clos le 31/12/2017

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

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

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société Nationale Immobilière - SNI relatifs à l'exercice relatif à l'exercice clos le 31/12/2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 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.

**SNI**

*Comptes Consolidés*

*Exercice clos le*

*31/12/2017*

### **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 consolidés de l'exercice.

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

- Les notes 4.3 « Immeubles de placement » et 4.4 « Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation » de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des immeubles de placement selon le modèle du coût amorti 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 utilisés par le groupe ;
- La note 4.16 « Avantages au personnel » de l'annexe expose 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 4.18 « Instruments dérivés et comptabilité de couverture » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des instruments financiers. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et à revoir les méthodes de calcul utilisés par le groupe.

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

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

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

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

**SNI***Comptes Consolidés**Exercice clos le**31/12/2017*

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

**SNI***Comptes Consolidés**Exercice clos le**31/12/2017*

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

**SNI**  
*Comptes Consolidés*  
*Exercice clos le*  
*31/12/2017*

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





**GROUPE SNI**

# GROUPE SNI

## Etats financiers consolidés

### au 31 décembre 2017

## TABLE DES MATIERES

COMPTE DE RESULTAT .....	4
BILAN CONSOLIDE .....	5
TABLEAU DE TRESORERIE .....	6
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	7
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES .....	8
1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers .....	8
1.1 Présentation du bilan .....	8
1.2 Présentation du compte de résultat .....	8
2. Faits marquants .....	9
3. Principes d'évaluation .....	11
3.1 Référentiel .....	11
3.2 Méthodes de consolidation .....	12
3.3 Périmètre de consolidation .....	12
3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques .....	13
3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée) .....	13
3.6 Information sectorielle (IFRS 8) .....	13
3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13) .....	13
4. Principes comptables et méthodes d'évaluation .....	14
4.1 Immobilisations incorporelles .....	14
4.2 Immobilisations corporelles .....	14
4.3 Immeubles de placement .....	15
4.4 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation .....	15
4.5 Contrat de location .....	17
4.6 Baux emphytéotiques administratifs (BEA) .....	17
4.7 Traitement des subventions .....	18
4.8 Coûts d'emprunt .....	18
4.9 Actifs destinés à la vente (IFRS 5) .....	18
4.10 Titres disponibles à la vente .....	18
4.11 Autres actifs financiers .....	19
4.12 Stocks, contrats de construction et de VEFA .....	19
4.13 Créances d'exploitation .....	19
4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	20
4.15 Provisions .....	20
4.16 Avantages au personnel .....	20
4.17 Passifs financiers .....	21
4.18 Instruments dérivés et comptabilité de couverture .....	21
4.19 Parties liées (norme IAS 24R) .....	22
4.20 Revenus et créances opérationnels .....	22
4.21 Impôts .....	22
4.22 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations .....	23
5. Gestion des risques financiers et opérationnels .....	24
5.1 Risque de taux d'intérêt .....	24
5.2 Risque de Liquidité .....	24
5.3 Risque de Contrepartie .....	24
5.4 Risques opérationnels .....	25
6. Notes aux états financiers consolidés .....	26
6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles .....	26
6.2 Titres disponibles à la vente .....	27
6.3 Titres mis en équivalence .....	27
6.4 Autres actifs financiers non courants et dérivés .....	27
6.5 Actifs d'impôts différés .....	28

6.6 Stocks et en-cours .....	28
6.7 Créances clients .....	28
6.8 Créances d'impôt .....	28
6.9 Créances diverses .....	29
6.10 Autres actifs financiers courants et dérivés .....	29
6.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	29
6.12 Actifs et passifs destinés à être cédés .....	30
6.13 Capitaux propres .....	30
6.14 Provisions non courantes et courantes .....	30
6.15 Dettes financières non courantes et courantes .....	30
6.16 Autres passifs financiers non courants et dérivés .....	31
6.17 Dettes fournisseurs .....	34
6.18 Dettes d'impôts .....	34
6.19 Dettes diverses .....	34
6.20 Autres produits des activités opérationnelles .....	35
6.21 Autres charges des activités opérationnelles .....	35
6.22 Coût de l'endettement brut .....	35
6.23 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie .....	35
6.24 Charges d'impôts .....	36
6.25 Part des mises en équivalence .....	36
7. Autres éléments d'information .....	36
7.1 Engagements hors bilan .....	36
7.2 Informations relatives aux contrats de location .....	37
7.3 Engagement envers le personnel .....	38
7.4 Effectifs du groupe .....	38
7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice .....	39
7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants .....	39
7.7 Evénements post clôture .....	40

## COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2017	2016
Revenus locatifs bruts		521.9	523.4
Revenus sur charges locatives récupérables		74.5	75.0
Charges locatives récupérables		-82.0	-82.5
<b>Loyers nets</b>		<b>514.4</b>	<b>515.9</b>
Activité promotion		13.2	18.9
Cout des stocks		-12.1	-14.8
<b>Marge sur promotion</b>		<b>1.2</b>	<b>4.1</b>
Revenus des autres activités		18.7	14.1
Achats consommés		-2.0	-2.0
Maintenance		-52.7	-53.9
Services extérieurs		-53.3	-55.6
Impôts, taxes et versements assimilés		-44.6	-46.0
Charges de personnel, intéressement et participation		-78.6	-76.7
Autres produits des activités opérationnelles	6.20	12.4	19.9
Autres charges des activités opérationnelles	6.21	-19.5	-19.9
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>296.0</b>	<b>299.9</b>
Plus values de cessions sur immeubles de placement		106.9	116.7
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>		<b>402.9</b>	<b>416.7</b>
Amortissements nets de subventions d'investissement		-161.6	-154.6
Provisions nettes sur immobilisations		0.0	0.4
Résultat sur cessions		0.0	0.0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>241.3</b>	<b>262.4</b>
QP de résultat net des sociétés MEE	6.25	13.4	16.3
<b>RESULTAT OPERATIONNEL apres QP MEE</b>		<b>254.7</b>	<b>278.7</b>
Cout de l'endettement brut	6.22	-126.3	-132.0
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	6.23	17.3	19.2
Variation de juste valeur des dérivés		5.9	2.4
<b>Coût de l'endettement net</b>		<b>-103.1</b>	<b>-110.4</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>151.5</b>	<b>168.3</b>
Charges d'impôts	6.24	-32.9	-50.0
<b>RESULTAT NET</b>		<b>118.7</b>	<b>118.3</b>
Part des minoritaires dans le résultat			
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>		<b>118.7</b>	<b>118.3</b>
Résultat par action (€)		13.28 €	23.97 €
Résultat par action après dilution (€)		13.28 €	23.97 €
<i>Autres éléments du Résultat Global</i>	<b>Notes</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Résultat net de la période</b>		<b>118.7</b>	<b>118.3</b>
<i>Éléments recyclables en résultat</i>			
Actifs financiers disponibles à la vente		0.0	0.0
Couverture de flux de trésorerie		71.6	-19.0
<i>variation de juste valeur directement reconnues en capitaux propres</i>		74.0	-19.0
<i>transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture</i>		-2.4	0.0
Impôts sur les éléments recyclables en résultat		-44.9	5.9
<i>Éléments non recyclables en résultat</i>			
Ecart actuariels sur avantages au personnel		-0.6	-1.3
Impôts sur les éléments non recyclables en résultat		0.2	0.5
<b>Total du résultat global reconnu en capitaux propres</b>		<b>26.2</b>	<b>-13.9</b>
dont transféré dans le résultat net		2.4	0.0
<b>Total du résultat Global pour la période</b>		<b>144.9</b>	<b>104.4</b>
Part des minoritaires		0.0	0.0
Part du Groupe		144.9	104.4

## BILAN CONSOLIDE

<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Immobilisations incorporelles	6.1	5.4	5.7
Immobilisations corporelles	6.1	12.3	12.3
Immeubles de placement	6.1	4 864.7	4 763.9
Titres disponibles à la vente	6.2	149.4	78.5
Titres mis en équivalence	6.3	389.3	374.5
Autres actifs financiers non courants et dérivés	6.4	544.0	647.3
Actifs d'impôts différés	6.5	13.0	39.7
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>5 978.0</b>	<b>5 921.9</b>
Stocks et en-cours	6.6	22.3	33.2
Créances clients	6.7	169.3	178.6
Créances d'impôts	6.8	4.5	1.1
Créances diverses	6.9	343.4	46.7
Autres actifs financiers courants et dérivés	6.10	106.6	29.4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.11	734.8	775.2
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 380.8</b>	<b>1 064.2</b>
Actifs destinés à être cédés	6.12	2.7	1.7
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>7 361.5</b>	<b>6 987.8</b>

<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Capital social		893.4	493.4
Primes		52.1	52.1
Réserves consolidées		1 325.1	1 207.4
Réserves de réévaluation		-196.5	-223.2
Résultat part du groupe		118.7	118.3
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>6.13</b>	<b>2 192.8</b>	<b>1 648.0</b>
Intérêts minoritaires			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>6.13</b>	<b>2 192.8</b>	<b>1 648.0</b>
Provisions non courantes	6.14	29.8	29.6
Dettes financières non courantes	6.15	3 484.1	3 381.6
Autres passifs financiers non courants et dérivés	6.16	993.6	1 165.1
Passifs d'impôts différés	6.5	0.0	0.0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>4 507.6</b>	<b>4 576.3</b>
Provisions courantes	6.14	19.4	18.7
Dettes financières courantes	6.15	430.8	518.7
Dettes fournisseurs	6.17	41.4	43.1
Dettes d'impôts	6.18	0.0	11.9
Dettes diverses	6.19	167.2	170.6
Autres passifs financiers courants et dérivés	6.16		
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>658.7</b>	<b>763.0</b>
Passifs destinés à être cédés	6.12	2.4	0.5
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>7 361.5</b>	<b>6 987.8</b>

