

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 39.144.395,40 €

Siège social : 9, Rond-point des Champs-Élysées Marcel Dassault – 75008 PARIS

783 989 551 RCS PARIS

<p>RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL (Période du 1^{er} janvier 2017 au 30 juin 2017)</p>
--

1. Attestation de la personne responsable
2. Rapport semestriel d'activité du Directoire
3. Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2017
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2017

1. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

IMMOBILIERE DASSAULT SA
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 39.144.395,40 €
9, Rond Point des Champs Elysées - Marcel Dassault, 75008 Paris
RCS PARIS 783 989 551

ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

Responsable du rapport financier semestriel

Monsieur Olivier Costa de Beauregard, Président du Directoire de la société Immobilière Dassault SA.

Attestation de la personne responsable

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés du premier semestre de l'exercice 2017, présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat du groupe et que le rapport semestriel d'activité du Directoire présente un tableau fidèle des évènements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Paris le 14 septembre 2017

Olivier COSTA DE BEAUREGARD

Président du Directoire

2. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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

RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2017

I. FAITS CARACTERISTIQUES

Un dividende de 2,16 € par action a été distribué aux actionnaires sous forme d'un versement en numéraire de 7,9 M€ et de l'émission de 149.598 actions nouvelles pour 5,6 M€.

II. RESULTAT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2017

Actif net réévalué

	30/06/2017	31/12/2016
Actif net réévalué en K€	335 308	324 947
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	52,25	51,85

Les capitaux propres consolidés - part du groupe – reflètent l'actif net réévalué (ANR) dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan. Il s'agit d'un ANR hors droits, les valeurs d'expertise des immeubles étant reconnues hors droits au bilan.

L'ANR progresse ainsi de 10,4 M€ pour s'établir à 335 308 K€ au 30 juin 2017, soit une progression de 3,2 % après paiement des dividendes.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 31 décembre 2016 à l'ANR hors droits au 30 juin 2017 est le suivant:

Evolution de l'Actif Net Réévalué (part du groupe) – Approche par les flux

ANR Hors droits - 31/12/2016	324 947
Résultat net avant ajustements de valeur	5 801
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	11 041
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux	1 432
Augmentation de capital et primes d'émission	5 606
Distribution de dividende	-13 536
Actions propres	17
ANR Hors droits - 30/06/2017	335 308

L'ANR droits inclus (c'est-à-dire incluant les droits qui seraient supportés par un tiers lors de l'acquisition des immeubles figurant à l'actif du groupe) serait de 366.541 K€, soit 57,12 € par action.

Actif net réévalué EPRA (EPRA NAV)

	30/06/2017	31/12/2016
Actif net réévalué en K€	339 221	330 294
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	52,86	52,70

L'actif net réévalué EPRA (European Public Real Estate Association) correspond aux capitaux propres consolidés retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts.

Présentation des résultats consolidés

Revenus locatifs et loyers nets

Au cours du 1^{er} semestre 2017, les revenus locatifs du portefeuille immobilier se sont élevés à 8 M€, stables, compte tenu du peu d'évolution des indices et d'un taux d'occupation proche de 100%.

Les charges liées aux immeubles non refacturées aux locataires sont de 0,2 M€ pour le 1^{er} semestre 2017 contre 0,1 M€ pour le 1^{er} semestre 2016.

Les loyers nets sont de 7,8 M€ comparable à ceux du 1^{er} semestre 2016.

En milliers d'euros	Revenus locatifs 2017			Revenus locatifs 2016			au 30 juin 2017	
	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	Total	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	Total	Ecart	%
Revenus locatifs à périmètre constant	3 969	4 019	7 988	3 936	3 966	7 902	85,9	1,09%
TOTAL	3 969	4 019	7 988	3 936	3 966	7 902	85,9	1,09%

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est de 18,2 M€ contre 28,7 M€ au 30 juin 2016.

Les valorisations hors droits du patrimoine immobilier continuent de s'apprécier mais de façon moins importante qu'au cours du 1^{er} semestre 2016. Cet ajustement de valeur génère un impact positif sur le résultat de 11 M€ au 30 juin 2017 contre 21,6 M€ au 30 juin 2016.

Coût de l'endettement net et ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

Le coût de l'endettement net ressort à 1,4 M€ au 30 juin 2017 comparable à celui du 1^{er} semestre 2016.

La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de - 3,9 M€ au 30 juin 2017 contre - 5,3 M€ au 31 décembre 2016, générant un ajustement de valeur sur le semestre de 1,4 M€ contre - 2,6 M€ au 1^{er} semestre 2016.

