







# Rapport annuel 2017

**La Compagnie Générale Immobilière de France  
COGIFRANCE**

63, rue La Boétie  
75 008 Paris  
Société Anonyme au capital de 38 088 000 euros  
R.C.S. Paris n° 582 147 005



# Sommaire

7	Conseil d'Administration	37	Hors bilan
9	Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2018	38	Renseignements concernant les filiales et participations
14	Mandats détenus par les Administrateurs	41	Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2018 Projet de résolutions
17	Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices	42	Bilan consolidé au 31 décembre 2017
18	Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	44	Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2017
21	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	47	Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2017
22	Bilan au 31 décembre 2017 avant affectation du résultat	59	Tableau des flux de trésorerie
24	Compte de résultat au 31 décembre 2017	61	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés
26	Compte de résultat en liste au 31 décembre 2017		
28	Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2017		



# Conseil d'Administration

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

### **Président-Directeur Général**

Pierre Sasson

### **Administrateurs**

Giuseppe Fossati

Henry Fremiot

Alexis de La Palme

François des Robert

Benjamin de Rothschild

Marc Samuel

Edmond de Rothschild S.A.

représentée par Vincent Taupin

Dafofin Two S.A.

représentée par Sergio Sala

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ernst & Young et Autres

BM&A





# Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2018

## Rapport du Conseil d'Administration

Messieurs et chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous présenter l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2017 et soumettre à votre approbation le bilan, le compte de résultat et les annexes.

Le marché de l'investissement immobilier est en recul de 17 % par rapport à l'année précédente avec 26,4 milliards d'euros engagés en France en 2017, tout en restant sur des niveaux historiquement élevés pour la quatrième année consécutive.

Le marché des bureaux en Ile de France qui représente environ 60 % du marché total investi en France est resté stable par rapport à 2016, à 16,5 milliards d'euros.

Le taux de rendement « prime » des bureaux parisiens s'est à nouveau comprimé en 2017, à 3,05 %, toujours sous l'effet des liquidités abondantes et de la faiblesse des taux d'intérêt.

Le marché locatif des bureaux en Ile de France a connu une progression de 8 % par rapport à 2016 et a atteint 2,6 milliards de m<sup>2</sup> commercialisés. Le marché a été porté par le retour de la croissance économique et le dynamisme des grandes transactions locatives.

Le taux de vacance sur l'Ile de France est en baisse, à 5,9 % en moyenne, avec des situations très disparates entre le marché parisien, sous-offreur et en tension, et les marchés de première et deuxième couronne qui offrent toujours des disponibilités.

Dans ce contexte, les loyers faciaux de certains quartiers parisiens sont en progression, même si les loyers moyens restent stables sur l'Ile de France.

Le marché des logements en Ile de France a été particulièrement actif en 2017, avec une progression des volumes de 16 % et une hausse de prix de 5 % en moyenne, atteignant même 8 % à Paris. L'évolution du marché résidentiel, qui a connu une remontée des prix rapide, sera à surveiller en 2018 en fonction d'une hausse éventuelle des taux d'intérêt.

\*\*\*\*

Cogifrance, dont l'activité est concentrée sur Paris et la région parisienne, dégage en 2017 un bénéfice en nette augmentation par rapport à celui de l'exercice précédent.

	31/12/2016	31/12/2017
Chiffre d'affaires net	3 571 760	<b>3 363 419</b>
Résultat d'exploitation	- 1 421 908	<b>- 1 631 619</b>
Résultat financier	11 010 551	<b>13 245 981</b>
Résultat exceptionnel	624 496	<b>- 222 780</b>
Impôts sur les bénéfices	3 087 846	<b>2 815 595</b>
<b>Résultat net</b>	<b>7 125 293</b>	<b>8 575 987</b>

Le chiffre d'affaires net, comparé à celui de 2016 est en légère baisse, à niveau de loyer sensiblement équivalent, en raison d'un montant moindre de travaux refacturés aux locataires.

Le déficit du résultat d'exploitation en 2017 s'établit à - 1 631 619 € contre - 1 421 908 € en 2016. La totalité des coûts de structure et des frais de personnel demeure comptabilisée en charges d'exploitation alors que l'essentiel de l'activité est enregistré au niveau du résultat financier. Les charges d'exploitation tiennent compte des travaux non récupérables réalisés sur l'immeuble du 88 avenue Charles de Gaulle à Neuilly.

Le résultat financier qui regroupe les résultats provenant des filiales et participations ainsi que des placements financiers s'est élevé à 13 245 981 € contre 11 010 551 € en 2016, compte tenu d'une activité marchand de biens soutenue sur l'exercice.

Au sein de ce résultat financier :

- le résultat des sociétés locatives s'établit en très légère baisse à 6 099 525 € contre 6 159 166 € au 31 décembre 2016, les revenus locatifs de la Tour Maine compensant la vacance du plateau de bureaux de la rue Letellier et celle de l'immeuble de la rue Jean-Jacques Rousseau à Suresnes.
- les revenus des opérations marchand de biens sont en nette augmentation par rapport à l'exercice 2016 (4 635 686 € contre

2 479 404 € au 31 décembre 2016) en raison principalement des ventes des opérations du 18 rue Guyton de Morveau à Paris 13<sup>ème</sup>, du 7 rue Francisque Sarcey à Paris 16<sup>ème</sup> et du 14 rue Cacheux à Courbevoie.

Ces revenus intègrent également la reprise de la charge à payer sur l'opération de Saint Denis à hauteur de 657 547 €.

- Les revenus des sociétés de construction vente (680 490 €) enregistrent la vente d'une parcelle détachée du terrain situé au 119, avenue d'Italie à Paris 13<sup>ème</sup>.

Les produits provenant de la distribution des filiales soumises à l'IS sont en baisse par rapport à l'exercice 2016 compte tenu d'une moindre distribution des filiales SAS Lyon Saint Honoré et SI du 8 rue Cambacérès dont les revenus locatifs étaient en baisse sur l'exercice précédent.

Les charges financières de la société sont stables.

Le résultat exceptionnel constaté sur l'exercice 2017 est déficitaire à - 222 780 €, contre un résultat exceptionnel bénéficiaire de 624 496 € au 31 décembre 2016, en raison des travaux réalisés sur l'immeuble du 88, avenue Charles de Gaulle à Neuilly qui viennent augmenter les dotations exceptionnelles aux amortissements. Le résultat exceptionnel de l'exercice précédent correspondait à l'indemnité de résiliation du locataire sortant du 88, avenue Charles de Gaulle à Neuilly.

L'impôt sur les sociétés est diminué d'un produit à recevoir de 728 640 € en raison de l'invalidation par le Conseil Constitutionnel de la taxe des 3% sur les dividendes versés au titre du résultat des exercices 2013, 2014, 2015 et 2016.

Compte tenu de ces éléments et comparé au résultat de 2016 le résultat net de l'exercice s'établit à 8 575 987 €, en nette hausse par rapport au résultat de l'exercice 2016 (7 125 293 €).

## OPERATIONS DE PROMOTION ET DE MARCHAND DE BIENS

L'exercice 2017 a vu la commercialisation des opérations acquises sur l'exercice précédent.

Il a ainsi été vendu :

- 8 appartements au 18, rue Guyton de Morveau à Paris 13<sup>ème</sup>
- 8 appartements au 14, rue Cacheux à Courbevoie
- 2 appartements au 75, boulevard de Ménilmontant à Paris 11<sup>ème</sup>
- 1 appartement au 7, rue Francisque Sarcey à Paris 16<sup>ème</sup>

Sur deux anciennes opérations marchand de biens, deux appartements libérés ont été vendus au 12, rue Taine à Paris 12<sup>ème</sup>, et

un appartement au 40, rue Gabrielle à Charenton-le-Pont.

Deux ventes ont été réalisées sur l'opération de vente de bureaux du 6, rue Jules Simon à Boulogne-Billancourt.

Sur l'opération de vente de bureaux du 43/47, rue Raffet à Paris 16<sup>ème</sup>, acquise sur l'exercice précédent, deux ventes ont été régularisées.

La société n'a pas acquis d'immeuble dans le cadre de son activité marchand de biens.

La société n'a pas réalisé d'opération de promotion en 2017. Cependant, sur le terrain au 119, avenue d'Italie Paris 13<sup>ème</sup>, un permis de construire tacite a été obtenu postérieurement à la clôture de l'exercice.

Sur cette même opération du 119, avenue d'Italie, la procédure d'expropriation lancée par la société du Grand Paris sur 95 m<sup>2</sup> de la parcelle a abouti à une proposition d'indemnisation de 628 000 € régularisée sur l'exercice.

## OPERATIONS DE GESTION LOCATIVE

Au cours de l'exercice 2017, les surfaces de bureaux suivantes ont été relouées :

- 1 620 m<sup>2</sup> au 9, rue Georges Pitard à Paris 15<sup>ème</sup> (Tour Maine), en bail dérogatoire,
- 772 m<sup>2</sup> au 37, rue de Lyon à Paris 12<sup>ème</sup>,
- 160 m<sup>2</sup> au 121/127, avenue d'Italie à Paris 13<sup>ème</sup>,
- 105 m<sup>2</sup> au 65, rue Jean Jacques Rousseau à Suresnes,
- 103 m<sup>2</sup> au 6, boulevard de Sébastopol à Paris 4<sup>ème</sup>

Un bail dérogatoire a été prorogé dans la Tour Maine (1 260 m<sup>2</sup>) située au 9, rue Georges Pitard à Paris 15<sup>ème</sup>.

Il est rappelé que le bail régularisé sur l'exercice précédent sur l'immeuble du 88, avenue Charles de Gaulle à Neuilly, a pris effet le 1er juin 2017.

Les surfaces suivantes ont fait l'objet de congé ou se sont libérées sur l'exercice :

- 3 740 m<sup>2</sup> au 114, rue Chaptal à Levallois,
- 3 240 m<sup>2</sup> au 9, rue Georges Pitard à Paris 15<sup>ème</sup> (Tour Maine),
- 764 m<sup>2</sup> au 17, rue Lettelier à Paris 15<sup>ème</sup>,
- 106 m<sup>2</sup> au 65, rue Jean-Jacques Rousseau à Suresnes,
- 103 m<sup>2</sup> au 6, boulevard Sébastopol à Paris 4<sup>ème</sup>,

L'exercice 2017 a vu l'obtention de l'autorisation administrative permettant la transformation en logements d'une partie de l'immeuble du 65, rue Jean-Jacques Rousseau à Suresnes.

L'immeuble situé au 29, rue de l'Abreuvoir à Boulogne-Billancourt, libéré en fin d'exercice 2015 et qui a fait l'objet de travaux de rénovation du hall d'entrée et d'un plateau témoin, n'est pas reloué à ce jour. La commercialisation locative s'est poursuivie sur l'exercice et la vente reste envisagée.

Un projet de transformation en logements a été étudié et a fait l'objet, postérieurement à la clôture, du dépôt d'une déclaration préalable.

La société, par l'intermédiaire de filiales, a acquis deux immeubles de logements et commerces l'un à Nanterre (3 450 m<sup>2</sup>) et l'autre à Ivry (1 120 m<sup>2</sup>) qui seront conservés en patrimoine.

Le taux d'occupation du patrimoine au 31 Décembre 2017, qui inclut les immeubles en cours de rénovation, s'établissait à 85 %.

## PERSPECTIVES

Le marché locatif de bureaux devrait conserver un bon niveau d'activité en 2018, en particulier sur Paris, avec un impact positif mais modéré sur les loyers.

Sur le marché des logements, la dynamique devrait se poursuivre, sauf en cas de hausse plus accentuée des taux.

La location des surfaces vacantes, la rénovation du patrimoine et le bon déroulement de nos opérations de commercialisation de logements et de bureaux demeureront prioritaires en 2018.