## TABLEAU DE TRESORERIE

	2017	2016
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>	<b>118.7</b>	<b>118.3</b>
Dotations et reprises sur amortissements et provisions	162.8	155.6
Impact de la juste valeur et du taux effectif	1.3	6.0
Autres produits et charges calculés	-4.1	-2.9
Plus ou moins value de cessions	-111.6	-122.2
Gains ou pertes d'intérêts		
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (cf 6.25)	-13.4	-16.3
Dividendes reçus	-1.4	-1.2
Abandons de créances et pertes sur créances irrécouvrables	2.9	2.4
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>155.3</b>	<b>139.7</b>
Coût de l'endettement net	109.0	112.1
Charge d'impôt y compris impôts différés (cf 6.24)	32.9	50.0
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>297.2</b>	<b>301.8</b>
Coût de l'endettement hors intérêts reçus et versés	-3.1	-5.9
Variation nette des créances clients et dettes	-7.9	-3.9
Dette liée aux avantages au personnel	0.1	7.8
Impôts versés (1)	-66.8	-34.1
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE (a)</b>	<b>219.5</b>	<b>265.7</b>
Décaissements liés aux acquisitions immeubles de placement	-313.8	-347.2
Encaissements sur cessions d'immeubles de placement	181.6	198.9
Décaissements sur acquisitions de titres de participation	-76.5	-14.3
Encaissements sur cessions de titres de participation	0.0	0.0
Incidence des variations de périmètre - Acquisition	0.0	0.0
Incidence des variations de périmètre - Cession	0.0	0.0
Produits et charges liés aux cessions	0.0	0.0
Dividendes reçus	1.8	1.5
Intérêts financiers reçus	13.5	17.1
Encaissements ou décaissements sur autres titres immobilisés	-93.8	2.3
Encaissements ou décaissements sur créances financières	20.1	19.8
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX INVESTISSEMENTS (b)</b>	<b>-267.2</b>	<b>-121.9</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	100.0	0.0
Dont versées par la société mère	100.0	0.0
Dont versées par les minoritaires		
Emission ou souscription d'emprunts et dettes financières	284.3	206.3
Remboursement d'emprunts et dettes financières	-249.3	-202.5
Variation des autres passifs financiers	-0.6	-0.4
Intérêts financiers bruts versés	-113.0	-118.6
Variation des créances et dettes diverses	0.3	3.7
Dividendes versés (2)		
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS (c)</b>	<b>21.7</b>	<b>-111.5</b>
Incidence des variations de périmètre - première conso ADESTIA (d)	0.0	2.5
Reclassement des ICNE sur DAT en équivalents de trésorerie ( e )	17.4	
<b>Variation de la trésorerie nette (I) = (a) + (b) + (c) + (d) + ( e )</b>	<b>-8.7</b>	<b>34.8</b>
Trésorerie nette d'ouverture (A)	551.4	516.5
Trésorerie nette de clôture (B)	542.7	551.4
<b>Variation de la trésorerie nette (3) (II) = (B) - (A)</b>	<b>-8.7</b>	<b>34.9</b>
(1) dont dégrèvement d'impôt	0.0	0.0
(2) dont dividendes versés à la société mère	0.0	0.0
(3) la trésorerie nette s'entend trésorerie active minorée de la trésorerie passive (note 6.11)		

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Nombre d'actions	Capital social	Prime & réserves consolidées	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Solde au 31 décembre 2015</b>	<b>4 934 494</b>	<b>493.4</b>	<b>1 051.3</b>	<b>1 544.7</b>	<b>0.0</b>	<b>1 544.7</b>
Variation de valeur des dérivés (1)			-13.1	-13.1		-13.1
Ecart actuariels sur engagements de retraite			-0.8	-0.8		-0.8
Variation de juste valeur sur Actifs disponibles à la vente						0.0
Total des variations directement reconnues par réserves			-13.9	-13.9		-13.9
Résultat au 31 décembre 2016			118.3	118.3		118.3
Résultat Global au 31 décembre 2016			104.4	104.4		104.4
Dividendes versés						0.0
Variation de périmètre			0.2	0.2		0.2
Autres mouvements (2)			-1.3	-1.3		-1.3
<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>4 934 494</b>	<b>493.4</b>	<b>1 154.6</b>	<b>1 648.0</b>	<b>0.0</b>	<b>1 648.0</b>
Augmentation de capital (3)	4 000 000	400.0		400.0		400.0
Variation de valeur des dérivés (1)			28.3	28.3		28.3
Recyclage en résultat des dérivés restructurés			-1.6	-1.6		-1.6
Ecart actuariels sur engagements de retraite			-0.6	-0.6		-0.6
Variation de juste valeur sur Actifs disponibles à la vente						0.0
Total des variations directement reconnues par réserves			26.1	26.1		26.1
Résultat au 31 décembre 2017			118.7	118.7		118.7
Résultat Global au 31 décembre 2017			144.8	144.8		144.8
Dividendes versés						0.0
<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>8 934 494</b>	<b>893.4</b>	<b>1 299.4</b>	<b>2 192.8</b>	<b>0.0</b>	<b>2 192.8</b>

(1) Comptabilisation en capitaux propres de la part efficace de la variation de la juste valeur des instruments dérivés

(2) Incidence du règlement ANC n°2015-04 applicable aux organismes de logement social

(3) Augmentation de capital intégralement souscrite par la Caisse des Dépôts et Consignations, libérée à hauteur de 100 M€

# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

SNI SA est une société anonyme d'économie mixte à Directoire et Conseil de surveillance détenue à 99,99% par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Elle est enregistrée au RCS Paris 470 801 168 et le siège social est domicilié au 100-104 avenue de France-75646 Paris Cedex 13.

Le groupe SNI, premier bailleur de France, gère un parc de plus de 425 000 logements dont plus de 86 000 via ses entités consolidées à dominante logement intermédiaire, plus de 191 000 via une détention majoritaire dans ses filiales ESH non consolidées (Entreprise Sociale pour l'Habitat) portant les logements sociaux, près de 77 000 dans le domaine du logement très-social porté par la filiale ADOMA et près de 71 000 logements gérés dans par les six Sociétés Immobilières d'Outre-Mer suite à la prise de participations par la SNI fin 2017.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017.

## 1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers

Sauf indication contraire, les comptes sont présentés en millions d'euros arrondis à la décimale la plus proche. Le Groupe ne réalise pas d'opération en devise.

### 1.1 Présentation du bilan

Le bilan est présenté en distinguant les éléments d'actifs et de passifs courants et non courants.

Les actifs non courants sont composés des actifs dont la maturité est supérieure à 12 mois. Ils sont notamment constitués des immobilisations incorporelles, des immeubles de placement, des titres disponibles à la vente, des titres mis en équivalence, des autres actifs financiers non courants et des impôts différés actifs.

Les actifs courants sont composés des actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation du groupe, tels que les stocks et en-cours, les créances d'exploitation ainsi que de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les passifs non courants incluent la partie des dettes bancaires et des autres dettes financières dont l'échéance est à plus d'un an ainsi que les impôts différés passifs.

Les passifs courants comprennent l'ensemble des dettes d'exploitation et la partie des dettes bancaires et des dettes financières dont le règlement doit intervenir dans les douze mois de la clôture. Les découverts bancaires sont compris parmi les passifs courants.

### 1.2 Présentation du compte de résultat

Le compte de résultat est présenté par nature en distinguant les éléments suivants :

*Excédent brut opérationnel courant (EBOC) et Excédent brut opérationnel (EBO)*

L'excédent brut opérationnel courant provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et de toutes les autres activités avant :

- résultat sur cession des immeubles de placement (\*),
- résultat net sur les amortissements, provisions et subventions liées aux immeubles de placement.

(\*) montant net des frais de commercialisation et des travaux attachés.

Cet indicateur est utilisé au niveau du Groupe en matière de calcul de ratios et d'analyses de données financières (EBOC/Produits).



L'excédent brut opérationnel est composé de l'excédent brut opérationnel courant et du résultat sur cession des immeubles de placement.

#### *Résultat opérationnel*

Le résultat opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et toutes les autres activités qui ne sont pas d'investissement ou de financement.

#### *Résultat opérationnel après quote-part des MEE*

Selon la recommandation de l'ANC 2013- 01 du 04 avril 2013, la quote-part dans le résultat net des sociétés mise en équivalence est désormais présentée dans un agrégat de résultat opérationnel.

#### *Coût de l'endettement net*

Le coût de l'endettement net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement net pendant la période, tel que défini ci-après :

Le coût de l'endettement brut est constitué :

- de l'ensemble des dettes bancaires comptabilisées au bilan (partie courante des dettes bancaires y compris les concours bancaires et partie non courante de ces mêmes dettes),
- des autres dettes financières (partie courante et non courante).

Les produits de trésorerie et équivalents de trésorerie sont constitués des produits financiers nets de charges financières sur les placements en trésorerie, dividendes reçus, quote-part de résultats des sociétés en participations et résultat financier au titre de la convention de trésorerie Groupe.

Le coût de l'endettement net est obtenu en soustrayant les postes de produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie du coût de l'endettement brut, après prise en compte de la variation de juste valeur des dérivés.

## 2. Faits marquants

### *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.
- 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).

### *Prise de participation dans les SEM d'Outre-Mer (SIDOM)*

La SNI a procédé à une prise de participation à hauteur de 34% dans le capital de six sociétés immobilières d'Outre-Mer (SIDOM) pour un montant de 64,6 M€ assorti d'une option à la main de la SNI en vue d'une acquisition complémentaire de 22% et d'une clause de complément exerçable sous un délai maximum de 5 ans.

Le traitement comptable IFRS est décrit en note 4.10 Titres disponibles à la vente.

### *Politique de cessions des actifs immobiliers*

La SNI et Sainte-Barbe ont poursuivi leur politique de vente à un niveau comparable à celui de l'an dernier.

### *Le développement*

Au total, plus de 1 300 logements ont été mis en service pour le pôle consolidé et plus de 1 400 dans le cadre de ses mandats de gestion pour compte de tiers.

### *Ressources humaines*

Un accord collectif sur le thème de la mise en œuvre d'un espace syndical ainsi qu'un avenant visant à mettre en conformité le régime frais soins de santé avec la réglementation du contrat responsable ont été signés sur le périmètre de l'UES SNI GIE CAM. Par ailleurs, les accords de groupe relatifs notamment à l'épargne salariale et la mobilité individuelle des collaborateurs s'appliquent également au périmètre de l'UES SNI GIE CAM.

### *Le plan d'adaptation à la transition écologique et énergétique*

La SNI a signé en 2016 avec EDF un quatrième partenariat pour accompagner la réalisation du programme de travaux visant à la maîtrise des consommations d'énergie qu'elle s'est fixé pour son patrimoine. Conclu dans la continuité de la précédente convention dont la SNI a atteint en 2016 le plafond (fixé à un équivalent de 6 TWhc de consommation d'énergie économisée depuis l'entrée en vigueur de la convention en 2014), ce nouveau partenariat permet la reconnaissance par le dispositif des *Certificats d'Economies d'Energie (CEE)* des travaux de rénovation éligibles au programme national qui seront réceptionnés d'ici au 31 décembre 2018. L'objectif du Groupe au travers de ce partenariat est de générer 6 nouveaux TWhc de CEE dont au moins 4,8 TWhc de CEE « *Précarité* ».