Les lignes de crédit revolving sont couvertes à 98% au 30 juin 2017.

Le crédit revolving a été tiré à hauteur de 100,7 M€ en moyenne au 1^{er} semestre 2017 contre 102,5 M€ au 1^{er} semestre 2016 et le taux d'intérêt effectif ressort à 2,744 % contre 2,63 %.

Résultat net

Le résultat net ressort à 18,3 M€ au 30 juin 2017 contre 24,7 M€ au 1^{er} semestre 2016.

III. SITUATION LOCATIVE

Au 30 juin 2017, le taux d'occupation physique du patrimoine était de 98%, stable par rapport à la période précédente.

A Paris, le dynamisme du marché locatif de bureaux s'est maintenu au cours du 1^{er} semestre 2017 et confirme l'attractivité du quartier central des affaires dont le taux de vacance est de l'ordre de 3%, niveau révélateur d'un manque d'offre certain. Ce contexte bénéficie au patrimoine de l'Immobilière Dassault qui a reloué avant leur terme, les locaux pour lesquels elle avait reçu des demandes de congés, en contractant à des niveaux de loyer prime.

IV. RECOUVREMENT-CONTENTIEUX- SINISTRES

Il n'y a pas de point susceptible d'être relevé qui pourrait remettre en cause de façon significative la situation du Groupe.

V. FACTEURS DE RISQUES

Les risques auxquels peut être confronté IMMOBILIERE DASSAULT sont présentés dans le rapport de gestion annuel au 31 décembre 2016.

VI. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Aucune transaction entre IMMOBILIERE DASSAULT et les parties qui lui sont liées n'a influé significativement sur sa situation financière ou sur ses résultats au cours du 1^{er} semestre 2017.

Les informations sur les transactions avec les parties liées sont indiquées en page 29 de l'Annexe des comptes consolidés au 30 juin 2017.

VII. ACTIONNARIAT

Suite à l'offre de paiement du dividende extraordinaire 2016 (0,96€ / action) en actions nouvelles, 93,35% des actions ont reçu un paiement en actions. Cela a donné lieu à une augmentation de capital de la Société par la création de 149.598 actions nouvelles qui ont été livrées le 30 mai 2017.

VIII. FINANCEMENT

Au cours du 1^{er} semestre 2017, Immobilière Dassault a utilisé ses crédits revolving à hauteur de 100,7 M€ en moyenne, pour un montant total autorisé de 118 M€.

Durant tout le semestre, les taux d'intérêts à court terme (Euribor 3 mois) sont restés négatifs à un niveau stable de -0,33% l'an.

Nous rappelons que la Société a couvert à taux fixe un sous-jacent de 100M€ jusqu'en novembre 2021. Le taux des financements revolving ressort ainsi à 2,62% l'an sur le 1^{er} semestre 2017.

IX. VIE BOURSIERE

Les marchés boursiers se sont bien comportés durant le 1^{er} semestre 2017, l'indice français CAC 40 progressant ainsi de 5,31 %.

La Société a nettement surperformé cet indice puisque la hausse du cours de l'action s'établit à 10,52 % sur la période, ce qui porte la capitalisation de la Société à 295,1 M€. Le cours de clôture de l'action Immobilière Dassault s'établit à 45,99 € le 30 juin 2017.

X. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2017

Le Directoire de la Société a autorisé l'accord de résiliation anticipée du bail du commerce de l'immeuble au 127 Champs-Élysées, moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire, avec effet au 31 décembre 2017.

La vacance du commerce du 127 Champs-Élysées sera mise à profit par Immobilière Dassault pour mener à bien un projet de rénovation de cet actif susceptible de générer une amélioration significative du revenu locatif à terme.

3. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2017

Immobilière Dassault SA

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

Comptes consolidés au 30 juin 2017

SOMMAIRE

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

•

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

	Notes	30/06/2017	31/12/2016
ACTIF			
Actifs incorporels		4	8
Actifs corporels		52	55
Immeubles de placement	6-1	450 418	439 391
Actifs financiers non courants	6-2	62	66
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		450 535	439 521
Créances clients	6-3	2 485	1 607
Actifs financiers courants	6-4	213	196
Autres actifs courants	6-5	916	1 088
Trésorerie	6-6	1	7
Sous-total Actifs courants		3 614	2 899
Actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL ACTIFS COURANTS		3 614	2 899
TOTAL ACTIF		454 149	442 420
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES ET RESERVES			
Capital		39 144	38 232
Primes d'émission		57 809	53 115
Actions propres	6-7	-108	-115
Réserves et résultats consolidés		238 463	233 715
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		335 308	324 947
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires			
Total capitaux propres		335 308	324 947
Passifs non-courants			
Partie à long terme des emprunts	6-8	101 823	99 796
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-9	3 332	4 198
Provisions non courantes	6-10	24	21
Autres passifs non courants	6-11	3 516	3 694
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		108 696	107 708
Passifs courants			
Dettes fournisseurs	6-12	657	783
Partie à court terme des emprunts	6-8	3 658	2 685
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-9	581	1 148
Autres passifs courants	6-13	5 249	5 148
Sous-total passifs courants		10 146	9 764
Passifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIFS COURANTS		10 146	9 764
TOTAL PASSIF		454 149	442 420

(1) SOIT PAR ACTION 52,25 € AU 30 JUIN 2017 ET 51,85 € AU 31 DECEMBRE 2016.

ETAT DU RESULTAT NET

<u>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</u>	Notes	30/06/2017	30/06/2016
Revenus locatifs	6-14	7 988	7 902
Charges liées aux immeubles	6-15	-153	-104
Loyers nets		7 835	7 798
Autres revenus	6-16	102	97
Frais de structure	6-17	-736	-760
Autres produits et charges opérationnels		0	0
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		7 201	7 135
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		11 041	21 599
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		0	0
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-18	11 041	21 599
RESULTAT OPERATIONNEL		18 242	28 734
Coût de l'endettement net	6-19	-1 395	-1 367
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-20	1 432	-2 647
RESULTAT NET AVANT IMPOT		18 280	24 719
Impôts	6-21	-6	-5
RESULTAT NET		18 274	24 714
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		18 274	24 714
Resultat net par action		2,85	3,94
Resultat net pondéré par action (Note 6-22)		2,90	4,00

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	Notes	30/06/2017	30/06/2016
RESULTAT NET		18 274	24 714
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		18 274	24 714
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		18 274	24 714
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires			

ETAT DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total attribuable aux propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	Capitaux propres totaux
Au 1er janvier 2016	37 541	49 932	-66	206 931	294 339	0	294 339
Résultat net	0	0	0	38 461	38 461		38 461
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0		0
Total des produits et charges comptabilisés				38 461	38 461		38 461
Actions propres	0	0	-49	14	-35		-35
Dividendes	691	3 187	0	-11 691	-7 813		-7 813
Autres	0	-4	0	0	-4		-4
Au 31 Décembre 2016	38 232	53 115	-115	233 715	324 947	0	324 947
Résultat net	0	0	0	18 274	18 274		18 274
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0		0
Total des produits et charges comptabilisés				18 274	18 274		18 274
Actions propres	0	0	7	10	17		17
Dividendes	913	4 700	0	-13 536	-7 923		-7 923
Autres	0	-7	0	0	-7		-7
Au 30 juin 2017	39 144	57 809	-108	238 463	335 308	0	335 308

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

Variation des flux de trésorerie	Notes	30/06/2017	30/06/2016
ACTIVITE OPERATIONELLE			
Résultat net consolidé		18 274	24 714
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	1
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-18	-11 041	-21 599
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-20	-1 432	2 647
Amortissements et provisions nettes		34	7
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		5 835	5 770
Variation des clients		-878	-1 337
Variation des autres actifs (courants, non courants)		149	227
Variation des fournisseurs		10	72
Variation des autres passifs (courants, non courants)		-77	-243
Variation du besoin en fonds de roulement		-795	-1 281
Flux net de trésorerie généré par l'activité		5 040	4 489
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		-1	0
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		0	-28
Décaissements liés aux immeubles de placement		-121	-293
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		-12	-63
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-134	-384
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		5 606	3 874
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-24	-13 536	-11 691
Rachats et reventes d'actions propres		17	22
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-8	2 000	3 000
Remboursement d'emprunts	6-8	0	0
Intérêts courus	6-8	29	55
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-5 885	-4 740
VARIATION DE TRESORERIE		-979	-635
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-6	-2 317	-2 921
Variations de trésorerie		-979	-635
TRESORERIE A LA CLOTURE	6-6	-3 296	-3 556

ANNEXE

1. Informations relatives à l'entreprise

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

En date du 14 septembre 2017, le Conseil de surveillance a approuvé les états financiers consolidés du Groupe pour le 1^{er} semestre 2017 qui ont été arrêtés par le Directoire.

Les comptes sont présentés **en milliers d'euros**.