La société étudiera de nouvelles opportunités d'acquisition en fonction de l'évolution du marché immobilier et du contexte économique au cours de l'exercice.

## COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'Audit est composé de personnalités choisies parmi les membres du Conseil d'Administration. Il se réunit deux fois par an. Il se fait communiquer tout élément nécessaire ou utile à sa mission.

Composé de François des Robert (Président), Henry Frémot et Dafofin Two SA représentée par Sergio Sala, le Comité d'Audit a principalement pour mission de :

- s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes sociaux et consolidés, vérifier la pertinence des règles comptables appliquées,
- examiner, avant leur présentation au Conseil d'Administration, les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les prévisions,
- s'assurer du respect des dispositions légales et réglementaires applicables,
- examiner le contrôle des risques et s'assurer du respect des procédures.

Le Comité d'Audit s'est réuni avant la tenue des Conseils d'Administration de mars et septembre et a rendu compte de ses travaux, avis et recommandations au Conseil d'Administration.

\*\*\*\*

Nous vous informons qu'aucun élément significatif susceptible d'affecter le résultat 2017 n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

Pour nous conformer aux dispositions légales relatives à l'information des actionnaires, vous trouverez dans les tableaux annexes toutes les informations relatives à l'activité et aux résultats des sociétés que nous contrôlons.

Nous vous informons qu'il n'a pas été souscrit de nouvelle participation.

Nous vous informons que la société n'a procédé au cours de l'exercice à aucune acquisition d'actions issues d'augmentations de capital réalisées au profit des bénéficiaires d'options de souscription d'actions, dans le cadre de l'autorisation qui avait été accordée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 Juin 2000.

Ainsi au 31 Décembre 2017, la société ne détient aucune action propre.

Vous trouverez ci-après l'identité des principaux actionnaires de la société et leurs participations au capital :

Edmond de Rothschild S.A. ....	74,96 %
Dafofin Two SA .....	18,62 %

étant précisé que :

- la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice s'élevait à 2,17 % du capital
- chaque action possédée confère à son détenteur un droit de vote identique.

## COMPTES SOCIAUX

Le bénéfice de l'exercice avant impôt s'établit à 11 391 582 € contre 10 213 139 € en 2016.

Le bénéfice net après impôts, amortissement et provisions au 31 Décembre 2017 s'élève à 8 575 987 € à comparer à 7 125 293 € au 31 Décembre 2016.

Il est proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires qui se réunira le 13 juin 2018 à 15 heures de fixer le dividende à 5 520 000 €, soit un dividende unitaire de 20 €.

Ce dividende ouvre droit pour les actionnaires personnes physiques résidant en France à l'abattement de 40% calculé sur la totalité de son montant.

Il est rappelé qu'au cours des trois derniers exercices, il a été mis en distribution les dividendes suivants :

Exercice	Dividende
2014	21,00 €
2015	28,00 €
2016	18,00 €

Nous vous précisons qu'il n'a été exposé aucune dépense entrant dans le champ d'application des articles 39-4 et 39-5 du Code Général des Impôts.

Nous vous communiquons ci-dessous, conformément à la loi, la décomposition des factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice :

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	31	-	-	-	-	22
Montant total des factures concernées HT	21 410,24	3 604,44	84,21	-	34 744,76	38 433,41
Pourcentage du montant total HT des factures reçues dans l'année	1,28	0,21	0,01	-	2,08	2,30
Pourcentage du montant total HT des factures émises dans l'année	-	-	-	-	-	-
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	-					
Montant total des factures exclues	-					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : Délais légaux : oui (30 à 60 jours selon les factures)					

De la même façon nous vous communiquons ci-dessous, conformément à la loi, la décomposition des factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice :

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(D) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre cumulé des factures concernées	8	-	-	-	-	12
Montant cumulé des factures concernées HT	62 952,81	-	29,96	888,30	39 146,02	40 064,28
Pourcentage du montant total HT des factures reçues dans l'année	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total HT des factures émises dans l'année	1,87	-	0,01	0,03	1,16	1,20
<b>(E) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	-					
Montant total des factures exclues	-					
<b>(F) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : Délais légaux : oui (30 jours)					

## COMPTES CONSOLIDÉS

Le bilan et les comptes consolidés sont établis conformément au règlement n° 99-02 du comité de la réglementation comptable. Après élimination des opérations de produits et charges et de créances et dettes entre les sociétés consolidées suivant la méthode de l'intégration globale, le total du bilan s'élève à 214 721 000 € à comparer à 211 510 000 € au 31 Décembre 2016.

L'actif immobilisé est en nette augmentation par rapport à l'exercice précédent (149 910 000 € contre 133 943 000 €) en raison des acquisitions des immeubles du 9, rue Pierre et Marie Curie à Ivry et du 82, rue Maurice Thorez à Nanterre.

L'actif circulant s'élève à 64 519 000 € au 31 Décembre 2017 contre 77 324 000 € au 31 Décembre 2016.

Les stocks et encours sont passés de 48 008 000 € au 31 Décembre 2016 à 40 084 000 € au 31 Décembre 2017, compte tenu des ventes réalisées sur l'exercice dans le cadre de l'activité marchand de biens.

Les disponibilités et valeurs mobilières de placement s'établissent à 15 800 000 € au 31 Décembre 2017, en baisse par rapport au 31 Décembre 2016 (18 148 000 €) en raison des acquisitions de l'exercice.

Les capitaux propres s'élèvent à 103 529 000 € contre 99 856 000 € au 31 Décembre 2016 en raison de l'augmentation des réserves consolidées et de la hausse du résultat de l'exercice par rapport à l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires net en 2017 s'établit à 39 007 000 € en hausse par rapport au 31 Décembre 2016 (34 006 000 €), compte tenu de la bonne tenue de l'activité marchand de biens, de la cession de la parcelle détachée du terrain du 119, avenue d'Italie à Paris 13ème, des loyers perçus sur la période des immeubles de la rue Cambacérès et de la rue Chanez ainsi que l'indemnité perçue d'un locataire sortant de la Tour Maine.

Le poste « transferts et annulations de charges d'exploitation » intègre la reprise de la charge à payer sur l'opération Saint Denis à hauteur de 657 547 €.

Les charges d'exploitation sont en hausse et s'établissent à 25 883 000 € contre 23 839 000 € en 2016, en raison de l'augmentation du poste « variation de stocks » qui reflète les ventes marchand de biens et des travaux à réaliser sur la Tour Maine et l'immeuble du 114, rue Chaptal à Levallois.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 14 265 000 € au 31 Décembre 2017 contre 11 787 000 € en 2016.

Le résultat financier est déficitaire à - 1 277 000 € contre - 1 114 000 € en 2016.

L'exercice 2017 enregistre une dotation exceptionnelle aux amortissements de 246 000 € résultant des travaux réalisés sur l'immeuble du 88 avenue Charles de Gaulle à Neuilly.

Le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève ainsi à 9 116 000 € dont 8 641 000 € de résultat net part du Groupe et 475 000 € de résultat des intérêts minoritaires ; en 2016 le résultat net part du Groupe s'établissait à 6 687 000 € et le résultat net part des minoritaires à 424 000 €.

\*\*\*\*\*

Au titre du rapport sur le gouvernement d'entreprise, vous trouverez ci-après la liste des mandats et fonctions exercés durant l'exercice écoulé par le mandataire social.

Nous vous précisons qu'il n'existe pas de convention intervenue directement ou par personne interposée entre d'une part le mandataire social ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % et d'autre part une société dont Cogifrance possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Nous vous précisons également qu'il n'existe pas de délégation en cours de validité accordée par l'Assemblée Générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital par application des articles L225-129-1 et L225-129-2 du Code de Commerce.

Enfin nous vous rappelons que la direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, par le Président du Conseil d'Administration.

\*\*\*\*\*

Nous vous précisons que la société n'a pas procédé à des activités en matière de recherche et développement.

Les Commissaires aux Comptes vous soumettent leurs différents rapports et le Conseil d'Administration vous propose d'approuver en conséquence les différentes résolutions qui vous sont soumises.

# Mandats détenus par les Administrateurs

## **Pierre Sasson**

- Président Directeur Général de :
  - La Compagnie Générale Immobilière de France – Cogifrance

- Gérant de :
  - SARL Parifoncier
  - EURL Soparim
  - SNC Cogifrance et Compagnie Gestion
  - SCI Elysée Gabriel
  - SCI Gabriel
  - SCI du 10 rue de l'Elysée
  - SCI La Foncière du Bois
  - Société Civile La Foncière Victoria

Représentant légal de COGIFRANCE, Président de :

- SAS Lyon Saint-Honoré
- SAS Société Immobilière du 8 rue Cambacérès

- Représentant légal de COGIFRANCE, Gérant de :
  - SC Foncière Moreau-Lardennois
  - SC L'Immobilière du Trocadéro
  - SCI CAL Immobilière Neuilly
  - SCI SEGI Immobilière Neuilly
  - SCI Chaptal Cogifrance
  - SCI de l'Abreuvoir
  - SCI du Palais Rive Gauche
  - SCI Hoche Cogifrance
  - SCI La Foncière de l'Artois
  - SCI La Foncière du Maine
  - SCI La Résidence de Bourgogne
  - SCP des Garages Montalivet
  - SCP La Foncière du Lys
  - SCP La Foncière Georges Pitard
  - SCP La Foncière Super Italie
  - SNC Cogifrance & Cie « Les Jardins de la Plaine Monceau »
  - SNC Cogifrance & Cie Saint-Denis Pleyel (société en liquidation)
  - SNC Cogifrance Grenelle
  - SNC Cogifrance Neuilly
  - SNC Cogifrance Renan
  - SNC Cogifrance Rives du Lac
  - SNC Cogifrance Rousseau
  - SNC Cogifrance Surène
  - SNC Cogifrance Levallois
  - SNC Cogilor
  - SNC Cogival

- SNC La Rochefoucauld
- SNC Les Locations de l'Île de France
- SNC Cogifrance Montmartre
- SNC Soparim et Compagnie
- SNC Cogifrance Daumesnil
- SNC Cogi-Seine
- SNC Cogifrance Paris Est
- SNC Cogi-Ouest
- Membre du Conseil de Surveillance de :
  - Société Française des Hôtels de Montagne (SFHM)
- Administrateur de :
  - Holding Benjamin et Edmond de Rothschild Pregny S.A. (Suisse)
- Administrateur et trésorier de :
  - La Fondation Ophtalmologique A. de Rothschild
  - l'OPEJ
- Représentant permanent
  - Fondation Ophtalmologique A. de Rothschild, Présidente de la SAS Centre Privé du Parc des Buttes Chaumont

## **Giuseppe Fossati**

- Président de :
  - Dafim S.A. - Massagno (Suisse)
  - Dafofin Two S.A. - Luxembourg (Luxembourg)
  - Dafolux S.A. - Massagno (Suisse)
  - Findim Immobiliare S.p.A. - Monza (Italie)
  - Iberfindim S.A. - Barcelone (Espagne)
  - Dafiver Capital SICAV S.A. - Barcelone (Espagne)
- Vice-Président de :
  - Findim Group S.A. - Luxembourg (Luxembourg)
  - Omabuild Corporation - Delaware (USA)
- Administrateur de :
  - Argenmilla S.A.I.C.A. y G. - Pehuajo' (Argentine)
  - Cassinassa S.r.l. - Monza (Italie)
  - Cogifrance - Paris (France)
  - Dafofin Four S.A. - Luxembourg (Luxembourg)
  - Dafofin Five S.A. - Luxembourg (Luxembourg)
  - Findim Finanziaria S.p.A. - Monza (Italie)