Une cinquième convention est en cours de préparation pour la période 2019-2021.

Parallèlement, la SNI a poursuivi l'analyse systématique de ses projets par ses outils *SNI Environnement*, outil de cotation qui évalue l'impact environnemental sur l'ensemble du cycle de vie d'une opération selon trois axes (économies d'eau, performance énergétique et protection de la santé) et l'application *Etalement Urbain* qui permet de contrôler le caractère maîtrisé de la consommation d'espace des nouvelles constructions ou acquisitions du Groupe.

Enfin, la SNI a signé en 2016 un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage de 4 ans avec la société *CDC Biodiversité* portant sur l'évolution des techniques d'entretien des espaces verts de son patrimoine vers une gestion dite « *différenciée* » respectueuse de la biodiversité et l'encouragement à l'obtention de labels sur les nouveaux programmes. Dans le cadre de ce partenariat, le groupe SNI s'est également engagé dans le programme *Nature 2015*, plan d'actions de long terme par lequel les opérateurs économiques qui le souhaitent soutiennent des projets visant à la préservation ou la reconstitution de zones naturelles, de continuités écologiques, d'espaces forestiers ou agricoles.

### *Financements*

Il a été mis en place pour le pôle consolidé 284 M€ de dettes supplémentaires dont 150 M€ de dettes de marché, pour une durée moyenne de 15 années.

L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 763 M€ (pôle consolidé) avec un taux de rendement de 1,95% ; cette performance étant liée au maintien d'une quote-part significative de dépôts bancaires long terme.

En juillet, il a été procédé à la revue de notation de la SNI par l'agence FITCH et la notation a été confirmée au niveau de AA-, soit un cran en dessous de la notation de notre actionnaire et sponsor (CDC). Cette note reflète le contrôle accru exercé par ce dernier et la solidité financière de la SNI.

## 3. Principes d'évaluation

### 3.1 Référentiel

Les comptes consolidés au 31 décembre 2017 de la SNI et de ses filiales (« le Groupe ») sont établis 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.

La liste des normes adoptées par la Commission Européenne est disponible sur le site internet de l'IASB (<http://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/>).

Les normes comptables internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les nouvelles normes, amendements et interprétations qui pourraient s'appliquer au Groupe SNI et dont l'application est obligatoire pour la première fois, au 31 décembre 2017, sont les suivantes :

- Amendements à IAS 12 "Impôts sur le résultat" : Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes non-réalisées
- Amendements à IAS 7 - Disclosure Initiative

Ces amendements applicables en 2017 sont sans incidence significative sur les états financiers du Groupe SNI. Un tableau de réconciliation des dettes financières a été inséré au §6.15.3 conformément à l'amendement à IAS 7 mentionné supra. Ce tableau fait le lien entre :

- (i) le solde des dettes au bilan
- (ii) les variations de dettes financières inscrites dans les flux de trésorerie liés au financement

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés mais d'application ultérieure ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée compte tenu des impacts non matériels attendus dans les états financiers du Groupe, notamment les normes IFRS suivantes :

- IFRS 9 – Instruments financiers (application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2018) :

Cette norme traite (i) du classement et de l'évaluation des instruments financiers, (ii) du modèle de dépréciation des actifs financiers ainsi que (iii) des principes généraux de la comptabilité de couverture.

- (i) Compte tenu de la nature des instruments financiers du groupe, la classification qui pourrait être retenue pour ses actifs et passifs financiers par rapport à IAS 39 n'a pas d'incidence sur leur évaluation à l'exception des titres de participation non consolidés. En effet, si le modèle d'évaluation à la juste valeur est toujours retenu, sa comptabilisation ne sera plus faite en capitaux propres recyclables mais en résultat ou capitaux propres non recyclables selon l'option choisie. A fin 2017, ce point est non matériel pour le groupe.
- (ii) Concernant le nouveau modèle de dépréciation d'IFRS 9 fondé sur les pertes attendues et non pas avérées comme sous IAS 39, une approche simplifiée est admise pour les créances clients locatives et commerciales, qui consiste à calculer la dépréciation à partir d'un historique des taux de défaut observés sur la durée de vie des créances, ajustée d'estimations prospectives. Or, les dépréciations actuelles étant déjà basées sur des données historiques d'exploitation, la direction financière n'anticipe pas de changement majeur dans les méthodes d'évaluation des dépréciations.

- (iii) Enfin, compte tenu des positions de couverture actuelles du groupe, IFRS 9 ne devrait pas conduire à une requalification des opérations de couverture en spéculatif et vice et versa.

Ainsi le principal changement attendu avec l'entrée en vigueur d'IFRS 9 porte sur une plus grande transparence en annexe sur la stratégie de gestion des risques.

▫ IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients (application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2018) :

En tant que bailleur, la majorité des revenus du groupe est constituée de revenus locatifs, comptabilisés conformément à IAS 17. Ce traitement n'est pas remis en cause par IFRS 15 qui sera amenée à remplacer IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et IAS 11 « Contrats de construction » ainsi que les interprétations correspondantes.

Ainsi, seule l'activité marginale de promotion du groupe actuellement traitée par IAS 11 est concernée par IFRS 15 qui préconise la reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement pour les ventes en VEFA (i.e. avancement par les coûts y compris le coût du terrain). La méthode appliquée à ce jour étant identique (cf. § 4.20), aucun changement matériel n'est attendu avec l'application d'IFRS 15 au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

▫ IFRS 16 - Contrats de location (application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2019) : Les deux définitions du contrat de location sous IAS 17 et IFRS 16 étant très proches, le nombre de contrats qualifiés de location en IFRS ne devrait pas évoluer de manière significative dans les états financiers du Groupe. A ce stade, une première analyse de la norme a été faite par la direction financière afin d'établir un plan d'actions jusqu'à la mise en application de la norme au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Les impacts quantitatifs de cette nouvelle norme sur les comptes financiers du Groupe seront communiqués lors de l'arrêté des comptes au 31 décembre 2018.

Les comptes ont été arrêtés par le Directoire en date du 7 mars 2018.

## 3.2 Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif, de même que les sociétés dans lesquelles il exerce une influence notable ou un contrôle conjoint entrent dans le périmètre de consolidation, les premières étant consolidées par intégration globale, les secondes par mise en équivalence.

## 3.3 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2017, le périmètre de consolidation comprend 6 sociétés, dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	Forme juridique	2017		2016
		Méthode de consolidation	% Intérêts	% Intérêts
Société Nationale Immobilière (SNI)	société mère	IG	-	-
Sainte Barbe SAS	filiale	IG	100%	100%
ADOMA SAEM	filiale	MEE	56.44%	56.41%
FLI	filiale	MEE	19.14%	19.14%
Ampere Gestion	filiale	IG	100%	100%
Adestia	filiale	IG	100%	100%

IG : Intégration globale / MEE : Mise en équivalence / NC : Non consolidée

### Méthode de consolidation ADOMA

Malgré une participation majoritaire dans le capital, le Groupe n'est cependant pas considéré comme exerçant le contrôle au sens de la norme IFRS 10. La participation de la SNI dans la société ADOMA est qualifiée de joint-venture au sens d'IAS 28R et reste sans effet sur le traitement comptable.

#### *Exclusion du périmètre de consolidation*

- Les ESH sont exclues du périmètre de consolidation. En effet, et quand bien même Adestia est actionnaire de référence au sens de la loi dans ces entreprises, son exposition aux rendements est très contrainte réglementairement du fait des règles définies dans le Code de la construction et de l'habitation régissant les ESH (limitation du droit à dividende annuel au montant du nominal des actions rémunéré au taux du livret A auquel est ajouté une marge fixe, limitation du prix de cession des titres, faiblesse du capital social de ces structures rapporté à leur total de bilan...). Ainsi, Adestia n'a qu'une faculté limitée d'agir sur les rendements variables des ESH via l'usage de son pouvoir et son exposition en valeur relative par rapport aux rendements totaux est peu significative. Par conséquent elle ne contrôle pas les ESH. Les titres de ces sociétés sont comptabilisés en "Actifs financiers disponibles à la vente".
- Les SIDOM (Société Immobilière d'Outre-Mer) n'ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation compte tenu des similitudes avec les ESH en matière de plafonnement des bénéfices distribuables. Ces titres sont également comptabilisés en "Actifs financiers disponibles à la vente".

### **3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques**

Les règles et méthodes appliquées sont homogènes au sein des sociétés du Groupe. Toutes les sociétés ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2017.

Les opérations réciproques ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

### **3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)**

Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le goodwill positif est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis en tenant compte de la fiscalité latente qui est inscrite au poste d'impôts différés. Le goodwill négatif est porté en compte de résultat.

La norme ne s'applique pas aux acquisitions portant sur un actif ou un groupe d'actifs. Le coût sera attribué aux actifs et passifs individuels identifiables d'après les justes valeurs. Une telle transaction n'engendre pas de goodwill.

### **3.6 Information sectorielle (IFRS 8)**

Le Groupe présente un seul secteur d'activité en raison :

- d'une activité majoritairement concentrée sur un secteur d'activité (la gestion immobilière d'un parc locatif à usage d'habitation détenu en propre ou sur sol d'autrui, marginalement d'un parc à usage de bureaux),
- de la localisation de la totalité du patrimoine du Groupe en France.

Ce secteur d'activité est suivi par le management du groupe SNI et le principal décideur opérationnel est le Directoire.

### **3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le Groupe applique la norme IFRS 13 qui donne une définition unique de la juste valeur basée sur la notion de prix de sortie. Elle le définit comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux :

- Niveau 1 : Prix cotés (non ajustés) à la date d'évaluation, sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs identiques ;
- Niveau 2 : Modèle d'évaluation utilisant des données autres que les prix cotés (niveau 1) qui sont observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : Modèle d'évaluation utilisant des données non observables sur un marché actif.

La hiérarchie des justes valeurs classe par ordre d'importance les données à utiliser pour les techniques d'évaluation et non les techniques d'évaluation utilisées. En cas d'utilisation de données de différents niveaux, la juste valeur obtenue est classée globalement au même niveau hiérarchique que la donnée du plus bas niveau.

#### *Immeubles de placement*

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (highest and best use). Le groupe SNI n'a identifié aucun usage alternatif qui conduirait, dans le cadre d'une reconversion, à déterminer une juste valeur supérieure à celle déterminée selon l'usage actuel des actifs. L'évaluation à la juste valeur des immeubles implique le recours à différentes méthodes de valorisation (cf. § 4.4 Evaluation des actifs) utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements.