2. Faits caractéristiques du semestre

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés en part groupe, s'établit au 30 juin 2017 à 52,25 € par action.

Distribution de dividendes

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

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

Payé/livré le 30 mai 2017.

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

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

Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire et du dividende exceptionnel pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 7,9 M€.

3. Méthodes comptables

3-1 Référentiel comptable

En application du règlement CE N°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du Groupe sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que les interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêt.

En application de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », les comptes condensés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne mais dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2017, et qui n'ont pas été appliqués par le Groupe en 2017 sont les suivants :

➤ IFRS 9 « Instruments financiers » :

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

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

L'application de cette norme n'aura pas d'impacts significatifs sur les comptes du groupe.

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

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

L'application de cette norme n'aura pas d'impacts sur le résultat net du Groupe.

Les principales normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne, non applicables de façon obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017 sont les suivants :

- Amendements à IAS 7 : « Initiatives concernant les informations à fournir » ;
- Amendements à IAS 12 : « Comptabilisation d'impôts différés actifs au titre de pertes non réalisées » ;
- Amendements à IFRS 2 : « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » ;
- Amendements à IAS 40 – Immeuble de placement;
- Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2014-2016 ;
- IFRS 16 « Contrats de location » ;
- Amendements à IFRS 15 : « Identification des obligations de performance, mise en œuvre des dispositions permettant de distinguer un « agent » d'un « principal », licences, dispositions transitoires ».

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

3-2 Choix comptables et estimations

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

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

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

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

- Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est comptabilisée dans le compte de résultat, que sur la valeur du patrimoine immobilier. Ces hypothèses sont notamment la valeur locative du marché, les taux de rendement, le taux d'actualisation pour les cash flow. L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans la note 6-1 – Immeubles de placement ;
- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur (note 6-9).

3-3 Périmètre et principe de consolidation

Les comptes consolidés sont établis au 30 juin et couvrent une période de 6 mois.

Les comptes consolidés comprennent ceux de la société mère Immobilière Dassault SA ainsi que ceux de sa filiale, la SCI 61 Monceau consolidée en intégration globale.

Les retraitements des comptes sociaux sont effectués dès lors qu'ils ont une incidence significative afin de présenter des comptes consolidés homogènes.

Toutes les transactions significatives entre les sociétés consolidées du Groupe et les profits en résultant sont éliminés.

Sociétés	N° SIREN	Méthode de consolidation	Pays	% d'intérêts	% d'intérêts
				2017	2016
Immobilière Dassault SA (1)	783 989 551	IG	France	100,00%	100,00%
SCI 61 Monceau (1)	484 841 812	IG	France	100,00%	100,00%

(1) Le siège social est situé 9 Rond Point des Champs Elysées – Marcel Dassault Paris 8^{ème}.

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

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

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

3-5 Méthodes de valorisation et définitions

3-5-1 Immobilisations incorporelles

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

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement des logiciels informatiques.

3-5-2 Immobilisations corporelles

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

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

3-5-3 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

Le résultat de cession est toutefois retraité des éventuels travaux réalisés jusqu'à la vente et des coûts initiaux des contrats de location non amortis à la date de cession.

Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Ils sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles de placement composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'expertises au 30 juin 2017 par CATELLA Valuation Advisors et John Lang Lasalle Expertises, aux fins de procéder à l'évaluation de ses actifs immobiliers, à l'exception généralement des immeubles acquis depuis moins d'un an.

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

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

- La désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à l'évaluation ;

- Lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- L'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société, sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

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

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

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

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

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

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

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

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

Les valeurs déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 7,50% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'Annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13 les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendements et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

Les experts évaluateurs n'ont pas identifié d'utilisation optimale (« high and best use ») autre que celle pratiquée par le Groupe.

3-5-4 Actifs financiers

Les actifs financiers intègrent :

- Les prêts et créances qui sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti après déduction de toute perte de valeur.
- Les dépôts de garantie versés sont des actifs financiers à échéance indéterminée. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur qui correspond au paiement initial.

Actions propres

La Société a souscrit le 20 juillet 2006 un contrat de liquidité avec la société ODDO Corporate Finance.

Le contrat est conforme aux dispositions :

- Du Règlement 2273/2003 de la Commission Européenne du 22 décembre 2003 portant sur les modalités d'application de la directive 2003/6/CE (la directive Abus de marché) en ce qui concerne les dérogations prévues pour les programmes de rachat et la stabilisation d'instruments financiers;
- Des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce ;
- Du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers;
- De la charte de déontologie établie par l'association française des entreprises d'investissement (AFEI) et approuvée par l'Autorité des marchés financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 1^{er} avril 2005.