### Henry Fremiot

- Administrateur de :
  - Cogifrance SA

### Alexis de La Palme

- Président du Directoire
  - Société Française des Hôtels de Montagne (SFHM)
- Président Directeur Général
  - Compagnie Vinicole Baron Edmond de Rothschild (CVBER)
- Directeur Général
  - Holding Benjamin et Edmond de Rothschild Pregny (Suisse)
- Administrateur
  - Compagnie Générale Immobilière de France (Cogifrance)
  - Rupert & Rothschild (Proprietary) Ltd (Afrique du Sud)
  - Société Champenoise des Barons et Associés (SCBA)
- Gérant
  - Société Immobilière du Grand Macabou
  - SNC Chalet Ève
  - SCI de L'Anse du Grand Cul de Sac
  - SCI de la Rocaille
- Représentant permanent de La Société Française des Hôtels de Montagne (SFHM), Administrateur de :
  - SA Mont Blanc & Cie (MBC)
  - SA des Remontées Mécaniques de Megève (SRMM)
  - La Compagnie Fermière Benjamin et Edmond de Rothschild (CFBER)
- Représentant permanent de la Société Française des Hôtels de Montagne, Présidente de :
  - la société Mont d'Arbois Luxury Resort (MALR)
- Représentant permanent de la Compagnie Vinicole Baron Edmond de Rothschild (CVBER), Associée – Gérante de :
  - la société Camiel (Reims)

### François des Robert

- Administrateur de :
  - Saint-Honoré Diversifiée
- Administrateur et Président du Comité d'Audit de :
  - Cogifrance

### Benjamin de Rothschild

- Président de :
  - Edmond de Rothschild Holding SA
  - Holding Benjamin et Edmond de Rothschild Pregny SA
  - Edmond de Rothschild (Suisse) SA – Genève
  - The Caesarea Edmond Benjamin de Rothschild Development Corporation Ltd – Caesarea (Israel)
  - The Edmond de Rothschild NY Foundation
- Président du Conseil d'Administration de :
  - Edmond de Rothschild SA – Paris
- Président du Conseil de Surveillance de :
  - Edmond de Rothschild (France) SA – Paris
  - Société Française des Hôtels de Montagne – Paris
- Administrateur de :
  - Rothschild Continuation Holding (Zurich)
  - La Compagnie Vinicole Baron Edmond de Rothschild SA – Paris
  - La Compagnie Fermière Benjamin et Edmond de Rothschild SA – Paris
  - Cogifrance SA – Paris
  - EBR Ventures
- Membre du Conseil de Surveillance de :
  - Les Domaines Barons de Rothschild (Lafite)

### **Sergio Sala**

- Représentant permanent de Dafofin Two S.A. (Luxembourg)  
– Cogifrance SA - Paris (France)
- Vice-Président de :  
– Dafolux S.A. - Massagno (Suisse)
- Administrateur de :  
– Findim Immobiliare S.p.A. - Monza (Italie)  
– Iberfindim S.A. - Barcelone (Espagne)  
– Dafiver Capital SICAV S.A. - Barcelone (Espagne)

### **Marc Samuel**

- Président du Conseil d'Administration de :  
– Technology Enhanced Oil Plc (GB)  
– Technology Enhanced Oil America Ltd (GB)  
– Technology Enhanced Oil Inc (USA)  
– Iskandía Energy Ltd (GB)  
– Beauty Oil LLC (USA)  
– Lovely Oil LLC (USA)  
– 1066 Advisor SA (Luxembourg)
- Membre du Conseil d'Administration de :  
– Cogifrance (France)
- Membre du Comité d'Expertise Financière des Engagements Nucléaires de :  
– EDF (France)
- Membre du Comité de Conseil et de Décision du Fonds d'Innovation des Emirats Arabes Unis (EAU)

### **Vincent Taupin**

- Président du Directoire d'Edmond de Rothschild (France)
- Directeur Général d'Edmond de Rothschild S.A.
- Président du Conseil d'administration de :  
– Edmond de Rothschild (Italia) SGR SpA (jusqu'au 25.01.2017)  
– Edmond de Rothschild Asset Management (Luxembourg) (depuis le 10.01.2017)  
– Edmond de Rothschild Asset Management (Suisse) (depuis le 10.02.2017)
- Président du Conseil de Surveillance de :  
– Edmond de Rothschild Corporate Finance  
– Cleaveland
- Vice-Président du Conseil de Surveillance de Edmond de Rothschild Asset Management (France)
- Administrateur de :  
– Financière Boréale (jusqu'au 24.05.2017)  
– Edmond de Rothschild Asset Management (UK) Limited (depuis le 10.11.2017)  
– Edmond de Rothschild Private Equity S.A. (Luxembourg)  
– China Investment Partners (Hong Kong) Limited (jusqu'au 10.07.2017)  
– Groupement Immobilière et Financière (jusqu'au 27.06.2017)  
– Chambre de Commerce et d'Industrie France-Israël  
– EDRRIT Limited (depuis le 15 février 2017)
- Membre du Comité de Surveillance de :  
– Sisaho International (jusqu'au 27.04.2017)  
– Siaci Saint-Honoré (jusqu'au 27.04.2017)
- Représentant permanent de Edmond de Rothschild (France) au Conseil de surveillance de :  
– Edmond de Rothschild Assurances et Conseils (France)  
– Edmond de Rothschild Private Equity (France)
- Représentant permanent de Edmond de Rothschild S.A. au Conseil d'administration de Cogifrance
- Censeur de Edmond de Rothschild Investment Partners



# Résultats financiers

## de la Société au cours des cinq derniers exercices

(Articles 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	38 088 000	38 088 000	38 088 000	38 088 000	38 088 000
Nombre d'actions émises	276 000	276 000	276 000	276 000	276 000
Nombre d'actions propres	0	0	0	0	0
Nombre d'obligations convertibles en actions					
Nombre maximal d'actions à créer par exercice de droits de souscription	0	0	0	0	0
<b>Résultat global des opérations effectives</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes <sup>(1)</sup>	4 334 595	4 254 574	4 830 108	3 571 760	3 363 419
Bénéfice avant impôt s/les bénéfices, amortissements et provisions	14 532 611	15 894 237	22 026 015	11 126 226	12 550 579
Impôt s/les bénéfices	3 964 639	4 427 297	6 664 230	3 087 846	2 815 595
Bénéfice après impôt s/les bénéfices, amortissements et provisions	9 619 583	10 188 837	14 093 044	7 125 293	8 575 987
Montant des bénéfices distribués	5 796 000	5 796 000	7 728 000	4 968 000	5 520 000
<b>Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
Bénéfice après impôt s/les bénéfices, mais avant amortissements et provisions	23	42	56	29	35
Bénéfice après impôt s/les bénéfices, amortissements et provisions	35	37	51	26	31
Dividende attribué à chaque action	21,00	21,00	28,00	18,00	20,00
<b>Personnel</b>					
Nombre de salariés	14	14	13	14	14
Montant de la masse salariale	1 879 473	1 782 066	2 066 634	1 645 807	1 763 550
Montant des avantages sociaux	731 881	674 949	771 701	581 901	694 931

<sup>1</sup> Ce montant est constitué par les ventes d'immeubles, les honoraires de gérance, les loyers et les autres produits enregistrés hors taxes au compte d'exploitation.

\* Sous réserve de l'approbation des comptes de l'exercice 2017 par l' A.G.O. du montant du dividende à distribuer sur chacune des 276 000 actions.

# Rapport général des Commissaires aux Comptes

## sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Cogifrance - La Compagnie Générale Immobilière de France,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Cogifrance - La Compagnie Générale Immobilière de France relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 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.

### Justification des appréciations

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

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

- Comme indiqué dans les paragraphes « Immobilisations corporelles » et « Stocks » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels, votre société procède à des expertises indépendantes pour vérifier s'il existe des indices de perte de valeur des actifs immobiliers détenus qui nécessiteraient de déprécier ces actifs. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et nous nous sommes assurés que les notes de l'annexe des comptes annuels fournissent une information appropriée.
- Comme indiqué dans le paragraphe « Immobilisations financières et valeurs mobilières de placement » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels, votre société comptabilise, le cas échéant, des provisions pour dépréciation des titres de participation sur la base des critères et éléments décrits. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et nous nous sommes assurés que les notes de l'annexe des comptes annuels fournissent une information appropriée.

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

### • Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

### • Autres informations

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Paris et Paris-La Défense, le 30 mars 2018

**Les Commissaires aux Comptes**

BM&A

Thierry Bellot

Eric Blache

ERNST & YOUNG

et Autres

Jean-Philippe Bertin

# Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société Cogifrance - La Compagnie Générale Immobilière de France,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

## Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris et Paris-La Défense, le 30 mars 2018

### Les Commissaires aux Comptes

BM&A  
Thierry Bellot  
Eric Blache

ERNST & YOUNG  
et Autres  
Jean-Philippe Bertin

# Bilan au 31 décembre 2017

avant affectation du résultat

ACTIF	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Brut	Amortissements et provisions	Net	
<b>Actif immobilisé</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Logiciels informatiques	78 905	77 935	970	5 621
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	11 986 197		11 986 197	11 986 197
Constructions/gros œuvre	13 530 665	3 587 688	9 942 977	10 194 678
Constructions/façade/étanchéité	4 323 641	1 832 459	2 491 182	2 627 018
Constructions/installations générales techniques	7 294 464	3 573 409	3 721 055	3 530 465
Constructions/agencements & finitions	3 740 768	2 237 024	1 503 744	863 324
Installations et agencements	90 899	30 861	60 038	70 034
Matériel de transport	44 245	22 789	21 456	32 517
Matériel de bureau	52 607	44 459	8 148	12 523
Mobilier de bureau	99 250	52 019	47 231	52 344
<b>Immobilisations en cours</b>				191 798
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations : Stés locatives	5 041 164		5 041 164	5 041 164
Stés construction-vente	95 174		95 174	95 174
Stés marchands de biens	790 153	286 000	504 153	504 153
Autres participations	13 272 171		13 272 171	13 272 171
Actions propres				
Autres titres immobilisés	12 709		12 709	12 709
Dépôts et cautionnements	67 656		67 656	62 117
<b>Sous-total</b>	<b>60 520 668</b>	<b>11 744 643</b>	<b>48 776 025</b>	<b>48 554 007</b>
<b>Actif circulant</b>				
<b>Stock</b>				
Produits intermédiaires et finis	150		150	210
Marchands de biens	728 726		728 726	723 489
<b>Avances et acomptes versés s/commandes</b>	<b>56 651</b>		<b>56 651</b>	<b>65 174</b>
<b>Créances d'exploitation</b>				
Clients et comptes rattachés	1 323 307		1 323 307	700 492
Locataires douteux	51 961	20 030	31 931	41 813
Autres créances	158 023		158 023	155 228
<b>Créances diverses</b>				
Créances fiscales	746 186		746 186	3 885 385
Groupe et associés	85 112 801		85 112 801	75 419 841
Autres débiteurs	942 041		942 041	1 732
Valeurs mobilières de placement	260 172		260 172	260 172
<b>Disponibilités</b>				
Banques	5 847 329		5 847 329	9 337 145
Caisse	202		202	955
<b>Sous-total</b>	<b>95 227 549</b>	<b>20 030</b>	<b>95 207 519</b>	<b>90 591 636</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avance exploitation	69 826		69 826	72 370
Charges constatées d'avance financières	21 449		21 449	22 315
Charges à répartir sur plusieurs exercices	87 790		87 790	100 400
<b>Totaux</b>	<b>155 927 282</b>	<b>11 764 673</b>	<b>144 162 609</b>	<b>139 340 728</b>