De ce fait, le parc du Groupe est réputé relever du niveau 3 dans sa globalité.

#### *Instruments financiers*

La norme requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties dans l'évaluation des justes valeurs des actifs et passifs financiers, ainsi que du risque de crédit propre de la SNI. L'évaluation du risque de crédit est fondée sur les probabilités de défaut historique de Moody's auxquelles sont appliquées un taux de recouvrement.

L'intégration du risque de crédit dans la valorisation des instruments dérivés est considérée comme une composante de la part inefficace des tests d'efficacité. Au 31 décembre 2017, l'impact lié à l'ajustement préconisé par IFRS 13 est non significatif sur les comptes du Groupe et n'a donc pas été comptabilisé.

La hiérarchisation de juste valeur des dérivés est détaillée au § 6.16.7.

## 4. Principes comptables et méthodes d'évaluation

### 4.1 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Ces actifs incorporels, baux sur du parc donné en gestion, sont amortis sur la durée de la convention.

### 4.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées d'aménagements et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 à 10 ans. Ils sont valorisés au coût historique minoré du montant des amortissements.

### 4.3 Immeubles de placement

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement.

Le Groupe a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la méthode du coût amorti.

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

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. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- 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 (cf. § 4.8).

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles de placement sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement (en années) retenues sont les suivantes :

- constructions neuves et acquisitions récentes sur 40 ans pour le composant gros œuvre et de 15 à 25 ans pour les autres composants ;
- acquisitions de parc ancien sur 30 ans pour le composant gros œuvre et de 12 à 20 ans pour les autres composants ;
- travaux de réhabilitation sur des durées de 15, 25, 40 ans selon la nature du composant.

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur.

### 4.4 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation

La norme IAS 36 impose de tester les *goodwill* et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice de perte de valeur.

Un indice de perte de valeur peut se traduire par une diminution importante de la valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable.

### *Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles*

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Si un indicateur de perte de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

### *Modalités de dépréciation des immeubles de placement*

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

### *Evaluation du parc immobilier*

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

#### Recours à un expert évaluateur externe

- pour les immeubles ayant une valeur vénale supérieure à 10 M€ ainsi que ceux retenus pour une vente en bloc en 2018, une expertise sur site est réalisée chaque année ;
- pour ceux ayant une valeur vénale comprise entre 5 et 10 M€, émission d'un avis de valeur par l'expert tous les deux ans ; 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.

#### Evaluation interne

Le parc résiduel fait l'objet d'une évaluation selon une méthodologie interne :

- expertise interne pour les immeubles ayant une valeur vénale inférieure à 5 M€ correspondant à la médiane entre les méthodes de valorisation par capitalisation des loyers, par comparaison de marchés ou actualisation des flux ;
- par dérogation, les constructions mises en service depuis 3 ans et moins sont valorisées à la VNC nette de subvention.

### *Modalités de détermination de la juste valeur des immeubles*

La juste valeur d'un ensemble immobilier peut être estimée d'après les trois méthodes les plus couramment utilisées en matière d'expertise immobilière, à savoir :

- Méthode par comparaison : à partir des références internes observées ou à défaut par référence aux données de la Chambre des notaires (ou Callon) ;
- Méthode par capitalisation brute des loyers (ou méthode des rendements) ;
- Méthode par actualisation des flux futurs de l'ensemble immobilier concerné.



La juste valeur est également fonction du type probable de cession. La vente en bloc est l'hypothèse de base retenue pour l'expertise des valeurs vénales. Pour les ventes en lot, la méthode par comparaison est retenue après application de modulations liées au financement et à la décote forfaitaire pour vente en bloc. Pour les ventes en bloc, les deux autres méthodes paraissent plus adaptées.

Ces méthodes d'évaluation sont appliquées tant au niveau des expertises effectuées par des experts externes que de celles réalisées par la société. Pour ces dernières, la valeur vénale retenue est la valeur médiane entre les trois méthodes. Pour les expertises externes, réalisées par le cabinet Cushman&Wakefield adhérent à la charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilières, la valeur vénale retenue est généralement la moyenne entre les trois méthodes.

#### **4.5 Contrat de location**

Dans le cadre de ses activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location. Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location financement.

Les contrats de location financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Un contrat de location simple désigne tout contrat autre que location financement. La classification s'opère au commencement du contrat.

##### *Côté preneur – Location financement*

Les actifs sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. Ils sont évalués à la juste valeur de l'actif loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux. D'une façon générale, ces contrats font l'objet, à la signature de l'acte, du paiement d'une soulte représentative de la juste valeur de l'actif loué. Ce paiement vaut extinction de la dette financière.

##### *Côté preneur - Location simple*

Les paiements effectués sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire à la durée du contrat de location.

##### *Côté bailleur – Location financement*

Les actifs sont comptabilisés comme des autres actifs financiers non courants pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Les produits financiers sont répartis sur la durée du contrat de location sur la base d'un taux de rentabilité périodique constant sur l'en-cours d'investissement net.

Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location.

##### *Côté bailleur - Location simple*

Les actifs sont présentés au bilan du bailleur selon la nature de l'actif.

Les produits locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée ferme du contrat. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail.

#### **4.6 Baux emphytéotiques administratifs (BEA)**

Le Groupe a acquis auprès de l'Etat, organismes publics et collectivités locales un parc immobilier sous le couvert de baux d'une durée maximale de 99 ans. Ces baux font généralement l'objet d'une soulte versée à la signature de l'acte.

Ces opérations y compris les soultes versées font l'objet d'une analyse individuelle de nature à déterminer le traitement comptable requis par le référentiel comptable international.

#### 4.7 Traitement des subventions

Les subventions et aides publiques reçues dans le cadre des activités du Groupe sont comptabilisées :

- pour les subventions d'investissements en diminution de la valeur de l'actif auquel elles se rattachent et sont reprises au résultat au rythme des amortissements,
- pour les subventions reçues de réservataires institutionnels en revenus locatifs étalés sur la durée de la convention de réservation.

#### 4.8 Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- Lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- Dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés diminués des produits financiers.

#### 4.9 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs,
- et sa vente est probable dans un délai d'un an.

Pour le Groupe, les immeubles en bloc sous compromis de vente à la date d'arrêté des comptes annuels répondent aux critères ci-dessus listés.

Les conséquences comptables sont les suivantes :

- l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
- l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert ;
- les passifs d'un actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé sont présentés séparément des autres passifs du bilan.

#### 4.10 Titres disponibles à la vente

Les titres disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur à la date de clôture.

Les gains et pertes latents par rapport au prix d'acquisition sont comptabilisés dans les réserves de réévaluation en autres éléments du résultat global jusqu'à la date de cession. Cependant, lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins-value latente assimilée à une perte de valeur significative ou durable par rapport au coût d'acquisition, celle-ci est comptabilisée en résultat. Elle ne peut être reprise ultérieurement en résultat qu'à la date de cession.

Les titres disponibles à la vente sont dépréciés individuellement lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation résultant d'un ou plusieurs événements intervenus depuis l'acquisition.

Pour les sociétés ESH détenus par ADESTIA (cf. § périmètre de consolidation), les titres sont évalués à la juste valeur dont la meilleure estimation est le montant nominal compte tenu du cadre réglementaire imposant la méthode d'évaluation du prix de cession en application de l'article 423-4 du code de la construction et de l'habitation indépendamment de la valeur économique réelle des sociétés.

Concernant les SIDOM, les titres ont été comptabilisés à leur prix d'acquisition qui correspond à leur juste valeur compte tenu de leur date d'acquisition (décembre 2017). Le contrat d'acquisition est assorti d'une option à la main de la SNI en vue d'une acquisition complémentaire de 22% qui est assimilée à un dérivé incorporé devant être comptabilisé séparément des titres selon IAS 39. Cette option, valorisée à la juste valeur par résultat, n'a pas d'incidence compte tenu de la date d'acquisition.

#### 4.11 Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement composés :

- des OPCVM ne répondant pas aux critères de classification en équivalents trésorerie, comptabilisés à la juste valeur par résultat ;
- des créances rattachées à des participations, prêts, dépôts et cautionnements versés, dépôts à terme, comptabilisés au coût amorti ;
- des instruments de couvertures de trésorerie, comptabilisés à la juste valeur (cf. note 6.4).

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers dès lors qu'il existe une indication objective de perte de valeur mesurable liée à un événement survenu postérieurement à la mise en place du prêt ou à l'acquisition de l'actif. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

#### 4.12 Stocks, contrats de construction et de VEFA

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.

#### 4.13 Créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées sur la base du risque d'impayés. Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires. La classification des créances (locataires présents/partis/locataires ordinaires/en contentieux) permet l'application de niveaux différenciés de risque.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

#### 4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des OPCVM monétaires et des placements de maturité inférieure à 3 mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme. Les disponibilités et les OPCVM de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur.

Les créances sur filiales non consolidées détenues au titre de la convention de trésorerie Groupe sont évaluées au coût amorti.

#### 4.15 Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

#### 4.16 Avantages au personnel

##### *Engagements retraite et médailles du travail*

Les engagements de retraite et autres avantages accordés aux salariés du Groupe sont constitués des indemnités de départ en retraite et primes anniversaires (médailles du travail) prévues par la convention collective de l'immobilier et l'accord d'entreprise.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini) sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée, le cas échéant, de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes consolidés est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes, le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ des salariés, à leur initiative, à 63/65 ans selon la catégorie socio-professionnelle.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation,
- tables de mortalité,
- taux de rendement des actifs.

Conformément aux dispositions d'IAS 19 Révisée, l'intégralité des écarts actuariels est comptabilisée en capitaux propres.

Les primes versées à l'occasion de la remise des médailles du travail pendant toute la période de travail des salariés font l'objet d'une provision. Cette dernière est évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et fait l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

#### *Participation*

La provision pour participation des salariés est déterminée selon les modalités de l'accord Groupe en vigueur.

### **4.17 Passifs financiers**

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Les avances à long terme sans intérêt, accordées par les réservataires et remboursables sur des durées variables pouvant aller jusqu'à 50 ans, ont été évalués à leur juste valeur en utilisant le taux effectif moyen des emprunts.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs courants et ne font l'objet d'aucune actualisation.

Les produits reçus sur convention de réservation en contrepartie d'un droit de réservation accordé à un tiers sur des logements et pour une durée déterminés, font l'objet d'un étalement sur la durée de la convention et sont considérés comme des autres passifs financiers non courants (part supérieure à un an) et dettes diverses (part inférieure à un an).