Selon les termes de ce contrat ODDO Corporate Finance peut acheter et vendre des titres de la Société pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par l'assemblée générale. Dans le cadre de ce contrat, la Société détenait 2.397 actions propres (soit 0,04% des actions) pour un montant total de 108 K€ au 30 juin 2017.

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

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

3-5-5 Créances clients

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

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

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

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

3-5-6 Trésorerie

La trésorerie comprend les disponibilités en banque.

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

3-5-7 Emprunts portant intérêts

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

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

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

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

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

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

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

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

Les justes valeurs de ces instruments relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

Concernant ces contrats de swaps la relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

3-5-9 Actualisation des différés de paiement

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

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

3-5-10 Provisions

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

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

3-5-11 Avantages sociaux

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

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

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

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

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

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

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

3-5-12 Loyers nets

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

- Des loyers quittancés majorés ou minorés de l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers et des franchises octroyés contractuellement par le Groupe au preneur pendant la durée ferme du bail ;
- Des éventuelles indemnités de résiliation perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance ;
- Des droits d'entrées perçus par le bailleur qui s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs augmentés des charges et taxes refacturées et des indemnités autres que des indemnités de résiliation, diminués des charges liées aux immeubles.

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

La Société a opté depuis le 1^{er} janvier 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicables aux Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées (SIIC). SCI 61 Monceau, unique filiale de la Société, acquise le 26 novembre 2014, est une société civile en transparence fiscale.

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

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

- Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
 - De la location d'immeubles à conditions que 95% de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation;
 - Des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations ayant optées pour le régime spécial, à condition que 60% de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation;
 - Des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime SIIC, la Société pourrait être tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés au taux de droit de commun.

- La loi de finances rectificative de 2006 a ajouté que pour bénéficier du régime SIIC, ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce.

Du fait de l'adoption du régime SIIC, deux secteurs sont à distinguer au plan fiscal, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés et l'autre exonéré. Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, le secteur taxable comprend les prestations de services dans le cadre de l'activité de gestion pour compte de tiers.

Les impôts différés sont déterminés en utilisant la méthode bilancielle du report pour les différences temporelles existant à la clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable. Ils sont déterminés sur la base du taux d'impôt adopté ou provisoire sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

En raison de son statut fiscal, les impôts différés sont limités à compter du 1^{er} janvier 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré.

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

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant doit être recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente, plutôt que par une utilisation continue, IFRS 5 impose la comptabilisation de cet actif à un poste spécifique du bilan « Actifs destinés à être cédés » classé en actif courant.

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

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

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

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

4. Secteurs opérationnels

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

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

Au 30 juin 2017, trois locataires ont des revenus locatifs supérieurs à 10% de l'ensemble des revenus locatifs.

5. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

5-1 Le risque de marché immobilier

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers ainsi qu'au risque de vacance.

Toutefois cette exposition est atténuée compte tenu :

- Que les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme,
- Que les loyers quittancés sont issus d'engagements de location dont la durée, la dispersion et la qualité des locataires sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif,
- De la localisation « prime » et du standing des actifs.

Les actifs sont valorisés dans les comptes pour leur juste valeur telle qu'explicitée dans la note 3.5.3 et la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de rendement est analysée dans la note 6-1.

5-2 Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une surveillance régulière. Elle est assurée dans le cadre de plans pluriannuels de financement par la mise en place de crédits revolving et, à court terme par le recours éventuel à la ligne de découvert mise en place.

Au 30 juin 2017, le Groupe a une trésorerie nette de – 3.296 K€ et 16.000 K€ d'euros de lignes de crédit non tirées.

Les principaux crédits dont bénéficie la Société sont accompagnés de dispositions contractuelles - covenants – relatives au respect de certains ratios financiers, dont les plus significatives sont :

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur ou égale à 50%;
- Ratio ICR (Interest Coverage Ratio) supérieur à 2;
- Valeur du patrimoine supérieure à 300 millions d'euros.

La Société respecte l'intégralité de ces ratios (cf. note 6-8).

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-8.

5-3 Le risque de taux

L'exposition de la Société au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible, couverte en tout ou partie par des instruments financiers à taux fixe (cf. note 6-9). Ainsi au 30 juin 2017, 98 % du crédit revolving de la Société est couvert.

5-4 Le risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient la Société avec ses partenaires financiers, elle est exposée au risque de contrepartie.

Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant les partenaires financiers.

La Société n'est pas matériellement exposée à une unique contrepartie bancaire.

Le risque de contrepartie est désormais partie intégrante de la juste valeur des instruments financiers dérivés au sens d'IFRS 13.

5-5 Le risque de contreparties locatives

Le Groupe est exposé par nature au risque de contrepartie locative, qui est accentué dans son cas par la concentration des revenus locatifs.

Toutefois, la qualité du patrimoine, la diversité sectorielle des locataires, les critères de sélection, les garanties fournies par ces derniers permettent de limiter le risque de contrepartie.

Les procédures de sélection des locataires, de suivi et l'anticipation des échéances notamment triennales et de recouvrement ont permis de maintenir le taux de pertes à un niveau quasiment nul dans les dernières années.

5-6 Le risque de taux de change

Le Groupe opère en zone Euro. Il n'est donc pas exposé au risque de taux de change.

6. Notes et commentaires

6-1 Immeubles de placement

Au 1er janvier 2016	411 340
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	359
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	1
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	27 691
Au 31 décembre 2016	439 391
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	8
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-23
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	11 041
Au 30 juin 2017	450 418

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

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	VLM/m2	Taux de rendements initial	Taux de rendements de sortie	Taux d'actualisation des DCF
Immeuble de placement en exploitation	Niveau 3	507 €-3 879 €	3,00 % - 4,00 %	3,00 %-5,00 %	3,70% - 4,45%

Tests de sensibilité :

	Valeur du patrimoine hors droits	
	-5 €/m2 bureau -5%/m2 commerce	+5 €/m2 bureau +5%/m2 commerce
Valeur locative de marché (VLM)	443 800	456 120
	-15 bps	+15 bps
Taux de rendement initial	462 600	439 915
Taux de rendement de sortie	453 790	448 010
Taux d'actualisation	452 030	449 560

6-2 Actifs financiers non courants

	Prêts	Dépôts de garantie	Total
Au 1er janvier 2016	5	27	33
Augmentations	45	0	45
Diminutions	0	0	0
Transferts	-11	0	-11
Au 31 décembre 2016	39	27	66
Diminutions	0	0	0
Transferts	-4	0	-4
Au 30 juin 2017	35	27	62
Valeur brute	35	27	62
Dépréciation	0	0	0
Au 30 juin 2017	35	27	62
Au 1er janvier 2016			
Valeur brute	5	27	33
Dépréciation	0	0	0
	5	27	33
Au 31 décembre 2016			
Valeur brute	39	27	66
Dépréciation	0	0	0
	39	27	66

6-3 Créances clients

	30/06/2017	31/12/2016
Créances clients (1)	971	61
Dépréciations	0	0
Créances clients nets	971	61
Avantages consentis aux locataires	1 514	1 546
	2 485	1 607

(1) Progression principalement consécutive à l'impact des retraitements liés à IFRIC 21 (les taxes foncières, de bureaux et de balayage sont prises dans les comptes intégralement au 1^{er} janvier).

Échéances des créances clients

	30/06/2017	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		971	0	971
Avantages consentis aux locataires		143	1 371	1 514
		1 114	1 371	2 485

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

6-4 Actifs financiers courants

	Prêts	Contrat de liquidité	Total
Au 1er janvier 2016	6	223	228
Augmentations	0	625	625
Diminutions	-9	-660	-668
Transferts	11	0	11
Au 31 décembre 2016	8	188	196
Augmentations	0	645	645
Diminutions	-4	-628	-633
Transferts	4	0	4
Au 30 juin 2017	8	204	213
Valeur brute	8	204	213
Dépréciation	0	0	0
Au 30 juin 2017	8	204	213

Au 1er janvier 2016			
Valeur brute	6	223	228
Dépréciation	0	0	0
	6	223	228

Au 31 décembre 2016			
Valeur brute	8	188	196
Dépréciation	0	0	0
	8	188	196

6-5 Autres actifs courants

	30/06/2017	31/12/2016
Avances et acomptes versés sur commandes	6	7
Créances sociales et fiscales	586	707
Créances diverses	0	67
Charges constatées d'avance (1)	323	308
	916	1 088

(1) Les charges constatées d'avance intègrent un droit de raccordement lié à un contrat d'achat d'énergie thermique pour 281 K€ au 30 juin 2017 contre 298 K€ au 31 décembre 2016. Le coût relatif à ce droit constitue un complément de prix de la fourniture d'énergie à reprendre sur la durée du contrat, soit 10 ans.