<b>PASSIF</b>	<b>Exercice 2017</b>	Exercice 2016
<b>Capitaux propres</b>		
Capital	38 088 000	38 088 000
Primes d'émission	2 742 948	2 742 948
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	3 877 938	3 877 938
Réserve générale	13 613 405	13 613 405
Report à nouveau	34 305 959	32 148 666
Résultat de l'exercice	8 575 987	7 125 293
Acompte sur dividendes		
<b>Sous-total</b>	<b>101 204 237</b>	<b>97 596 250</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Provisions pour risques	150 000	150 000
Provisions pour charges		
<b>Sous-total</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Dettes</b>		
<b>Dettes financières</b>		
Banques	10 308	1 887
Dépôts de garantie	532 442	599 992
Emprunts	14 937 457	16 335 067
<b>Avances et acomptes s/commandes</b>		
<b>Dettes d'exploitation</b>		
Fournisseurs	207 932	559 647
Dettes fiscales et sociales	1 438 102	1 190 408
Autres dettes	14 128	31 822
<b>Dettes diverses</b>		
Dettes sur immobilisations	4 090	5 662
Dettes fiscales	566 183	
Autres dettes : Groupe et associés	23 818 283	22 128 060
Autres créditeurs	41 603	30 257
Charges à payer	82 182	81 934
<b>Sous-total</b>	<b>41 652 710</b>	<b>40 964 736</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		
Produits constatés d'avance	1 155 662	629 742
<b>Totaux</b>	<b>144 162 609</b>	<b>139 340 728</b>
Cautions données	74 112 820	75 723 275

# Compte de résultat

	2017	2016
<b>Charges d'exploitation</b>		
Coût des lots vendus :		
Acquisitions et travaux		
Variation des stocks		
Régularisation coût des lots vendus s/exercices antérieurs		
Travaux refacturés	8 640	293 442
Charges locatives refacturées	757 547	636 989
Autres charges	1 414 559	1 313 473
Impôts & taxes	112 387	119 304
Charges de personnel	2 539 668	2 381 189
Dotations aux amortissements	933 602	916 436
Dotations aux provisions	36 531	19 323
<b>Sous-total</b>	<b>5 802 934</b>	<b>5 680 156</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts	390 439	403 010
Autres charges financières	15 767	16 746
Charges nettes s/cessions V M P		
Dotations aux provisions		
<b>Sous-total</b>	<b>406 206</b>	<b>419 756</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	19 026	271
Sur opérations en capital		
Dot. aux provisions réglementées		
Dot. aux amort. et autres provisions	239 170	25 287
<b>Sous-total</b>	<b>258 196</b>	<b>25 558</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>		
Impôt sur résultat de l'exercice	2 815 595	3 087 846
<b>Bénéfice de la période</b>	<b>8 575 987</b>	<b>7 125 293</b>
<b>Totaux</b>	<b>17 858 918</b>	<b>16 338 609</b>



	2017	2016
<b>Produits d'exploitation</b>		
Ventes immeubles		
Honoraires de gérance	57 553	44 215
Travaux facturés	8 640	293 442
Loyers des immeubles	3 297 226	3 234 103
Appel de fonds charges locatives	757 547	636 989
Reprises sur provisions	50 306	43 391
Autres produits	43	6 108
Transfert de charges		
<b>Sous-total</b>	<b>4 171 315</b>	<b>4 258 248</b>
<b>Produits financiers</b>		
Sociétés locatives	6 099 525	6 159 166
Sociétés construction-vente	680 490	6 168
Sociétés marchands de biens	4 635 686	2 479 404
Autres participations	2 166 919	2 662 740
Autres titres immobilisés		
Autres produits financiers	69 567	118 261
Reprises sur provisions		4 568
Produits nets s/cessions V M P		
<b>Sous-total</b>	<b>13 652 187</b>	<b>11 430 307</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	35 416	648 054
Sur opérations en capital		2 000
Reprises sur provisions		
<b>Sous-total</b>	<b>35 416</b>	<b>650 054</b>
<b>Totaux</b>	<b>17 858 918</b>	<b>16 338 609</b>

# Compte de résultat

en liste

	2017	2016
Ventes d'immeubles		
Honoraires de gérance	57 553	44 215
Loyers des immeubles	3 297 226	3 234 103
Travaux facturés	8 640	293 442
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>3 363 419</b>	<b>3 571 760</b>
Production stockée		
Production immobilisée		
Produits nets partiels sur opérations à long terme		
Appel de fonds charges locatives	757 547	636 989
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	50 306	43 391
Autres produits	43	6 108
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>4 171 315</b>	<b>4 258 248</b>
Acquisitions et travaux	5 237	5 006
Variation de stock	-5 237	-5 006
Régularisation sur coût des lots antérieurement vendus		
Travaux refacturés	8 640	293 442
Charges locatives refacturées	757 547	636 989
Autres achats et charges externes	1 414 559	1 313 473
Impôts, taxes et versements assimilés	112 387	119 304
Charges de personnel	2 539 668	2 381 189
<b>Dotations d'exploitation</b>		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	933 602	916 436
Sur immobilisations : dotations aux provisions		
Sur actif circulant : dotations aux provisions	36 531	19 323
Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges		
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>5 802 934</b>	<b>5 680 156</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-1 631 619</b>	<b>-1 421 908</b>

	2017	2016
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participations :		
- Sociétés locatives	6 099 525	6 159 166
- Sociétés construction-vente	680 490	6 168
- Sociétés marchands de biens	4 635 686	2 479 404
Autres participations	2 166 919	2 662 740
Autres titres immobilisés		
Autres intérêts et produits assimilés	69 567	118 261
Reprises sur provisions et transferts de charges		4 568
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Produits financiers</b>	<b>13 652 187</b>	<b>11 430 307</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	390 439	403 010
Autres charges financières	15 767	16 746
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Charges financières</b>	<b>406 206</b>	<b>419 756</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>13 245 981</b>	<b>11 010 551</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>11 614 362</b>	<b>9 588 643</b>
Produits exceptionnels sur opération de gestion	35 416	648 054
Produits exceptionnels sur opération en capital		2 000
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>35 416</b>	<b>650 054</b>
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	19 026	271
Charges exceptionnelles sur opération en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	239 170	25 287
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>258 196</b>	<b>25 558</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-222 780</b>	<b>624 496</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	2 815 595	3 087 846
<b>Total des produits</b>	<b>17 858 918</b>	<b>16 338 609</b>
<b>Total des charges</b>	<b>9 282 931</b>	<b>9 213 316</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>8 575 987</b>	<b>7 125 293</b>

# Annexe aux comptes annuels

## de l'exercice 2017

**L**a présente annexe concerne les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017. Les notes et les tableaux présentés en euros ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes ont été arrêtés le 21 mars 2018 par le Conseil d'Administration.

Le total du bilan est arrêté au montant de : 144 162 609 €.

Les capitaux propres s'élèvent à : 101 204 237 €.

Le bénéfice de l'exercice s'établit à : 8 575 987 €.

### I - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 et modifié par le règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 et homologué par arrêté ministériel du 26 décembre 2016 relatif au Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées en conformité avec le Plan Comptable Général, dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

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

Les méthodes comptables pratiquées sont conformes aux pratiques du secteur et aucun changement futur de méthode n'est envisagé à ce jour.

Les dépenses de gros entretien ne donnent pas lieu à comptabilisation de provision pour gros entretien en l'absence de programmation de dépenses pluriannuelles.

Le montant des engagements de retraite et autres avantages non constatés sous forme de provision s'élève à 179 139 €.

### ACTIFS IMMOBILISÉS

Les immobilisations incorporelles et corporelles ont été évaluées en tenant compte des règles comptables relatives, d'une part à la définition, à la comptabilisation et à l'évaluation des actifs (règlement CRC n°2004-06) et d'autre part à l'amortissement et à la dépréciation des actifs (règlement CRC n° 02-10).

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue.

#### **Immobilisations incorporelles**

Elles concernent les logiciels informatiques pour un montant brut de 78 905 €.

#### **Immobilisations corporelles**

##### **Immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont comptabilisés à leur coût d'acquisition majoré des frais d'acquisition (droits d'enregistrement et émoluments du notaire). Leur valeur ne comprend aucun frais financier lié aux emprunts les ayant financés.

Le prix de revient des constructions est comptabilisé par composants. Lorsque ce prix de revient est global, il est décomposé, en tenant compte du type d'immeuble (bureaux de standing, bureaux standards, activité ou logement), en quatre composants principaux (gros œuvre – façade, étanchéité – installations générales techniques – agencements et installations) par application de grilles approuvées antérieurement par le conseil d'administration de Cogifrance par référence à celles établies par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

Les travaux ultérieurs sont immobilisés lorsqu'ils se traduisent soit par la création d'un élément nouveau qui vient s'ajouter au coût de la construction d'origine, soit par le renouvellement d'un élément existant qui vient se substituer à l'élément initial.

Dans ce second cas, l'élément neuf est substitué au coût initial amorti de l'élément ancien. Si le coût initial n'est pas connu, son montant brut est reconstitué par application au coût de remplacement actuel, des variations de l'indice INSEE du coût de la construction. L'amortissement correspondant est calculé sur cette même base. La valeur nette comptable résiduelle est comptabilisée en charges.

L'amortissement est pratiqué sur la durée moyenne d'utilité de chacun des composants à l'intérieur d'une fourchette admise par le secteur professionnel des sociétés foncières :

- Gros œuvre ..... 40 à 60 ans
- Façades étanchéité ..... 20 à 40 ans
- Installations générales techniques ..... 15 à 30 ans
- Agencements et finitions ..... 7 à 15 ans

En 2005, lors de la mise en place de la méthode par composant, la société a procédé à une analyse de ses immeubles de placement selon les principes évoqués ci-dessus. Elle a suivi la méthode de réallocation des valeurs comptables. Les valeurs nettes comptables existant au 1<sup>er</sup> janvier 2005 ont été réallouées pour reconstituer les quatre composants de l'actif. Cette ventilation a été appliquée aux valeurs brutes et aux amortissements constatés afin de constituer les nouvelles bases amortissables. Les immobilisations totalement amorties n'ont pas été reconstituées.

Les amortissements étant économiques, aucun amortissement dérogatoire n'est pratiqué.

Une revue des valeurs du patrimoine immobilier est confiée chaque année à un expert indépendant.

Si la valeur vénale est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

Au 31 décembre 2017, aucun immeuble n'a fait l'objet de dépréciation.

#### **Autres immobilisations corporelles**

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et n'ont subi aucune réévaluation.

Les taux pratiqués sont les suivants :

- Matériel de transport : ..... 25 %
- Matériel de bureau : ..... 10 - 20 - 33 %
- Mobilier de bureau : ..... 10 %

## **IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT**

### **Classement des titres**

Sont classées en titres de participation les parts et actions détenues dans les sociétés locatives, de construction - vente, ou marchands de biens qui constituent soit le support juridique des opérations immobilières réalisées par la société, soit le prolongement de son activité, ainsi que les autres entreprises dans lesquelles la société peut exercer une influence dans la gestion.

Sont classés en titres immobilisés les titres représentatifs d'investissements dans lesquels la société n'a pas d'influence sur la gestion.

### **Coût d'entrée des titres**

La valeur brute des titres acquis depuis 2007 comprend les coûts d'acquisition.

La valeur brute des titres acquis antérieurement ne comprenait pas les frais d'achat qui ont tous été passés en charges au cours d'exercices antérieurs.

### **Détermination des résultats de cession**

La valeur d'entrée des titres cédés est estimée au prix d'achat des premiers titres cédés selon la règle *premier entré – premier sorti*.

Pour la détermination des plus ou moins-values de cession de valeurs mobilières le prix de cession est diminué des frais de vente des titres (courtage).