### **4.18 Instruments dérivés et comptabilité de couverture**

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 5 « Gestion des risques financiers ».

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies.

Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

#### 4.19 Parties liées (norme IAS 24R)

Le Groupe, filiale à 99.99% de la Caisse des Dépôts et Consignations, utilise la dispense prévue par la norme en matière d'informations au regard des transactions et soldes avec une entité sous contrôle de l'Etat.

Le contenu des transactions avec les parties liées est décrite en note 7.6.

#### 4.20 Revenus et créances opérationnels

##### *Revenus locatifs bruts (y compris loyers financiers)*

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent principalement les loyers des logements et accessoirement des immeubles de bureaux. Ces revenus sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. Le cas échéant, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée, etc.) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les conventions de gestion globale conclues avec des tiers publics ou privés font l'objet d'une analyse au cas par cas afin de qualifier le contrat de location (location-simple ou location-financement au sens d'IAS 17). Ils sont présentés comme suit :

- Les revenus issus de contrats de location simple sont enregistrés selon les principes énoncés ci-dessus.
- Les revenus issus de contrats de location financement (SNI en qualité de bailleur) sont décomposés en :
  - la part correspondant à la prestation de services (gestion locative, gros entretien, grosses réparations, fonctionnement, etc.) est comptabilisée en revenus des autres activités, conformément aux dispositions d'IAS18 ;
  - la part correspondant à la rémunération de l'investissement est ventilée en amortissement du capital comptabilisée en diminution de la créance et en rémunération du capital comptabilisée en revenus des autres activités.

##### *Activité promotion (contrats de constructions et VEFA)*

Les produits de l'activité de promotion sont reconnus à l'avancement. Le produit comptabilisé au cours de l'exercice correspond au produit prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice diminué du produit comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice. La reconnaissance du produit à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

##### *Revenus des autres activités*

Les revenus des autres activités intègrent essentiellement les éléments suivants :

- prestations de services rendus et mise à disposition de moyens aux filiales non consolidées ;
- part de prestations de services rendus pour les contrats de gestion globale (note 4.20.1) ;
- part correspondant à la rémunération de la créance pour les contrats de location financement (note 4.20.1).

#### 4.21 Impôts

La charge d'impôt est constatée au compte de résultat ou par capitaux propres pour les éléments comptabilisés directement en capitaux propres.

Il n'y a pas de convention d'intégration fiscale au sein du Groupe.

### *Régime de droit commun*

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe et aux opérations ne bénéficiant pas du régime des SEM.

### *Régime fiscal des SEM*

Aux termes de l'article 207-1-4° du Code Général des Impôts, modifié par l'article 44-II et III de la loi de finances rectificative pour 2005, les Sociétés d'Economie Mixte visées à l'article L.481-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sont exonérées de l'impôt sur les sociétés pour la partie de leur résultat et plus-values de cession réalisées sur le parc de logements social. Ce dispositif ne s'applique qu'aux sociétés SNI et ADOMA.

### *Impôts différés*

Des impôts différés sont comptabilisés dès lors qu'une différence temporaire est identifiée entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales, selon la méthode du report variable en utilisant les derniers taux d'imposition des réglementations fiscales adoptées ou quasi-adoptées. Les effets dus aux changements des taux d'impôt sont pris en compte lors de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté ou quasi-adopté.

Les calculs d'impôts différés sont effectués au niveau de chaque entité fiscale. Les impôts différés actifs et passifs d'une même société sont compensés et, en application de la règle de prudence, les impôts différés actifs ne sont retenus que s'il existe une forte probabilité d'imputation sur les bénéfices fiscaux futurs.

## **4.22 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations**

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant principalement sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites en note 4.4.

L'évaluation de la valeur d'utilité et de la juste valeur des titres de participation des filiales ESH définies en note 4.10 est réalisée en stricte application de l'article 423-4 du code de la construction et de l'habitat. Il est limité au montant du nominal de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession sans pouvoir excéder vingt années d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un premier livret de caisse d'épargne majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période.

Compte tenu de la date d'acquisition des SIDOM, leur prix d'acquisition est considéré comme la juste valeur.

L'évaluation des provisions et avantages au personnel comme indiqué en notes 4.15 et 4.16.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note 3.7.

## 5. Gestion des risques financiers et opérationnels

### 5.1 Risque de taux d'intérêt

Les taux d'intérêt et le volume des financements étant une composante essentielle de l'équilibre des opérations immobilières de SNI, une attention toute particulière est portée à la gestion de ce risque et à l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le compte de résultat.

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.

Depuis 2012, la SNI a recours aux marchés financiers pour couvrir son besoin de financement majoritairement sur une base taux fixe ; dans le cas de coupons indexés, ceux-ci donnent lieu également à une couverture de taux. Le cas échéant, notamment lorsque les indexations de loyers sont déterminées lors du lancement de l'opération, SNI peut être amenée à lever par anticipation ses financements dès lors que les opérations sont validées dans les instances.

Du fait de l'adossement des couvertures aux lignes de financements, les dérivés sont gérés en comptabilité de couverture.

La politique de couverture est centralisée et mise en œuvre pour l'ensemble du Groupe au sein d'un même département.

### 5.2 Risque de Liquidité

Le stock de dette de SNI étant constitué très largement d'emprunts amortissables, il n'existe pas de rupture forte dans son échéancier de dette immédiat.

Du fait de la montée en puissance des financements in fine, SNI s'attache à définir la taille et les maturités des tranches d'émissions de son programme de financement annuel pour maintenir un objectif de durée équivalente à celle d'un financement amortissable.

Afin de faciliter le portage des opérations de développements immobiliers et les acquisitions d'actifs, SNI dispose de lignes de court terme auprès d'un pool bancaire. Cette capacité de tirage à court terme a été calibrée également pour faire face à l'éventualité d'une variation de l'encours de dépôts de ses filiales, centralisé auprès de SNI.

La trésorerie du Groupe étant centralisée sur une plateforme unique de gestion, son pilotage en est facilité.

### 5.3 Risque de Contrepartie

Pour la gestion de ses placements, le Groupe reste très attentif à la qualité des banques auprès desquelles il effectue ses dépôts en surveillant la notation par les différentes agences.

L'ensemble de ces risques est spécifié dans la charte de liquidité approuvée par les instances de gouvernance et fait l'objet d'un reporting semestriel auprès de la Direction des Risques et du Contrôle Interne de la CDC. L'ensemble de ces éléments financiers sont également publiés trimestriellement auprès de son actionnaire unique dans le cadre du modèle prudentiel de mise en transparence des filiales du Groupe Caisse des Dépôts.



## 5.4 Risques opérationnels

Les risques opérationnels majeurs auxquels est exposée la SNI sont actuellement les suivants :

- En matière de gestion locative : la vacance des logements dans les zones détendues peuvent générer un manque à gagner en termes de chiffre d'affaires. Des requêtes de suivi des ensembles immobiliers sensibles sont incluses dans les arbitrages préparant les arbitrages patrimoniaux réalisés chaque année soit en vue de cessions, soit de baisse de loyers pour alignement sur le marché locatif local ;
- Le Groupe reste également attentif au risque d'augmentation des impayés et à leur prévention dans un contexte économique dégradé. Un plan de résorption des impayés a été déployé depuis l'automne 2013 sur l'ensemble du périmètre du Groupe, en particulier sur le pôle social ;
- En matière de cessions de logements : risque de ralentissement des ventes en lots en raison de l'attentisme du marché et d'une plus grande sélectivité des banques en matière de prêts. A ce titre, des garanties de rachat et de relogement ont été mises en œuvre dans le Groupe en vue de d'assurer la solvabilité des acquéreurs à l'instar de ce qui est pratiqué dans l'accession sociale. Les cessions en bloc pourraient également être freinées par la capacité des acquéreurs à lever des financements sur des maturités suffisamment longues ou à obtenir des garanties de la part des collectivités locales en cas d'acquisition par un bailleur social. L'analyse de la surface financière de l'acquéreur et le suivi de son dossier de financement font désormais partie intrinsèque d'une opération de cession d'un immeuble ;
- En matière de fiscalité : poursuite de l'évolution défavorable de la fiscalité (TVA, impôt société, prélèvements sociaux...). Les impacts de l'alourdissement de la pression fiscale sont perceptibles sur l'équilibre financier des opérations en cours bien qu'étalés dans le temps (hausse de la TVA, du taux moyen d'impôt société), les frais de structures au titre de l'augmentation des taux de prélèvements sociaux, par des dispositifs exceptionnels (par exemple, la limitation de la déductibilité de la charge financière sur les emprunts finançant le logement non social). En prévention, le Groupe anticipe et réalise une veille attentive des évolutions potentielles tout en assurant une communication éclairée directement ou au travers des organismes professionnels ;
- Le durcissement de la réglementation technique sur le logement (mise en conformité des ascenseurs, normes thermiques, traitement de l'amiante...) génère un besoin de veille réglementaire et de recherche de financements ad hoc (cessions de certificats d'économie d'énergie par exemple).

Le dispositif de prévention de la fraude, intégré au dispositif de contrôle interne (DCI) du Groupe SNI, repose sur trois piliers :

- Le cadre de prévention des risques de fraude interne et externe intégrés dans la cartographie des risques opérationnels, du corpus des procédures Groupe et la charte de déontologie, d'une sensibilisation régulière des collaborateurs et des clients locataires aux risques de fraude et du plan de sécurité informatique du Groupe SNI.
- Les activités de contrôle de premier, second et troisième niveau respectivement l'autocontrôle des opérationnels et supervision hiérarchique, missions de contrôle interne des correspondants des directions métiers et supports, missions d'audit interne
- Une couverture par assurance spécifique contre les risques de fraude interne et externe.