6-6 Trésorerie

	30/06/2017	31/12/2016
Fonds bancaires	1	7
Soldes créditeurs de banque	3 296	2 324
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-3 296	-2 317

6-7 Actions propres

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

	31/12/2016	Augmentation	Diminution	30/06/2017
Nombres de titres	2 700	14 489	-14 792	2 397
Prix moyens en euros	42,60			45,24
Total	115	628	-635	108
Nombre total d'actions	6 267 516	149 598		6 417 114
Autodétention en %	0,04%			0,04%

6-8 Emprunts à long terme et à court terme

Ils sont composés principalement :

- de la ligne de crédit revolving contracté le 25 novembre 2014 pour un montant autorisé de 115.000 K€ (d'une durée de sept ans, remboursable par amortissement annuel de 3.500 K€ et 94.000 K€ in fine le 25 novembre 2021). Le tirage au 30 juin 2017 est de 100.000 K€ pour un plafond autorisé de 108.000 K€ ;
- de la ligne de crédit revolving contracté le 22 décembre 2014 pour un montant autorisé de 10.000 K€ sur une durée de cinq ans (soit le 22 décembre 2019), devant être intégralement remboursé à cette date. Le tirage au 30 juin 2017 est de 2.000 K€ ;
- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 417 K€ ;
- du découvert bancaire pour un montant de 3.296 K€.

	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
Revolving 25/11/2014	25/11/2021	100 000	100 000	0	0
Revolving 22/12/2014	22/12/2019	2 000	0		
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-177	-204	-55	-55
Intérêts courus sur emprunts				417	416
Découvert bancaire				3 296	2 324
Total		101 823	99 796	3 658	2 685

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratio au	Ratio au
		30/06/2017	31/12/2016
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	22,70%	22,94%
	Ratio ICR(>2)	5,16	5,24
	Valeur patrimoine > 300 millions d'€	481 993	470 102
% de la dette couverte à taux fixe		98%	100%

6-9 Instruments financiers de taux d'intérêts

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

Les justes valeurs de ces instruments relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

Concernant ces contrats de swaps la relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

Au 30 juin 2017, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -3.914 K€. Les instruments financiers sont classés en passifs non courants ou courants en fonction de leur échéance.

Test de sensibilité des instruments financiers de taux

Le Groupe a procédé à un test de sensibilité en appréciant la juste valeur des instruments financiers de taux au regard d'une variation de -0,5% et +0,5% du taux variable.

<i>Nature de l'opération</i>	<i>Date de commencement</i>	<i>Date d'échéance</i>	<i>Montant notionnel</i>	<i>Juste valeur au 30/06/2017</i>	<i>Test de sensibilité -0,5 %</i>	<i>Test de sensibilité +0,5 %</i>
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 2,154% l'an)	05/01/2011	05/10/2017	46 000	(581)	(686)	(477)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,675% l'an)	26/11/2014	26/11/2021	54 000	(1 480)	(2 685)	(294)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(1 852)	(2 842)	(891)
TOTAL				(3 914)	(6 213)	(1 662)

6-10 Provisions non courantes et courantes

	01/01/2016	Dotations	Reprises	31/12/2016	Dotations	Reprises	30/06/2017
Provisions pour indemnités de départ en retraite	25	6	-10	21	3		24
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0			0
Total provisions	25	6	-10	21	3	0	24
Provisions non courantes	25	6	-10	21	3	0	24
Provisions courantes	0	0	0	0	0	0	0
Total provisions	25	6	-10	21	3	0	24

6-11 Autres passifs non courants

	30/06/2017	31/12/2016
Dépôts de garantie reçus	2 779	2 866
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	737	828
	3 516	3 694

6-12 Dettes fournisseurs

	30/06/2017	31/12/2016
Dettes fournisseurs	472	463
Dettes fournisseurs d'immobilisations	185	320
	657	783

Échéances des dettes fournisseurs

	30/06/2017	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		376	96	472
Dettes fournisseurs d'immobilisations		185		185
		561	96	657

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

6-13 Autres passifs courants

	30/06/2017	31/12/2016
Dépôts de garantie reçus	365	179
Dettes fiscales et sociales (1)	1 715	989
Autres dettes	86	170
Paiements d'avance des locataires	2 891	3 627
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	183	183
Produits constatés d'avance (autres)	9	0
	5 249	5 148

(1) Progression principalement consécutive à l'impact des retraitements liés à IFRIC 21 (les taxes foncières, de bureaux et de balayage sont prises dans les comptes intégralement au 1^{er} janvier).