### **Valeur d'inventaire, méthode d'évaluation**

Les éventuelles provisions sur titres sont calculées comme suit :

- pour les titres de participation, sur la base de leur valeur d'usage reposant à la fois sur des critères objectifs (actif net réévalué, rentabilité...) et des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité, conjoncture économique),
- pour les valeurs mobilières de placement, soit sur la base des cours au 31 décembre, soit, pour les titres de sociétés d'investissement à capital variable ou les fonds communs de placement, sur la base de leur valeur de rachat à la clôture de l'exercice.

Aucune compensation n'est effectuée entre les plus et moins values.  
Au 31 décembre 2017, aucune reprise de provision n'a été passée.

#### **Actions propres**

La Société ne détient aucune action propre au 31 décembre 2017.

### **ACTIF CIRCULANT**

#### **STOCKS**

Les stocks, constitués par des opérations marchands de biens, sont évalués à leur coût réel de revient comprenant le montant des acquisitions et les travaux payés.

Les éventuels coûts de financement des stocks des opérations marchand de biens sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Une revue des valeurs du stock immobilier est confiée chaque année à un expert indépendant.

Si la valeur vénale est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

Au 31 décembre 2017, aucun immeuble n'a fait l'objet de dépréciation.

#### **CRÉANCES**

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires sont provisionnées dès lors qu'elles présentent un risque de non - recouvrement.

Il a été constaté une dépréciation sur l'exercice des créances clients pour 20 030 € pour loyers impayés.

Les provisions sont déterminées en prenant en compte notamment l'ancienneté des créances, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

#### **CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES**

Les frais d'emprunt bancaire de l'opération du 55 rue de Lyon à Paris 12<sup>ème</sup>, de l'opération du 13 rue Niepce à Paris 14<sup>ème</sup> et de l'opération du 10 rue Varet à Paris 15<sup>ème</sup> sont étalés sur la durée de l'emprunt soit respectivement sur 10 ans, 10 ans et 12 ans.

Les primes versées au titre des couvertures de taux sur emprunts sont étalées prorata temporis sur la durée de la couverture de taux.

### **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

En cas de litige, la société constitue des provisions pour faire face aux charges qu'elle est susceptible d'avoir à supporter. Ces provisions sont déterminées en prenant en compte, notamment, les demandes reçues et l'avancement des procédures engagées.

Les provisions pour risques et les provisions pour charges sont conformes au règlement sur les passifs conformément au règlement CRC n° 2000-06.

### **EMPRUNTS – RATIOS**

La société a souscrit 4 emprunts à moyen ou long terme assortis de ratios (covenants) à respecter pendant la durée de l'emprunt : il s'agit de 4 emprunts adossés à des opérations de patrimoine pour un total de capital restant dû au 31 décembre 2017 de 14 926 567 €.

Tous ces emprunts sont souscrits à taux variable référencé sur l'EURIBOR 3 mois.

La société vérifie conformément aux contrats de prêts le respect des ratios qui varient pour chaque établissement prêteur. Les ratios les plus couramment utilisés sont :

- Endettement financier net consolidé/fonds propres nets consolidés
- Ebitda consolidé/charges financières consolidées
- Dette nette consolidée/valeur cumulée des immeubles
- Emprunt/valeur vénale de l'immeuble

### **COUVERTURES DE TAUX**

Il s'agit d'opérations qui ont pour but de prémunir la société contre une hausse des taux au delà d'un certain niveau moyennant le paiement d'une prime.

Cogifrance a souscrit des emprunts long terme à taux variables adossés à des acquisitions immobilières conservées en patrimoine (rue Varet, avenue Charles de Gaulle à Neuilly, 55 rue de Lyon et 13 rue Niepce) et des opérations de financement par l'intermédiaire de ses filiales.

Pour se prémunir contre la hausse des taux de référence, Cogifrance ayant souscrit des emprunts long terme à taux variable a conclu des opérations de couverture partielle (cap) destinées à limiter le coût de l'endettement maximal tout en conservant le bénéfice d'une baisse des taux éventuelle.

Pour chacun des contrats concernés, il s'agit d'une opération de cap à caractère de couverture, non spéculatif et non susceptible d'entraîner une perte.

Aucun gain n'a été encaissé sur les contrats existants conclus par Cogifrance, les taux d'intérêts facturés par les établissements prêteurs au cours de l'exercice écoulé au titre des contrats de prêts étant restés inférieurs aux taux plafonds garantis.

La valeur de liquidation de ces contrats au 31 décembre 2017 communiquée par les pricers s'établit à 11 632 €.

S'agissant uniquement d'opérations de couverture, la société comptabilise les montants de ces primes payées lors de la conclusion des contrats en charges payées d'avance, puis en constate la charge financière en l'étalant de façon linéaire sur la durée de la couverture.

Cette présentation dérogatoire est estimée préférable car la comptabilisation de ces primes sur une ligne d'instruments financiers, rapportées au résultat sur la durée des contrats, conformément à l'avis du Conseil National de la Comptabilité (CNC n°32), aurait donné une présentation trompeuse des comptes dès lors que la valorisation de la ligne d'instruments financiers pouvait être notablement inférieure à sa valeur estimative, sans qu'il y ait lieu à dépréciation s'agissant d'une opération de couverture.

## PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitation de Cogifrance sont composés :

- de loyers des immeubles
- des appels de fonds liés aux charges locatives récupérables
- d'honoraires de gérance
- de reprises de provisions

## CHARGES D'EXPLOITATION

La ligne « charges locatives » regroupe l'ensemble des achats, charges extérieures, impôts et taxes qui sont répercutés auprès

des locataires. Leur montant correspond aux appels de fonds figurant en « produits d'exploitation ».

## PRODUITS FINANCIERS

La société comptabilise la quote-part lui revenant dans les résultats des sociétés en nom collectif (S.N.C.) et des sociétés civiles immobilières (S.C.I.) n'ayant pas opté pour l'IS, dont elle est associée, l'année même de leur réalisation étant précisé que les assemblées des sociétés de personnes approuvent leurs comptes avant l'assemblée d'approbation des comptes de la société mère.

Les dividendes perçus des sociétés soumises à l'IS sont appréhendés au cours de l'exercice au cours duquel sont approuvés leurs comptes.

## IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

La taxe de 3% due sur les dividendes versés sur l'exercice 2017 au titre du résultat de l'exercice 2016 pour un montant de 149 040 € est intégrée au poste Impôts sur les bénéfices.

Cependant, en raison de l'invalidation par le Conseil Constitutionnel de la taxe de 3% sur les dividendes, un produit de 728 640 € est constaté en diminution de l'impôt sur les sociétés. Ce produit correspond à la taxe de 3% sur les dividendes versés au titre du résultat des exercices 2013, 2014, 2015 et 2016.

Le crédit d'impôt compétitivité des entreprises (CICE) tant pour la SCI La Foncière du Maine (structure transparente) que pour Cogifrance est comptabilisé en diminution de l'impôt sur les sociétés (30 538 € au titre de 2017).

La trésorerie dégagée par le CICE a participé au financement des investissements effectués par la société au cours de l'exercice.

## ENGAGEMENTS RETRAITE

La société a adhéré, pour ses salariés et ceux de sa filiale la SCI Foncière du Maine, à une convention d'assurances ayant pour objet le préfinancement et la gestion des engagements financiers de ses adhérents en matière d'indemnités de fin de carrière.

La situation provisoire du compte ouvert auprès d'AXA France Vie et géré par EPARINTER s'élevait au 31 décembre 2017 compte tenu des prestations brutes réglées à 367 923 € dont 314 648 €

pour Cogifrance compte tenu des engagements respectifs de Cogifrance et de la SCI Foncière du Maine (cette dernière étant détenue à 87,47 % par Cogifrance).

Le calcul actualisé de l'évolution des engagements d'indemnités de départ à la retraite à leur initiative des salariés de Cogifrance s'élevait à 493 787 € au 31 décembre 2017.

Les montants des indemnités de départ à la retraite auxquels ont droit les salariés sont décrits dans la convention collective la régissant (Promotion-Construction). Ils s'expriment en multiples (nombre de mois) du dernier salaire d'activité et sont fonction de l'ancienneté. Le taux d'actualisation retenu est de 1,36% (le taux retenu sur l'exercice 2016 était de 1,74%) et le taux d'inflation pris en compte, soit 1,75%, correspondant à la dernière tendance constatée.

Les charges sociales sont prises en compte au taux maximum de 50%.

Le montant non couvert de cet engagement est de 179 139 €.

## INFORMATIONS RELATIVES AUX OPERATIONS ET ENGAGEMENTS ENVERS LES DIRIGEANTS

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

La société n'a consenti aucune avance ni crédit à ses dirigeants. Il n'y a pas d'engagement pris au profit des seuls dirigeants

## TRANSACTIONS CONCLUES ENTRE PARTIES LIÉES

Il n'existe pas de transaction significative qui n'aurait pas été conclue à des conditions normales de marché par la société avec des parties liées ou des dirigeants, des membres de leurs familles ou des sociétés qu'ils contrôlent.

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel déficitaire de l'exercice de - 222 780 € est lié aux dotations exceptionnelles aux amortissements consécutives aux travaux réalisés sur l'immeuble du 88, avenue Charles de Gaulle à Neuilly.

## ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Néant.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

## CONSOLIDATION

La société établit des comptes consolidés et est consolidée par intégration globale chez Edmond de Rothschild S.A. - 47 rue du Faubourg Saint - Honoré, 75008 Paris immatriculée au RCS de Paris sous le n° 784 337 610.

Edmond de Rothschild S.A. est consolidée par intégration globale chez Edmond de Rothschild Holding SA – 21 route de Pregny, Pregny-Chambésy, n° fédéral CH-660.0.035.954-0.

Les comptes consolidés sont consultables auprès des greffes respectifs.

## INTÉGRATION FISCALE

La société s'est constituée redevable de l'impôt sur les sociétés du groupe constitué avec Lyon Saint-Honoré, Société Immobilière du 8 rue Cambacérès, Parifoncier sarl, Cal Immobilière Neuilly, Segi Immobilière Neuilly et la SCI La Résidence de Bourgogne.

La convention d'intégration fiscale prévoit que chacune des filiales enregistre la charge d'impôt comme en l'absence d'intégration, le solde par rapport au résultat d'ensemble étant enregistré par la société mère.

## CERTIFICAT D'ÉNERGIE

Pour se conformer à l'avis 2006 D du comité d'urgence en application de la loi du 13 juillet 2005, il est précisé que la société ne fait pas partie des entreprises dites « contraintes » au sens de ladite loi et ne détient pas de certificat d'économie d'énergie.