## 6. Notes aux états financiers consolidés

### 6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

VALEUR BRUTE	2017	Entrées	Cessions	Variation subventions	Virement de poste à poste	2016
	Immeubles de placement	6 490.4	326.1	-91.5	-1.2	1.7
Immobilisations incorporelles	6.6	0.2			-0.2	6.6
Immobilisations corporelles	43.5	0.6	-2.9		1.4	44.4
Actifs destinés à être cédés IFRS 5	6.9				2.4	4.5
<b>TOTAL VALEURS BRUTES</b>	<b>6 547.4</b>	<b>326.9</b>	<b>-94.4</b>	<b>-1.2</b>	<b>5.3</b>	<b>6 310.9</b>

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATION	2017	Dotations	Reprises	Reprises subventions	Virement de poste à poste	2016
	Immeubles de placement	-1 612.6	-169.3	26.0	12.0	-3.0
Immobilisations incorporelles	-1.2	-0.3				-0.9
Immobilisations corporelles	-31.1	-1.6	2.6		0.0	-32.1
Actifs destinés à être cédés IFRS 5	-4.3				-1.5	-2.8
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>-1 649.2</b>	<b>-171.2</b>	<b>28.5</b>	<b>12.0</b>	<b>-4.5</b>	<b>-1 514.1</b>
<b>TOTAL DEPRECIATION</b>	<b>-13.1</b>		<b>0.1</b>			<b>-13.2</b>

VALEUR NETTE	2017	Entrées	Sorties	Reprises subventions	Virement de poste à poste	2016
	Immeubles de placement	4 864.7	156.8	-65.5	10.8	-1.4
Immobilisations incorporelles	5.4	-0.1			-0.2	5.7
Immobilisations corporelles	12.3	-1.0			1.4	12.3
Actifs destinés à être cédés IFRS 5	2.7				1.0	1.7
<b>TOTAL VALEURS NETTES</b>	<b>4 885.1</b>	<b>155.7</b>	<b>-65.5</b>	<b>10.8</b>	<b>0.8</b>	<b>4 783.6</b>

#### JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2017	2016
Valeur comptable nette (1)	4 867.4	4 765.6
Juste valeur (1)	7 337.4	7 207.3
<b>Plus value latente</b>	<b>2 470.0</b>	<b>2 441.7</b>

(1) y compris VNC et juste valeur des immeubles destinés à être cédés ( IFRS 5)

#### HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS

Immeubles résidentiels	Valeur m <sup>2</sup> "bloc"		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Région Paris / Ile De France	788 €	7 412 €	4.00%	6.00%	3.91%	14.74%
Province (France sauf IDF)	288 €	3 584 €	4.50%	9.75%	4.96%	10.00%

En application de la norme IFRS 13, le tableau ci-dessus présente les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts en évaluation immobilière.

## 6.2 Titres disponibles à la vente

VALEUR BRUTE	2017	Variation de périmètre	Cession	Acquisition	2016
Titres de participation non consolidés (1)	149.6	-0.3		70.8	79.0
Réévaluation des titres (juste valeur)	0.0				0.0
<b>TOTAL VALEURS BRUTES</b>	<b>149.6</b>	<b>-0.3</b>	<b>0.0</b>	<b>70.8</b>	<b>79.0</b>

(1) dont +64.6 M€ de titres SIDOM acquis par la SNI, et +5,8 M€ sur Adestia (dont +5.0 M€ liés aux augmentations de capital réalisées dans ses filiales ESH)

DEPRECIATION	2017	Variation de périmètre	Reprise	Dotation	2016
Provision sur titres	-0.2	0.3			-0.5
<b>TOTAL DEPRECIATION</b>	<b>-0.2</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>-0.5</b>

<b>TOTAL DES VALEURS NETTES</b>	<b>149.4</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>70.8</b>	<b>78.5</b>
---------------------------------	--------------	------------	------------	-------------	-------------

## 6.3 Titres mis en équivalence

Les données ci-dessous sont présentées à 100% dans le format de publication (référentiel IFRS) de la société ADOMA et de la société FLI (seules sociétés mises en équivalence significatives à ce jour).

<i>Bilan synthétique</i>	ADOMA		FLI	
	2017	2016	2017	2016
Patrimoine immobilier	982.1	907.0	504.2	252.1
Autres actifs	320.0	252.6	785.6	929.3
<b>Total actif</b>	<b>1 302.2</b>	<b>1 159.6</b>	<b>1 289.8</b>	<b>1 181.4</b>
Capitaux propres	339.3	313.6	1 033.0	1 032.2
Emprunts	736.6	632.0	68.2	0.2
Autres passifs	226.2	214.0	188.6	149.0
<b>Total passif</b>	<b>1 302.2</b>	<b>1 159.6</b>	<b>1 289.8</b>	<b>1 181.4</b>
Résultat net	23.5	28.8	0.5	0.2
% de détention	56.41%	56.31%	19.14%	19.14%
<b>QP de résultat des sociétés MEE</b>	<b>13.3</b>	<b>16.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>
Capitaux propres	339.3	313.6	1 033.0	1 032.2
% de détention	56.44%	56.41%	19.14%	19.14%
<b>Titres des sociétés MEE</b>	<b>191.5</b>	<b>176.9</b>	<b>197.8</b>	<b>197.6</b>
	2017	2016		
<b>TOTAL QUOTE PART DU RESULTAT MEE</b>	<b>13.4</b>	<b>16.3</b>		
<b>TOTAL TITRES DES SOCIETES MEE</b>	<b>389.3</b>	<b>374.5</b>		

## 6.4 Autres actifs financiers non courants et dérivés

	2017	2016
Créances rattachées à des participations	38.0	38.0
Prêts à Moyen terme et Long terme	7.6	7.4
Autres créances immobilisées à Long terme	36.8	57.0
Instruments de couverture de flux de trésorerie	6.16.2	461.6
<b>TOTAL</b>	<b>544.0</b>	<b>647.3</b>

## 6.5 Actifs d'impôts différés

	2017	2016
ID / Differences temporaires	9.7	1.8
ID / Couverture des flux de trésorerie	75.4	122.5
ID/ Ecart d'évaluation	-24.3	-43.2
ID / Activation frais acquisition et emprunts	-24.8	-23.4
ID/ JV de la dette	-15.5	-24.3
ID / Autres retraitements IFRS	-7.6	6.3
<b>Position nette des ID</b>	<b>13.0</b>	<b>39.7</b>

## 6.6 Stocks et en-cours

	Brut 2017	Dépreciation 2017 (1)	Net 2017	Net 2016
En cours de production- biens immobiliers	22.7	-0.3	22.3	33.2
Produits finis - biens immobiliers	0.0	0	0.0	0.0
<b>TOTAL</b>	<b>22.7</b>	<b>-0.3</b>	<b>22.3</b>	<b>33.2</b>
(1) dont dotation de l'année		-0.2		
(1) dont reprise de l'exercice		0.1		

## 6.7 Créances clients

	Brut 2017	Dépreciation 2017 (1)	Net 2017	Net 2016
Fournisseurs - Avances et acomptes versés	4.7		4.7	13.4
Créances locataires	55.2	-15.2	40.0	43.9
Créances sur opérations de promotion	124.6		124.6	121.3
<b>TOTAL</b>	<b>184.5</b>	<b>-15.2</b>	<b>169.3</b>	<b>178.6</b>
(1) dont dotation de l'exercice		-4.0		
(1) dont reprise de l'exercice		3.9		

## 6.8 Créances d'impôt

	2017	2016
Créance d'impôts	4.5	1.1
<b>TOTAL</b>	<b>4.5</b>	<b>1.1</b>

## 6.9 Créances diverses

	Brut 2017	Dépreciation 2017 (1)	Net 2017	Net 2016
Part non libérée de l'augmentation de capital	300.0		300.0	0.0
Autres créances et factures à établir	7.1	-1.0	6.1	8.8
Subvention d'investissement à recevoir	4.9		4.9	7.7
Créances fiscales	4.0		4.0	5.0
Créances sur cessions d'immeubles	2.7		2.7	6.5
Débiteurs divers	19.2	-2.5	16.7	8.8
Charges constatées d'avance	8.9		8.9	9.9
<b>TOTAL</b>	<b>346.9</b>	<b>-3.6</b>	<b>343.4</b>	<b>46.7</b>
(1) dont dotation de l'exercice		-0.8		
(1) dont reprise de l'exercice		0.3		

## 6.10 Autres actifs financiers courants et dérivés

	2017	2016
Prêt à CT	0.2	0.2
Titres de créances négociables	106.0	11.0
OPCVM > 3 mois	0	0.5
ICNE	0.3	17.7
<b>TOTAL</b>	<b>106.6</b>	<b>29.4</b>

## 6.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	2017	2016
Convention de trésorerie Groupe_position débitrice	9.9	3.5
OPCVM et autres placements à CT ( <3mois )	72.1	0.0
Banque	652.8	771.7
<b>TOTAL trésorerie et équivalents (ACTIF)</b>	<b>734.8</b>	<b>775.2</b>
Convention de trésorerie Groupe_position créditrice	159.2	167.6
Découvert bancaire	32.9	56.3
<b>TOTAL trésorerie (PASSIF)</b>	<b>192.1</b>	<b>223.9</b>
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>542.7</b>	<b>551.3</b>

## 6.12 Actifs et passifs destinés à être cédés

	2017	2016
Immeubles de placement destinés à être cédés	7.0	4.5
Subventions d'investissement	0.0	0.0
Amortissement	-4.3	-2.8
Provisions	0.0	0.0
<b>TOTAL Actifs destinés à être cédés</b>	<b>2.7</b>	<b>1.7</b>
Emprunts / actifs destinés à être cédés	2.4	0.5
<b>TOTAL Passifs destinés à être cédés</b>	<b>2.4</b>	<b>0.0</b>

## 6.13 Capitaux propres

Les informations sont fournies dans le tableau « TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES ».