6-14 Revenus locatifs

	30/06/2017	30/06/2016
Loyers	7 925	7 368
Etalement des franchises de loyers et paliers	-27	443
Droit d'entrée	91	91
Revenus locatifs	7 988	7 902

	30/06/2017	30/06/2016
Revenus locatifs à périmètre constant	7 988	7 902
Revenus locatifs des immeubles cédés	0	0
Revenus locatifs des immeubles acquis	0	0
Revenus locatifs	7 988	7 902

6-15 Charges liées aux immeubles

	30/06/2017	30/06/2016
Charges sur immeubles	-1 415	-1 378
Charges refacturées	1 262	1 274
Charges liées aux immeubles	-153	-104

6-16 Autres revenus

	30/06/2017	30/06/2016
Mandat de gestion	102	97
Autres revenus	102	97

6-17 Frais de structure

	30/06/2017	30/06/2016
Autres achats et charges externes	-377	-334
Taxes	-65	-55
Charges de personnel	-249	-327
Jetons de présence	-35	-35
Dotations aux amortissements	-7	-3
Dotations indemnité départ en retraite	-3	-7
Frais de structure	-736	-760

6-18 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement

	30/06/2017	30/06/2016
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	11 041	21 599
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	0	0
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	11 041	21 599

6-19 Coût de l'endettement net

	30/06/2017	30/06/2016
Produits financiers	0	0
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-6	-5
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-1 389	-1 362
Charges financières	-1 395	-1 367
Coût de l'endettement net	-1 395	-1 367

6-20 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

	30/06/2017	30/06/2016
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-5 346	-4 316
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de la période	-3 914	-6 963
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	1 432	-2 647

6-21 Impôts

	30/06/2017	30/06/2016
Impôts sur les bénéfices	-6	-5
Impôts différés	0	0
Impôts	-6	-5

6-22 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, déduction faite des actions auto-détenues à la clôture.

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

	30/06/2017	30/06/2016
Résultat net (en K€)	18 274	24 714
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 417 114	6 267 516
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-2 397	-1 336
Nombre d'actions ordinaires hors actions auto-détenues à la clôture	6 414 717	6 266 180
Résultat net par action (en €)	2,85	3,94
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 293 964	6 176 016
Nombre d'actions autodétenues à la clôture	-2 397	-1 336
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	6 291 567	6 174 680
Résultat net pondéré par action (en €)	2,90	4,00

6-23 Engagements hors bilan

Engagements donnés	30/06/2017	31/12/2016
Cautions bancaires	0	1 629
Engagements donnés	0	1 629
Engagements reçus	30/06/2017	31/12/2016
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	0	571
Cautions bancaires des locataires	14 141	14 692
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Engagements reçus	14 361	15 482

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

6-24 Dividendes décidés et payés

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

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

6-25 Parties liées

	30/06/2017	30/06/2016	31/12/2016
Créances clients	0	9	0
Autres actifs courants	23	25	3
Dettes fournisseurs	90	171	103
Autres passifs courants	32	35	53
Autres revenus	102	97	196
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-267	-253	-521

Rémunération des dirigeants

	30/06/2017	30/06/2016
DIRIGEANTS	0	0
MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS	35	35
Jetons de présence	35	35

6-26 Effectif moyen

	30/06/2017		31/12/2016	
	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres administratifs	6,0	0,5	6,5	0,5
Employé		1,0	1,0	0,5
Total	6,0	1,5	7,5	1,0

6-27 Evènements postérieurs à la clôture

Le directoire de la société Immobilière Dassault a autorisé l'accord de résiliation anticipée du bail du commerce de l'immeuble au 127 Champs-Élysées, moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire, avec effet au 31 décembre 2017.

La vacance du commerce du 127 Champs-Élysées sera mise à profit par Immobilière Dassault pour mener à bien un projet de rénovation de cet actif susceptible de générer une amélioration significative du revenu locatif à terme.

**4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR L'INFORMATION SEMESTRIELLE 2017**

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance

9, Rond-point des Champs-Élysées - Marcel Dassault

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2017

Mazars
61 rue Henri Regnault
92400 Courbevoie
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de 8.320.000 €

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale
de Versailles

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A. au capital de 1.723.040 €

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale
de Versailles

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance
9, Rond-point des Champs-Élysées - Marcel Dassault
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2017

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

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

Les commissaires aux comptes

Mazars

Deloitte & Associés

Mathieu MOUGARD

Jean-François VIAT