## II - COMPLÉMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2016	Acquisitions	Cessions ou sorties	31/12/2017
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Logiciels informatiques	77 692	1 213		78 905
<b>Total</b>	77 692	1 213		<b>78 905</b>
<b>Amortissements</b>				
Logiciels informatiques	72 071	5 864	Reprises ou sorties	77 935
<b>Total</b>	72 071	5 864		<b>77 935</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	11 986 197			11 986 197
Constructions/gros œuvre	13 523 006	7 659		13 530 665
Constructions/façade/étanchéité	4 322 641	10 795	-9 795	4 323 641
Constructions/installations gles techniques	6 849 951	544 875	-100 362	7 294 464
Constructions/agencements & finitions	3 097 156	1 002 727	-359 115	3 740 768
Installations et agencements	90 899			90 899
Autres immobilisations corporelles	194 932	1 170		196 102
<b>Total</b>	40 064 782	1 567 226	-469 272	<b>41 162 736</b>
<b>Amortissements</b>				
Constructions/gros œuvre	3 328 328	259 360		3 587 688
Constructions/façade/étanchéité	1 695 623	138 419	-1 583	1 832 459
Constructions/installations gles techniques	3 319 486	291 325	-37 402	3 573 409
Constructions/agencements & finitions	2 233 832	194 309	-191 117	2 237 024
Installations et agencements	20 865	9 996		30 861
Autres immobilisations corporelles	97 548	21 719		119 267
<b>Total</b>	10 695 682	915 128	-230 102	<b>11 380 708</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
	191 798	890 826	-1 082 624	
<b>Immobilisations financières</b>				
<b>Participations</b>				
Sociétés locatives	5 041 164			5 041 164
Sociétés de construction-vente	95 174			95 174
Sociétés marchands de biens	790 153			790 153
Autres participations	13 272 171			13 272 171
<b>Actions propres</b>				
Autres titres immobilisés	12 709			12 709
<b>Total</b>	19 211 371			<b>19 211 371</b>
<b>Dépôts et cautionnements</b>				
	62 117	5 539	Cessions ou sorties	67 656

## ÉTAT DES ECHEANCES DES CREANCES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2017

CRÉANCES	Montant brut	Degré de liquidité de l'actif	
		Échéances à - d'un an	Échéances à + d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>			
Prêts, dépôts et cautionnements	67 656		67 656
<b>Total</b>	<b>67 656</b>		67 656
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
<b>Créances d'exploitation</b>			
Clients et comptes rattachés	1 375 268	1 375 268	
Autres créances	158 023	158 023	
<b>Total</b>	<b>1 533 291</b>	1 533 291	
<b>Créances diverses</b>			
Créances fiscales	746 186	746 186	
Comptes courants sociétés diverses (Groupe)	85 112 801	85 112 801	
Autres débiteurs	942 041	942 041	
<b>Total</b>	<b>86 801 028</b>	86 801 028	
Charges constatées d'avance	91 275	79 589	11 686

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	au 31/12/2016	Affectation du résultat	Autres mouvements	au 31/12/2017
Capital	38 088 000			38 088 000
Primes d'émission	2 742 948			2 742 948
Réserve légale	3 877 938			3 877 938
Réserve générale	13 613 405			13 613 405
Report à nouveau	32 148 666	2 157 293		34 305 959
Résultat de l'exercice 2016	7 125 293	-7 125 293		
Sous-total	97 596 250	-4 968 000		92 628 250
dividende 2016 mis en paiement le 28/06/2017		4 968 000	-4 968 000	
Acompte sur dividendes				
<b>Résultat de l'exercice 2017</b>			8 575 987	<b>8 575 987</b>
<b>TOTAL</b>	97 596 250		3 607 987	<b>101 204 237</b>

au 31 décembre 2017 le capital social est composé de 276 000 actions de 138 €.

6 000 actions issues de la levée d'options de souscription font encore l'objet d'un engagement d'achat par la société moyennant une valeur mathématique déterminée chaque année (méthode de l'actif net réévalué) et arrêtée par le Conseil d'Administration au cours du mois de juin de l'année.

Un expert indépendant procède à la revue de valeur des biens immobiliers détenus par Cogifrance et ses filiales à la date de l'arrêté de l'exercice.

Le total de l'actif net de Cogifrance, déduction faite de l'affectation proposée du résultat par le Conseil à l'Assemblée et des

engagements d'achat d'actions issues de la levée des options de souscriptions accordées par l'AGE du 28 juin 2000, divisé par le nombre d'actions existantes détermine l'actif net réévalué par action.

Pour tenir compte de la fiscalité latente sur les plus values dégagées, des droits d'enregistrements et de la décote des actions des sociétés immobilières, un abattement de 30% est appliqué à la valeur de l'actif net réévalué.

Sur la base de la dernière valeur connue, l'engagement à ce titre représente un montant de 4 488 000 €.

## PROVISIONS

	provisions au 31/12/2016	Dotations	REPRISES		Provisions au 31/12/2017
			utilisées	non utilisées	
Provisions dépréciation titres St Denis Pleyel	286 000				286 000
Provisions pour créances douteuses	33 806	36 530	13 371	36 935	20 030
Provisions pour dépréciation des comptes financiers					
Provisions pour risques et charges	150 000				150 000

## ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2017

DETTES	Montant brut	Degré d'exigibilité du PASSIF		
		Échéances à - d'un an	Échéances de 2 ans à 5 ans	Échéances à + 5 ans
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts & dettes auprès établ. financiers				
Concours bancaires courants				
<i>Intérêts bancaires courus au 31/12/2017</i>	10 308	10 308		
Dépôts de garantie reçus	532 442	77 779	270 325	184 338
Autres emprunts & dettes auprès établ. financiers				
- Crédit Agricole : opération Varet	7 391 493	480 095	2 015 535	4 895 863
- Crédit Mutuel : opérations Cal et Segi	2 775 118	449 167	2 325 951	
- Crédit Agricole : opération 55 rue de Lyon	955 360	125 975	829 385	
- Crédit Agricole : opération 13 rue Nièpce	3 804 595	365 077	3 439 518	
<i>Intérêts courus au 31/12/2017</i>	10 891	10 891		
<b>Total</b>	<b>15 480 207</b>	1 519 292	8 880 714	5 080 201
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Fournisseurs et comptes rattachés	207 932	207 932		
Dettes sociales, fiscales et autres	1 438 102	1 438 102		
Autres dettes	14 128	14 128		
<b>Total</b>	<b>1 660 162</b>	1 660 162		
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes sur immobilisations	4 090	4 090		
Dettes fiscales	566 183	566 183		
Comptes courants sociétés diverses (groupe)	23 818 283	23 818 283		
Autres dettes : Autres créditeurs	41 603	41 603		
Charges à payer	82 182	82 182		
<b>Total</b>	<b>24 512 341</b>	24 512 341		
<b>Produits constatés d'avance</b>				
Loyers facturés d'avance	1 155 662	1 155 662		
<b>Total</b>	<b>1 155 662</b>	1 155 662		

## DÉTAIL DES CHARGES À PAYER

Les charges à payer sont constituées par :

• les intérêts bancaires courus	10 308
• les dettes fiscales et sociales	2 004 285
• les travaux à payer sur biens vendus	74 471
• les autres charges à payer	7 711
• les factures fournisseurs	207 932
• les dettes sur immobilisations	4 090
	<hr/>
	2 308 797

## DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

Les produits a recevoir sont constitués par :

• Clients et comptes rattachés	1 222 285
• Locataires douteux	51 961
• Autres créances	153 457
• Créances fiscales	746 186
• Autres débiteurs	1 041
	<hr/>
	2 174 930

## VENTILATION DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES ENTRE RESULTAT COURANT ET RESULTAT EXCEPTIONNEL (EN MILLIERS D'EUROS)

	Courant	Exceptionnel	TOTAL
Résultat avant impôt	12 225	-223	12 002
<b>Différences temporaires</b>	-9		-9
<b>Différences permanentes</b>	-2 069		-2 069
<b>Base imposable</b>	10 147	-223	9 924
Impôt 33,33 %	3 382	-74	3 308
Impôt 16,5 %			
+ contribution sociale sur les bénéfices (3,3 %)			
base taux normal	84		84
base taux réduit			
	<hr/>		
	3 466	-74	3 392
Contribution additionnelle à l'I.S. sur dividendes	149		149
Restitution Contribution additionnelle à l'I.S./dividendes	-729		-729
CICE 2017	-30		-30
<b>Incidence de l'intégration fiscale</b>			
Pertes et profits sur régime groupe	34		34
<b>Total</b>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2 890	-74	<b>2 816</b>

Les différences temporaires représentent les charges incluses dans le résultat comptable, qui seront déductibles fiscalement au cours des exercices suivants. Elles concernent la provision pour congés payés.

Les différences permanentes sont constituées par les produits de filiales, les dégrèvements relatifs à la contribution additionnelle à l'I.S. sur dividendes des années 2014 à 2017 ainsi que le CICE 2017 qui réduisent le résultat courant imposable.

### Autres remarques :

La société n'a consenti aucune avance ni crédit à ses dirigeants. Les jetons de présence versés aux Administrateurs se montent à 65 000 € et au titre du Comité d'Audit à 4 875 €.

L'effectif du personnel du siège composé de 6 cadres et 8 employés s'élève au total à 14 personnes.

# Hors bilan

## ENGAGEMENTS DONNÉS

	Engagements au 31/12/2016	Engagements 31/12/2017 Augmentation	Engagements 31/12/2017 Diminution	Engagements au 31/12/2017
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS PAR COGIFRANCE</b>				
<b>Promesse de délégation de loyers et hypothèque</b>				
-opération Varet - Garantie hypothécaire emprunt	4 500 000			4 500 000
-opération 55 rue de Lyon	1 078 155		-122 795	955 360
-opération 13, rue Nièpce	4 162 066		-357 471	3 804 595
Cautions sur emprunts contractés par les filiales	54 936 306	3 000 000	-3 417 192	54 519 114
-opération Varet - Promesse d'hypothèque avec garantie/emprunt	3 362 416		-470 923	2 891 493
<b>Engagement d'achat sur actions propres créées suite aux levées d'options de souscriptions</b>				
Sur actions existantes (*)	4 206 000	282 000		4 488 000
<b>Garantie d'actif et passif</b>				
Engagement de retraite non couvert par contrat de préfinancement	257 671		-78 532	179 139
Emprunts garantis par des nantissement des parts ou des actions des filiales	3 220 661		-445 542	2 775 119
<b>Total</b>	<b>75 723 275</b>	<b>3 282 000</b>	<b>-4 892 455</b>	<b>74 112 820</b>

(\*) valorisé sur la base de la dernière valeur d'action connue au 31/12/2017

## ENGAGEMENTS REÇUS

	Engagements au 31/12/2016	Engagements 31/12/2017 Augmentation	Engagements 31/12/2017 Diminution	Engagements au 31/12/2017
<b>ENGAGEMENTS REÇUS PAR COGIFRANCE</b>				
Cautions bancaires reçues à titre de dépôts de garantie des locataires	145 954	212		146 166
Cautions bancaires reçues entrepreneurs	14 597	16 472		31 069
<b>Autres cautions reçues</b>				
<b>Total</b>	<b>160 551</b>	<b>16 684</b>		<b>177 235</b>

## VALORISATION CAP

	Engagements au 31/12/2016	Engagements 31/12/2017 Augmentation	Engagements 31/12/2017 Diminution	Engagements au 31/12/2017
<b>COUVERTURE DE TAUX SUR EMPRUNTS</b>				
- opération Segi/Cal	3 223 035		-333 872	2 889 163
- opération Varet	5 503 731		-329 635	5 174 096
- opération 55 rue de Lyon	769 512		-86 842	682 670
- opération 13, rue Nièpce	2 913 446		-250 230	2 663 216
<b>Total</b>	<b>12 409 724</b>		<b>-1 000 579</b>	<b>11 409 145</b>

# Renseignements concernant les filiales et participations

(Articles 247 et 295 du décret sur les sociétés commerciales)

Toutes les filiales ont leur siège social 63, rue la Boétie -75008 PARIS

<b>SOCIÉTÉS OU GROUPES DE SOCIÉTÉS</b>	Siren	Capital	Quote-part de capital détenue (en %)
<b>A - Renseignements détaillés concernant les participations dont la valeur d'inventaire excède 30 000 €</b>			
<b>I - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)</b>			
S.C.I. La Résidence de Bourgogne	303025829	121 600	100
S.C.I. La Foncière du Maine	775697634	760 000	87,468
S.C.P. La Foncière Georges Pitard	443962253	76 200	98
S.C.I. de l'Abreuvoir	307189936	380 000	84,96
S.C.P. La Foncière Super Italie	303023931	228 600	84,9333
S.C.P. La Foncière du Lys	439294349	450 000	84,9833
S.N.C. Soparim & Cie « Avenue d'Italie »	317924694	70 104	99,89
S.N.C. Cogifrance & Cie « Saint-Denis Pleyel »	784335838	381 000	99,98
S.A.S. Lyon Saint-Honoré	419208533	38 100	100
S.A.R.L. Immocléry	419664842	91 440	100
S.A.R.L. Parifoncier	423322221	40 000	100
S.I. du 8, rue Cambacérès	602015588	194 400	100
S.C.I. Segi immobilière Neuilly	431895135	30 000	99,5
S.C.I. Cal immobilière Neuilly	431895101	15 000	99
<b>II - Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)</b>			
<b>B -Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations</b>			
<b>I - Filiales françaises (50 % au moins)</b>			
<b>II - Participations dans les sociétés françaises (10 à 50 %)</b>			

[1] La valeur nette des titres correspond à leur valeur brute sauf pour la SNC Cogifrance & Cie Saint Denis Pleyel dont les titres sont dépréciés à hauteur de 286 000 €.