## 6.14 Provisions non courantes et courantes

### PROVISIONS NON COURANTES

	2017	Dotations	Reprises	Virement de poste à poste	2016
Indemnités départ en retraite	23.3	2.6	-1.2		21.9
Médailles de travail et autres avantages	2.6	0.1			2.4
Autres charges de personnel	1.8	1.5	-0.4		0.8
Risques non courants	2.0	0.6	-3.0		4.4
<b>TOTAL PROVISIONS NON COURANTES</b>	<b>29.8</b>	<b>4.8</b>	<b>-4.6</b>	<b>0.0</b>	<b>29.6</b>

### PROVISIONS COURANTES

	2017	Dotations	Reprises	Virement de poste à poste	2016
Risques sur Immeuble de placement	6.8	2.7	-2.4		6.6
Risques courants	12.6	1.3	-0.9		12.1
<b>TOTAL PROVISIONS COURANTES</b>	<b>19.4</b>	<b>4.0</b>	<b>-3.3</b>	<b>0.0</b>	<b>18.7</b>

## 6.15 Dettes financières non courantes et courantes

### 6.15.1 Dettes financières nettes

	Montant contractuel	Réévaluation Juste valeur	2017	2016
Dettes financières non courantes	3 569.3	-85.2	3 484.1	3 381.6
Dettes financières courantes	432.1	-1.3	430.8	518.7
<b>Dettes financières brutes</b>	<b>4 001.4</b>	<b>-86.5</b>	<b>3 914.9</b>	<b>3 900.3</b>
Autres actifs financiers courants	106.6		106.6	29.4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	734.8		734.8	775.2
<b>Dettes financières nettes</b>	<b>3 160.0</b>	<b>-86.5</b>	<b>3 073.5</b>	<b>3 095.7</b>

## 6.15.2 Echéance des dettes financières

	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	2017	2016
Emprunts auprès des établissements de crédit		551.8	2 712.8	3 264.6	3 082.5
Autres emprunts et dettes assimilées		37.9	181.6	219.6	299.1
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>0.0</b>	<b>589.7</b>	<b>2 894.4</b>	<b>3 484.1</b>	<b>3 381.6</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	224.4			224.4	284.0
Autres emprunts et dettes assimilées	14.2			14.2	10.9
Convention de trésorerie Groupe_ position créditrice	159.2			159.2	167.5
Banques (soldes créditeurs)	32.9			32.9	56.3
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>430.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>430.8</b>	<b>518.7</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES</b>	<b>430.8</b>	<b>589.7</b>	<b>2 894.4</b>	<b>3 914.9</b>	<b>3 900.3</b>
(1) dont intérêts courus non échus				57.8	51.3

## 6.15.3 Impact de la variation des dettes financières sur le tableau de trésorerie

	2017	Flux de trésorerie	Variations non cash			2016
			Transfert	Frais d'emprunts activés	Juste valeur	
Dettes financières non courantes	3 484.1	117.6	-21.8	-0.5	7.2	3 381.6
Dettes financières courantes (1)	238.7	-76.1	19.9			294.9
Passifs destinés à être cédés	2.4		1.9			0.5
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES</b>	<b>3 725.2</b>	<b>41.5</b>	<b>0.0</b>	<b>-0.5</b>	<b>7.2</b>	<b>3 677.0</b>
<i>(1) hors comptes courants de 159.2 M€ et découverts bancaires de 32.9 M€ en 2017 (167.5 M€ et 56.3 M€ pour 2016)</i>						
Sommes reçues des actionnaires		100.0				
Variation des dépôts et cautionnements reçus		-0.6				
Variation des débiteurs et créditeurs divers		0.3				
Intérêts financiers bruts versés hors intérêts courus		-119.4				
<b>TOTAL FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS</b>		<b>21.7</b>				

## 6.16 Autres passifs financiers non courants et dérivés

### 6.16.1 Echéance des autres passifs financiers hors dérivés

	< 1 an	1 à 5 ans	>5 ans	2017	2016
Dépôts et cautionnements reçus		29.8		29.8	30.5
Titres_capital non appelé, non versé	nc (1)	nc (1)	nc (1)	171.4	177.1
Autres dettes et produits constatés d'avance		27.0	13.5	40.6	46.4
Instruments dérivés	nc (1)	nc (1)	nc (1)	751.7	911.1
<b>Autres passifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>56.9</b>	<b>13.5</b>	<b>993.6</b>	<b>1165.1</b>
<b>Autres passifs financiers courants</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) nc "non communiqué"

### 6.16.2 Présentation au bilan des instruments dérivés

	Note	2017	2016
<b>Pôle consolidé hors filiales ESH position nette</b>		<b>-290.1</b>	<b>-366.2</b>
Autres actifs financiers dérivés		9.4	10.8
Autres passifs financiers dérivés		299.5	377.0
<b>Pôle filiales ESH position nette des opérations pour compte</b>		<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
Autres actifs financiers dérivés		452.3	534.1
Autres passifs financiers dérivés		452.3	534.1
<b>Groupe consolidé position nette</b>		<b>-290.1</b>	<b>-366.2</b>
Autres actifs financiers dérivés	6.4	461.6	544.9
Autres passifs financiers dérivés	6.16.1	751.7	911.1

### 6.16.3 Variation de la juste valeur des instruments dérivés

<i>en millions d'euros</i>	Var JV 2017 par capitaux propres	Var JV 2017 par résultat	2017	2016
Swap de taux qualifiés de couverture (1)	72.7		72.7	-17.1
Swap de taux non qualifiés de couverture		3.4	3.4	2.4
<b>Total Instruments financiers</b>	<b>72.7</b>	<b>3.4</b>	<b>76.1</b>	<b>-14.7</b>

(1) Hors parts Adoma et FLI (mises en équivalence), hors impôt différés et hors recyclage des dérivés restructurés

### 6.16.4 Notionnels courants par échéance des instruments dérivés

	<1 an	1 à 5 ans	>5 ans	2017	2016
<b>Portefeuille Dérivés en vigueur au 31 décembre</b>					
Swaps payeurs taux fixes	112.3	365.8	1 272.2	1 750.3	1 694.2
Options de taux	3.5	16.6	3.6	23.7	27.2
Swaps variables contre taux variable		330.0	193.0	523.0	523.0
<b>Total</b>	<b>115.8</b>	<b>712.4</b>	<b>1 468.8</b>	<b>2 297.0</b>	<b>2 244.4</b>
<b>Portefeuille Dérivés à effet différé</b>					
Swaps payeurs taux fixes				0.0	0.0
<b>Total</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>115.8</b>	<b>712.4</b>	<b>1 468.8</b>	<b>2 297.0</b>	<b>2 244.4</b>



### 6.16.5 Analyse de la dette après affectation des couvertures

	Classification de la dette		2017
	taux fixe	taux variable	
Emprunts	1 364.6	2 045.6	3 410.2
Dettes sans intérêts	233.8		233.8
Crédit-bail	21.0		21.0
Intérêts courus sur emprunts		57.8	57.8
Convention de trésorerie Groupe_position créditrice		159.2	159.2
Banque_(découverts)		32.9	32.9
<b>TOTAL DETTE FINANCIERE BRUTE AVANT AFFECTATION DES COUVERTURES</b>	<b>1 619.4</b>	<b>2 295.5</b>	<b>3 914.9</b>
Couverture de la dette taux variable en taux fixe (emprunts)	1 592.2	-1 592.2	0.0
Couverture de la dette livret A en taux fixe (emprunts)	268.0	-268.0	0.0
<b>TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES</b>	<b>3 479.6</b>	<b>435.3</b>	<b>3 914.9</b>
Dépôts à terme et autres placements	596.2	72.1	668.3
Convention de trésorerie Groupe_position débitrice		9.9	9.9
Intérêts courus à recevoir	20.7		20.7
Banques_comptes rémunérés		142.5	142.5
Banques			0.0
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET TRESORERIE</b>	<b>616.9</b>	<b>224.5</b>	<b>841.4</b>
<b>TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES</b>	<b>2 862.7</b>	<b>210.8</b>	<b>3 073.5</b>

### 6.16.6 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

	Note	Classification	Valeur comptable 2017	Juste valeur
Titres disponibles à la vente	6.2	Actifs disponibles à la vente	149.4	149.4
Autres actifs financiers non courants	6.4	Prêts et créances	82.4	82.4
Instrument(s) dérivés non courants Groupe (1)	6.16.2	Couverture de flux de trésorerie/actifs détenus à des fins de transactions	9.4	9.4
Autres créances	6.7 à 6.9	Prêts et créances	517.2	517.2
Autres actifs financiers courants et dérivés	6.10	actifs_juste valeur par résultat	106.6	106.6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.11	actifs_juste valeur par résultat	734.8	734.8
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>			<b>1 599.7</b>	<b>1 599.7</b>
Dettes financières non courantes	6.15.2	Passifs financiers au coût amorti	3 484.1	3 484.1
Autres passifs financiers non courants	6.16.1	Passifs financiers au coût amorti	241.8	241.8
Instrument(s) dérivés non courants Groupe (1)	6.16.2	Couverture de flux de trésorerie/passifs détenus à des fins de transactions	299.5	299.5
Dettes financières courantes	6.15.2	Passifs financiers au coût amorti	430.8	430.8
Autres passifs	6.17 à 6.19	Passifs financiers au coût amorti	208.6	208.6
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>			<b>4 664.8</b>	<b>4 664.8</b>

(1) hors opérations de couverture réalisées en mandat pour le compte du Pôle filiales ESH

### 6.16.7 Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les critères de hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers ont été définis en note 3.7. Ils se synthétisent en :

- Niveau 1 : Cotation sur un marché actif
- Niveau 2 : Valorisation utilisant des données observables
- Niveau 3 : Valorisation utilisant des données non observables

	2017			2016		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>Bilan Actif</b>						
Titres disponibles à la vente			149.4			78.5
Instruments dérivés		461.6			544.9	
Autres actifs financiers courants	106.3			11.5		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	72.1					
<b>Bilan Passif</b>						
Instruments dérivés		751.7			911.1	

### 6.17 Dettes fournisseurs

	2017	2016
Dettes fournisseurs	5.9	6.5
Dettes fournisseurs - Factures non parvenues	25.7	25.8
Clients- avances et acomptes reçus	9.8	10.8
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS</b>	<b>41.4</b>	<b>43.1</b>

### 6.18 Dettes d'impôts

	2017	2016
Dettes d'impôts	0	11.9
<b>TOTAL</b>	<b>0.0</b>	<b>11.9</b>

### 6.19 Dettes diverses

	2017	2016
Dettes fiscales et sociales	63.3	74.0
Dettes fournisseurs d'immobilisations	62.0	57.2
Crediteurs divers	22.7	13.8
Produits constatés d'avance	19.2	25.6
<b>TOTAL</b>	<b>167.2</b>	<b>170.6</b>

## 6.20 Autres produits des activités opérationnelles

	2017	2016
Autres produits des activités opérationnelles	6.1	9.7
Reprise de provisions sur créances	4.1	6.8
Reprise de provisions sur autres produits et charges opérationnelles	2.3	3.4
<b>TOTAL</b>	<b>12.4</b>	<b>19.9</b>

## 6.21 Autres charges des activités opérationnelles

	2017	2016
Redevances pour concessions, brevets	-1.9	-1.4
VNC des immobilisations corporelles et incorporelles		
Autres charges des activités opérationnelles	-10.8	-13.4
Dotation aux provisions sur créances	-4.8	-5.1
Dotation aux provisions sur autres produits et charges opérationnelles	-2.1	
<b>TOTAL</b>	<b>-19.5</b>	<b>-19.9</b>

## 6.22 Coût de l'endettement brut

	2017	2016
Charges d'intérêts sur emprunts auprès établissements de crédit	-119.1	-123.6
Variation de juste valeur sur dettes à taux préférentiels	-7.2	-8.4
<b>TOTAL</b>	<b>-126.3</b>	<b>-132.0</b>