[2] hors remboursement charges locatives

Valeur brute des titres détenus [1]	Prêts et avances consentis par la Sté et non remboursés	Chiffre d'affaires du dernier exercice [2]	Montant des cautions et avals	Bénéfice net ou perte du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté au cours de l'exercice	Autres produits financiers
1 382 408				-150		
2 198 945	6 698 773	4 023 793		2 813 356	2 462 535	
74 700		148 162		125 226	122 722	
565 281	1 344 050			-294 088	-249 857	5 171
337 873	442 980	525 428		473 182	401 889	
388 669	802 600	688 593		636 733	541 117	
70 050		570 000		681 305	680 564	
667 407				654 904	654 773	
44 210		2 404 084	16 838 750	989 105	1 200 000	
91 469				-465		
44 000	350 000	494 213		268 693	250 000	8 986
3 929 914		666 666	9 364 625	223 152	207 360	
6 707 692		695 394		317 056	298 500	
2 413 626		184 349		119 269	108 900	
282 418	62 446 557	20 319 834	28 315 739	6 935 023	6 904 118	





# Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2018

## Projet de résolutions

### Première Résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration sur l'activité et la situation de la Société au cours de l'exercice 2017 et sur les comptes dudit exercice, et la lecture des rapports des Commissaires aux Comptes sur l'exécution de leur mission au cours de cet exercice, approuve le bilan, le compte de résultat et ses annexes, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### Deuxième Résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce, prend acte de ce rapport en toutes ses parties et approuve les conventions conclues ou dont la réalisation s'est poursuivie au cours de l'exercice et les opérations qui y sont mentionnées.

### Troisième Résolution

L'Assemblée Générale constate que le bénéfice distribuable s'établit comme suit :

Bénéfice de l'exercice 2017 :	8 575 987 €
Report à nouveau	34 305 959 €
Soit un bénéfice à affecter de :	42 881 946 €

L'Assemblée Générale sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le bénéfice de la façon suivante :

Mise en distribution d'un dividende de :	5 520 000 €
soit un dividende par action de 20 €	
Inscription au report à nouveau :	37 361 946 €

Le dividende sera mis en paiement à partir du 28 Juin 2018, conformément aux inscriptions en comptes.

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, les dividendes sont éligibles à l'abattement de 40% bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France prévu à l'article 158-3 du Code Général des Impôts.

Il est rappelé qu'au cours des trois derniers exercices, le montant des dividendes qui ont été mis en distribution a été par action :

Exercice	Dividende net mis en distribution
2014	21,00 €
2015	28,00 €
2016	18,00 €

### Quatrième Résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport sur la gestion du Groupe et le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2017, approuve les comptes consolidés de l'exercice 2017 tels qu'ils ont été établis et lui sont présentés par le Conseil d'Administration d'où il résulte un bénéfice net part du groupe de 8 641 000 €.

### Cinquième Résolution

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucune dépense entrant dans le champ d'application de l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été supportée par la société.

### Sixième Résolution

L'Assemblée Générale fixe à 75 000 € le montant annuel des jetons de présence du Conseil d'Administration pour l'exercice social 2018 et les exercices suivants jusqu'à ce qu'il en soit décidé autrement.

### Septième Résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Générale Ordinaire pour l'accomplissement des formalités de publication et de dépôt prescrites par la loi.

# Bilan consolidé

au 31 décembre 2017

	31/12/2017		31/12/2016	
<b>BILAN ACTIF</b>				
En milliers d'euros	Brut	Amortissements & dépréciations	Net	Net
<b>Actif immobilisé</b>				
Immobilisations incorporelles	79	78	1	6
Ecart d'acquisition	3 822	1 852	1 970	2 138
Immobilisations corporelles	203 839	56 059	147 780	131 627
Immobilisations financières	159		159	172
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>207 899</b>	<b>57 989</b>	<b>149 910</b>	<b>133 943</b>
<b>Actif circulant</b>				
Stocks et encours	40 334	250	40 084	48 008
Avances et acomptes sur commandes				
Créances				
– Clients et comptes rattachés	5 296	28	5 268	5 468
– Autres créances	3 169		3 169	5 472
Valeurs Mobilières de Placement	260		260	260
Disponibilités	15 540		15 540	17 888
<b>Compte de régularisation</b>				
Charges constatées d'avance	198		198	228
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>64 797</b>	<b>278</b>	<b>64 519</b>	<b>77 324</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	292		292	243
<b>Total général</b>	<b>272 988</b>	<b>58 267</b>	<b>214 721</b>	<b>211 510</b>

**BILAN PASSIF**

En milliers d'euros

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social	38 088	38 088
Primes liées au capital	2 743	2 743
Réserves consolidées - Part du groupe	54 057	52 338
<b>Résultat de l'exercice - Part du groupe</b>	<b>8 641</b>	<b>6 687</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>103 529</b>	<b>99 856</b>
<b>Intérêts des minoritaires</b>		
Réserves hors groupe	255	255
Résultat hors groupe	475	424
<b>Total intérêts des minoritaires</b>	<b>730</b>	<b>679</b>
<b>Provisions</b>		
Provision pour risques et charges	243	243
Écarts d'acquisition passif		
<b>Total des provisions</b>	<b>243</b>	<b>243</b>
<b>Dettes</b>		
Emprunts et dettes assimilées	93 725	94 573
Avances et acomptes sur commandes	890	1 127
Dettes d'exploitation		
– Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 617	1 085
– Autres dettes	9 306	9 278
<b>Comptes de régularisation</b>		
Produits constatés d'avance et divers	4 681	4 669
<b>Total des dettes</b>	<b>110 219</b>	<b>110 732</b>
<b>Total général</b>	<b>214 721</b>	<b>211 510</b>

# Compte de résultat consolidé

au 31 décembre 2017

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
<b>Produits d'exploitation</b>		
Loyers et Ventes	39 007	34 006
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>39 007</b>	<b>34 006</b>
Production stockée		
Reprise sur provision sur actif circulant	156	43
Reprise sur provision pour risques et charges		20
Transferts et annulations de charges d'exploitation	788	301
Autres produits	197	1 256
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>40 148</b>	<b>35 626</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats de marchandises, matières premières, variation de stocks	9 801	8 828
Services extérieurs	6 004	5 030
Impôts taxes et versements assimilés	2 901	2 881
Charges de personnel	3 142	2 904
Dotations d'exploitation		
– Sur immobilisations aux amortissements	3 814	4 000
– Sur actif circulant aux dépréciations	37	55
– Pour risques et charges aux provisions		10
– Sur charges à répartir	100	29
Autres charges	84	102
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>25 883</b>	<b>23 839</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>14 265</b>	<b>11 787</b>
<b>Opérations en commun</b>		
Quotes parts de résultats sur opérations en commun	43	-3

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
<b>Produits financiers</b>		
Reprise sur provisions et dépréciations financières		5
Autres produits financiers	79	120
<b>Total des produits financiers</b>	<b>79</b>	<b>125</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations financières aux provisions et dépréciations		
Autres charges financières	1 356	1 239
<b>Total des charges financières</b>	<b>1 356</b>	<b>1 239</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 277</b>	<b>-1 114</b>
<b>Résultat courant des entreprises intégrées</b>	<b>13 031</b>	<b>10 670</b>
<b>Résultat exceptionnel, impôt sur les résultats</b>		
Charges et produits exceptionnels	-246	-75
Impôt sur les résultats	-3 501	-3 292
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>9 284</b>	<b>7 303</b>
Dotations et reprise sur amortissements des écarts d'acquisition	-168	-192
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>9 116</b>	<b>7 111</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>475</b>	<b>424</b>
<b>Résultat net - Part du groupe</b>	<b>8 641</b>	<b>6 687</b>
en euros		
Résultat net, part du groupe, par action	31,31	24,23
Résultat net dilué, part du groupe, par action	31,31	24,23



# Annexe aux comptes consolidés

au 31 décembre 2017

## 1 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION APPLIQUÉS

---

La consolidation a été effectuée en suivant les normes françaises applicables aux sociétés non cotées sur un marché réglementé, normes exprimées en particulier dans le règlement n° 99-02 du Comité de la réglementation comptable (CRC).

Les comptes et les renseignements de l'annexe sont exprimés en milliers d'euros (k€).

## 2 - PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

---

### 2.1 Méthodes de consolidation

Les sociétés placées sous le contrôle exclusif de Cogifrance ont été consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Cette méthode consiste à substituer à la valeur des titres en portefeuille chacun des éléments de l'actif et du passif des filiales, puis à éliminer les opérations réciproques entre la société mère et ses filiales, ou entre les filiales. La part des intérêts minoritaires, dans la situation nette et dans le résultat, est inscrite distinctement au bilan et au compte de résultat consolidés.

Il n'existe pas de sociétés placées sous le contrôle conjoint de Cogifrance et d'un autre partenaire et exploitées en commun susceptibles d'être consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle, ni d'entreprises dans lesquelles le groupe exerce une influence notable, susceptibles d'être consolidées sur la base de la méthode de la mise en équivalence.

N'ont toutefois pas été consolidées les participations dont l'importance n'est pas significative ou qui ne sont pas destinées à rester durablement au sein du groupe.

La liste des sociétés entrant dans le périmètre est mentionnée à la fin de l'annexe.

### 2.2 Évolution du groupe

Il n'y a eu aucune modification au cours de l'exercice.

## 3 - PRINCIPES ET RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION

---

### 3.1 États financiers utilisés

Les comptes consolidés ont été dressés sur la base des comptes sociaux. Toutes les sociétés clôturent au 31 décembre.

### 3.2 Retraitements et éliminations de consolidation

Les créances, dettes et engagements, ainsi que les produits et les charges résultant d'opérations entre sociétés consolidées par intégration globale sont éliminés.

Il en est de même des plus ou moins values de cession.

Les prestations de services internes incorporées dans les immobilisations et les stocks sont entièrement éliminées.

Les produits correspondant aux dividendes reçus ou aux quotes-parts de résultat transférées de toutes les sociétés consolidées sont également éliminés pour la détermination du résultat consolidé.

### 3.3 Écarts d'évaluation et de première consolidation

Les écarts de première consolidation sont dégagés à l'occasion de prises ou de compléments de participation.

Lors de l'entrée dans le groupe d'une participation, la différence entre la valeur d'entrée d'un actif identifiable (terrains et constructions, etc...) et sa valeur comptable, est un écart d'évaluation, lequel est porté au bilan avec l'immobilisation concernée et amorti dans les mêmes conditions.

Lors d'une prise de participation complémentaire, l'écart d'acquisition qui peut être affecté à des immobilisations corporelles identifiables (terrains et constructions, etc...) est porté à l'actif du bilan et amorti sur la durée résiduelle de l'actif correspondant.

Les écarts affectés aux terrains ne donnent pas lieu à amortissements.

Les écarts d'acquisition qui ne peuvent pas être affectés à un actif identifiable étaient et continuent d'être rapportés par vingtième au compte de résultat.