## 6.23 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie

	2017	2016
Revenus sur VMP de moins de 3 mois	13.5	17.1
Plus values sur cession de VMP	0.7	0.0
Charges financières sur convention de trésorerie	-1.0	-1.5
Produits financiers sur convention de trésorerie	2.3	2.4
Dividendes reçus et quote part positive sur sociétés en participation	1.8	1.4
Dotation aux provisions sur titres disponibles à la vente	0.0	-0.2
Quote part négative sur sociétés en participation		
<b>TOTAL</b>	<b>17.3</b>	<b>19.2</b>

## 6.24 Charges d'impôts

	2017	2016
Impôt sur les bénéfices	-51.4	-54.9
Impôt différés / résultat	18.5	4.9
<b>TOTAL</b>	<b>-32.9</b>	<b>-50.0</b>

### *Preuve d'impôt*

	2017	2016
Résultat net	118.6	118.3
Impôt exigible	-51.4	-54.9
Impôt différé	18.5	4.9
Résultat avant impôt	151.5	168.3
Quote part de résultat des MEE	13.4	16.3
Résultat avant impôt et MEE	138.1	152.0
<b>Is théorique (1)</b>	<b>-47.6</b>	<b>-52.3</b>
Différences permanentes non déductibles	-0.4	-0.6
Report variable	12.0	
Différence de taux d'imposition		
IDA non constatés sur déficit exercice		
Autres	3.0	2.9
<b>Impôt réel</b>	<b>-32.9</b>	<b>-50.0</b>

## 6.25 Part des mises en équivalence

	2017	2016
Résultat des sociétés mises en équivalence	13.4	16.3
Reprises des écarts d'acquisition négatif des MEE		
<b>TOTAL</b>	<b>13.4</b>	<b>16.3</b>

## 7. Autres éléments d'information

### 7.1 Engagements hors bilan

	2017	2016
<b>Engagements donnés</b>	<b>1 320.1</b>	<b>1 166.5</b>
Avals et cautions donnés	434.5	246.6
Titres donnés en nantissement de dettes	0.0	0.5
Engagements pour acquisition VEFA	359.6	348.7
Sûretés réelles et promesses hypothécaires	416.7	456.2
Autres engagements donnés	109.3	114.5
<b>Engagements reçus</b>	<b>852.3</b>	<b>744.7</b>
Avals et cautions reçus	226.1	241.1
Contrat de financement	620.0	500.0
Cautions bancaires sur marché de construction	6.2	3.6

## 7.2 Informations relatives aux contrats de location

### 7.2.1 Contrat de locations simples et financement (côté bailleur)

#### Typologie des baux

Catégorie de locataires	Conditions d'options de renouvellement ou d'achats	Clauses d'indexation	Terme
Locaux d'habitation	Tacite reconduction ou proposition de renouvellement	Indice de révision des loyers (IRL)	de 3 à 6 ans
Bail de type Gendarmerie (mise en location par le Groupe)	Renouvellement de bail	Indice coût de la Construction	de 6 à 9 ans
Bail EDF	Renouvelable 1 fois par tacite reconduction	Indice coût de la Construction	12 ans, renouvelable 6 ans
Bail Ecole Polytechnique (mise en location par le Groupe)	Non renouvelable	Indice de révision des loyers (IRL)	29 ans
Bail de type Immobilier Public	Non renouvelable	Variable selon les baux	variable selon les baux (entre 25 et 35 ans)

#### Loyers minimaux (1)

	2017	2016
Perçus au titre de l'exercice	121.6	79.3
A recevoir à moins d'un an	110.4	68.0
A recevoir entre 1 et 5 ans	362.1	178.6
A recevoir à plus de 5 ans	234.0	99.3
<b>TOTAL</b>	<b>828.1</b>	<b>425.2</b>

### 7.2.2 Contrat de locations simples et financement (côté preneur)

#### Typologie des baux

Catégorie de locataires	Conditions d'options de renouvellement ou d'achats	Clauses d'indexation	Terme
Bail de type Gendarmerie (mise à disposition des locaux au Groupe par les collectivités)	Non renouvelable	Non applicable	variable (au maximum 99 ans)
Bail Ecole Polytechnique (mise à disposition des locaux au Groupe par l'Etat)	Non renouvelable	Non applicable	29 ans
Bail de type Immobilier Public	Non renouvelable	Variable selon les baux	variable selon les baux (entre 25 et 35 ans)

#### Valeur comptable nette des immeubles

	2017	2016
Bail type Gendarmerie	621.2	624.9
Bail Ecole Polytechnique	29.9	31.9
Bail Immobilier Public	59.9	51.9
<b>Total</b>	<b>711.0</b>	<b>708.7</b>

## 7.3 Engagement envers le personnel

### 7.3.1 Au titre des Indemnités de départ en retraite (IDR)

	2017	2016
<b>Dette actuarielle à l'ouverture</b>	<b>21.9</b>	<b>20.0</b>
Coûts des services rendus de l'exercice	1.6	1.4
Coût financier de l'exercice	0.3	0.4
Prestations versées	-1.2	-1.2
Gains/pertes actuariels de l'exercice	0.6	1.3
Effets des variations de périmètre & autres	0.0	0.0
<b>Dette actuarielle à la clôture</b>	<b>23.3</b>	<b>21.9</b>

#### Détail de la charge comptabilisée au résultat

<i>en millions d'euros</i>	2017	2016
Coûts des services rendus de l'exercice	1.6	1.4
Coût financier de l'exercice	0.3	0.4
<b>TOTAL</b>	<b>1.9</b>	<b>1.8</b>

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 1.8% à la clôture 2017. La sensibilité de cet engagement, dans l'hypothèse d'une variation des paramètres d'actualisation s'établit à :

Paramètres	Variation +/- 0,5%	Engagement IDR	écart (M€)	écart ( en %) )
Taux actualisation	-0.5	24.9	-1.6	-6.4%
Taux actualisation	0.5	21.9	1.4	6.4%
Taux de rotation	-0.5	24.6	-1.2	-4.9%
Taux de rotation	0.5	21.9	1.3	5.9%
Taux de revalorisation	-0.5	22.0	1.3	5.9%
Taux de revalorisation	0.5	24.8	-1.4	-5.7%

### 7.3.2 Au titre des médailles du travail

Le Groupe évalue et comptabilise les engagements à long terme des médailles du travail selon des hypothèses comparables à celles des engagements de retraite.

	2017	2016
Médailles du travail	2.6	2.5
<b>TOTAL</b>	<b>2.6</b>	<b>2.5</b>

## 7.4 Effectifs du groupe

	2017	2016
Cadres	697	614
Non cadres	936	903
<b>TOTAL</b>	<b>1 633</b>	<b>1 517</b>

## 7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice

	2017	2016
Mazars	0.3	0.3
PricewaterhouseCoopers Audit	0.2	0.2
Autres cabinets		
Missions légales	0.5	0.5
Mazars		0.2
PricewaterHouseCoopers Audit		
Autres cabinets		
Services autres que la certification des comptes	0.0	0.2
<b>TOTAL</b>	<b>0.5</b>	<b>0.7</b>

## 7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants

La CDC, maison mère de la SNI est assimilée à la notion « d'entités liées à une autorité publique » au sens de la norme IAS 24R. Par conséquent, l'exemption du §25 d'IAS 24 s'applique.

### 7.6.1 Relations avec la société mère

Les relations avec la CDC portent essentiellement sur l'octroi de prêts bancaires à long terme réalisés à des conditions normales de marché, ainsi que de cautions données auprès de la SNI ou de ses filiales.

	2017	2016
Emprunts Caisse des dépôts et Consignations	25.2	29.0
Résultat d'exploitation	0.9	0.9
Résultat financier	0.0	0.0
Avals et cautions donnés	59.5	65.8
Avals et cautions reçus	113.9	121.0
<b>RELATIONS AVEC LA CDC BILAN (1)</b>	<b>25.2</b>	<b>29.0</b>
<b>RELATIONS AVEC LA CDC RESULTAT (2)</b>	<b>0.9</b>	<b>0.9</b>
<b>RELATIONS AVEC LA CDC ENGAGEMENT HORS BILAN (3)</b>	<b>54.4</b>	<b>55.2</b>

(1) "+actif / - passif", (2) "+produits / - charges", (3) "+ reçus / - donnés"

### 7.6.2 Relations avec les sociétés consolidées

Elles portent principalement sur la convention de trésorerie Groupe, la mise à disposition de personnel et de moyens, ainsi que de cautions données aux filiales.

	2017	2016
Créances rattachées a des participations	4.8	5.2
Convention de trésorerie Actif	0.0	2.0
Convention de trésorerie passif	77.4	29.5
Créances diverses	6.6	1.8
Autres passifs financiers non courant	2.3	0.0
Dettes diverses	1.6	0.0
Résultat d'exploitation	-5.8	3.2
Résultat financier net sur convention de trésorerie	-0.3	0.1
<b>RELATIONS AVEC LES SOCIETES CONSOLIDEES BILAN (1)</b>	<b>-69.9</b>	<b>-20.5</b>
<b>RELATIONS AVEC LES SOCIETES CONSOLIDEES RESULTAT (2)</b>	<b>-6.1</b>	<b>3.3</b>

### 7.6.3 Relations avec les ESH

Elles portent principalement sur la convention de trésorerie Groupe et le portage des opérations de couverture de la dette financière.

	2017	2016
Convention de trésorerie Groupe_Actif	3.4	0.0
convention de trésorerie Groupe_Passif	57.5	149.2
Résultat financier net sur convention de trésorerie	-0.2	-1.3
Instruments financiers dérivés_Actif	452.3	534.1
Instruments financiers dérivés_Passif	452.3	534.1
<b>RELATIONS AVEC LES ESH BILAN (1)</b>	<b>-54.2</b>	<b>-149.2</b>
<b>RELATIONS AVEC LES ESH COMPTE DE RESULTAT (2)</b>	<b>-0.2</b>	<b>-1.3</b>

(1) "+actif / -passif" ; (2) " + produits / - charges";

### 7.6.4 Rémunération des dirigeants

Sont désignés Dirigeants, les membres du Directoire du Groupe ainsi que les membres du Conseil de Surveillance.

	2017	2016
<b>REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION (TOTAL)</b>	<b>1.3</b>	<b>1.4</b>
Avantages à court terme	1.3	1.4
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnité de fin de contrat		
<b>REMUNERATIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION (TOTAL)</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>
Jetons de présence	0.1	0.1

### 7.7 Evénements post clôture

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 du groupe SNI pour l'exercice 2017.