Le règlement n° 2015-07 de l'Autorité des normes comptables du 23 novembre 2015, modifiant les règles comptables relatives aux écarts d'acquisition positifs et notamment ses règles d'amortissement, est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Désormais, les écarts d'acquisition ne sont plus systématiquement amortis, il revient à l'entité consolidante de déterminer la durée d'utilisation de l'écart d'acquisition, qui peut être limitée ou non. Le règlement contient par ailleurs des dispositions de première application à appliquer. Ainsi, à l'ouverture de l'exercice ouvert au 1er janvier 2017, l'entreprise consolidante disposait de deux possibilités, au choix :

- soit elle ré-analysait la durée d'utilisation de chaque écart d'acquisition et elle procédait à un amortissement des écarts d'acquisition concernés sur leur durée résiduelle d'utilisation lorsque la durée d'utilisation nouvellement définie était limitée, ou, si la nouvelle durée d'utilisation était non limitée, elle procédait à un arrêt de l'amortissement et à un test annuel de dépréciation pour les écarts d'acquisition concernés.
- soit par simplification, elle pouvait et peut continuer à amortir tous les écarts d'acquisition inscrits au bilan consolidé à la clôture de l'exercice précédent, sur la durée d'utilisation antérieurement déterminée sans avoir à le justifier.

Cogifrance a opté l'an passé pour la seconde possibilité et continue l'amortissement sur vingt ans. Lorsqu'ils sont entièrement amortis, les écarts sont sortis des comptes.

### 3.4 Immobilisations

Les immobilisations incorporelles correspondent pour l'essentiel à des logiciels.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition majoré des frais d'acquisition. Elles ne comprennent aucun frais financier lié aux emprunts les ayant éventuellement financés.

Le prix de revient des constructions des immeubles de placement est comptabilisé par composants. Lorsque ce prix de revient est global, il est décomposé, en tenant compte du type d'immeuble, en quatre composants principaux (gros œuvre – façade, étanchéité – installations générales techniques – agencements et installations) par application de grilles approuvées antérieurement par le conseil d'administration de Cogifrance.

A cette fin quatre grandes catégories d'immeubles sont identifiées dans le patrimoine de la société, bureaux de standing – bureaux standards – activités – logements.

Les travaux ultérieurs sont immobilisés lorsqu'ils se traduisent soit par la création d'un élément nouveau qui vient s'ajouter au coût de la construction d'origine, soit par le renouvellement d'un élément existant qui vient se substituer à l'élément initial.

Dans ce second cas, l'élément neuf est substitué au coût initial amorti de l'élément ancien. Si le coût initial n'est pas connu, son montant brut est reconstitué par application au coût de remplacement actuel, des variations de l'indice INSEE du coût de la construction. L'amortissement correspondant est calculé sur cette même base. La valeur nette comptable résiduelle est comptabilisée en charges.

Les amortissements sont pratiqués sur le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue :

- Constructions : gros œuvre..... 40 à 60 ans
- Constructions : second œuvre (façade, toitures, étanchéité...)..... 20 à 40 ans
- Constructions : installations générales techniques ..... 15 à 30 ans
- Constructions : agencements et installations..... 7 à 15 ans
- Installations générales et agencements ..... 5, 10 et 20 ans
- Autres immobilisations corporelles..... 3, 4, 5 et 10 ans

Lorsqu'un bien immobilier a fait l'objet d'une acquisition par voie d'achat d'un contrat crédit-bail, l'acquisition a été retraitée comme



l'acquisition d'un bien au moyen d'un emprunt. A la fin du crédit bail, la valeur brute du bien reste portée à l'actif du bilan. Elle continue d'être amortie dans les conditions normales dans les comptes consolidés.

Une revue des valeurs du patrimoine immobilier est confiée chaque année à un expert indépendant. Si la valeur vénale est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée. Au 31 décembre 2017, aucun immeuble n'a fait l'objet de dépréciation.

Les autres immobilisations financières comprennent en partie des dépôts de garantie.

### 3.5 Stocks

Ils correspondent à des opérations de marchand de biens.

Ces stocks sont évalués à leur coût de revient réel, prix d'achat complété des frais accessoires et travaux, à l'exclusion des coûts financiers.

Les frais de commercialisation des opérations de marchand de biens constituent en principe des charges de l'exercice. Ils ne concourent pas au prix de revient des stocks.

Une revue des valeurs du stock immobilier est confiée chaque année à un expert indépendant. Si la valeur vénale est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée. Au cours de l'exercice 2017, aucun immeuble n'a fait l'objet d'une dépréciation.

### 3.6 Ventes en l'état futur d'achèvement.

Le groupe n'a pas de programme de construction en cours assorti de ventes en l'état futur d'achèvement.

### 3.7 Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires sont dépréciées dès lors qu'elles présentent un risque de non-recouvrement.

Les dépréciations sont déterminées en prenant en compte notamment l'ancienneté des créances, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

### 3.8 Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais exposés pour la mise en place d'emprunts bancaires sont étalés sur la durée des emprunts.

Les primes versées au titre des couvertures de taux sur emprunts, étalées prorata temporis sur la durée de la couverture de taux, sont portées en charges comptabilisées d'avance (voir note 3.12).

### 3.9 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur prix d'acquisition.

Elles font l'objet d'une provision si ce prix d'acquisition est supérieur au cours de fin décembre des sociétés cotées ou à la valeur de rachat des titres de sociétés d'investissement à caractère variable, ou de fonds communs de placement.

### 3.10 Provisions pour risques et charges

En cas de litige, le groupe constitue des provisions pour faire face aux charges qu'il est susceptible d'avoir à supporter. Ces provisions sont déterminées en prenant en compte, notamment, les demandes reçues et l'avancement des procédures engagées.

Les autres provisions pour risques ont été maintenues, elles concernent notamment 150 milliers d'euros dans le cadre d'une action en garantie diligentée par un acquéreur pour défaut de publication d'un état descriptif de division de copropriété, et pour 45 milliers d'euros un litige avec le syndicat des copropriétaires et divers acquéreurs du programme immobilier édifié par la SCI du Palais Rive Gauche relative à la toiture du bâtiment.

### 3.11 Dettes auprès des établissements de crédit

Le groupe souscrit des emprunts à moyen et long terme adossés à des biens acquis en vue de leur revente ultérieure ou destinés à être conservés en patrimoine.

Certains emprunts sont assortis de diverses clauses de garanties, hypothèques ou privilèges, promesses d'hypothèques, nantissements de loyers, nantissement ou conservation des titres de la filiale emprunteuse, clauses de remboursement anticipé liées au respect de ratios au niveau de la société emprunteuse ou du groupe dont les plus couramment utilisés sont :

- endettement financier net consolidé / fonds propres nets consolidés
- revenus avant intérêts, impôts, dotations aux amortissements et dépréciation sur immobilisations (ebitda) consolidés / charges financières consolidées
- dette nette consolidée / valeur cumulée des immeubles
- emprunt / valeur vénale de l'immeuble

Le groupe s'assure en permanence du respect de ces ratios qui étaient toujours satisfaits à la clôture de l'exercice.

Les emprunts concernés par ces garanties sont regroupés au point 4.15 sur la ligne dont la garantie apparaît la plus contraignante pour le groupe.

### 3.12 Couvertures de taux

Les emprunts à long terme à taux variable font l'objet de couverture de taux ; il s'agit d'opérations qui ont pour but de se prémunir contre une hausse des taux au-delà d'un certain niveau moyennant le paiement d'une prime.

Pour se prémunir contre une hausse des taux, le Groupe a conclu des opérations de couverture partielle (cap) destinées à limiter le coût de l'endettement maximal tout en conservant le bénéfice d'une baisse des taux éventuelle. Actuellement, ces contrats sont généralement conclus pour cinq ans et renouvelés jusqu'à la fin de l'emprunt.

Pour chacun des contrats concernés, il s'agit d'une opération de cap à caractère de couverture, non spéculatif et non susceptible d'entraîner une perte.

Aucun gain n'a été encaissé sur les contrats existants compte tenu de la faible évolution des taux d'intérêts au cours de l'exercice écoulé qui sont restés en deçà des taux plafonds garantis.

Au 31/12/2017, la valorisation de ces contrats s'élevait à 30 milliers d'euros. Sur un montant total d'emprunts concernés de 94 708 milliers d'euros, il restait dû 66 373 milliers d'euros.

S'agissant uniquement d'opérations de couverture, le groupe comptabilise les montants des primes payées lors de la conclusion des contrats en charges payées d'avance, puis en constate la charge financière en l'étalant de façon linéaire sur la durée de la couverture.

Cette présentation dérogatoire est estimée préférable car la comptabilisation de ces primes sur une ligne d'instruments financiers, rapportées au résultat sur la durée des contrats, conformément à l'avis du Conseil national de la comptabilité (CNC n° 32), aurait donné une présentation trompeuse des comptes dès lors que la valorisation de la ligne d'instruments financiers pouvait être notoirement inférieure à sa valeur estimative, sans qu'il y ait lieu à dépréciation s'agissant d'une opération de couverture.

### 3.13 Engagements de retraite

Les sociétés du groupe ont adhéré à une convention d'assurances ayant pour objet le préfinancement et la gestion des engagements financiers de ses adhérents en matière d'indemnités de fin de carrière. Le montant de la dette actuarielle des engagements d'indemnités de départ à la retraite calculée par un prestataire extérieur réajusté la dernière fois au 31/12/2017 s'élève à 592 milliers d'euros (662 l'an passé) préfinancé pour 368 milliers d'euros (357 l'an passé). Le montant non préfinancé s'élève à 224 milliers d'euros ; il ne fait pas l'objet de provision.

Ces engagements ont été valorisés dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative des salariés. Ils sont estimés selon la convention collective nationale en vigueur (Promotion Construction pour le personnel de Cogifrance et Immobilier pour le personnel de la SCI La Foncière du Maine). La méthode retenue pour l'évaluation des engagements est une méthode rétrospective avec salaires de fin de carrière. L'âge de départ à la retraite est de 66 ans pour les cadres et agents de maîtrise et 63 ans pour les employés. Les taux de rotation du personnel par tranches d'âge résultent d'hypothèses objectives compatibles avec les variables démographiques.

Les charges sociales ont été évaluées au taux de 50 %, le taux d'actualisation retenu est de 1,36 % (1,74 % à l'an passé), et le taux d'inflation de 1,75 % (identique à l'an passé).

### 3.14 Résultat exceptionnel

Les charges exceptionnelles de l'exercice correspondent à la mise au rebut des aménagements non entièrement amortis qui font néanmoins l'objet de gros travaux d'entretien ou de rénovation lorsque le groupe en saisi l'opportunité au moment d'un changement de locataire.

### 3.15 Impositions différées et impôt sur les résultats

L'imposition différée, qui résulte du décalage temporaire entre la constatation comptable d'un produit ou d'une charge et sa prise en compte dans le résultat fiscal, fait l'objet d'un enregistrement au bilan et au compte de résultat.

L'impôt différé est déterminé suivant la méthode du report variable selon laquelle les impôts différés constatés au cours d'exercices antérieurs sont modifiés lors d'un changement de taux d'imposition et les variations enregistrées au compte de résultat.

Cet enregistrement concerne notamment l'impact des variations de taux sur les impôts différés afférents aux écarts d'évaluation et aux frais d'acquisition des immobilisations amortis sur la durée de l'immobilisation correspondante. Depuis l'an passé, il est tenu compte de la baisse progressive du taux de l'impôt de 33 1/3 % jusqu'à 25 % prévue pour les exercices qui seront ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette nouvelle baisse génère un profit de 366 milliers d'euros faisant suite au profit de 635 milliers d'euros l'an passé.

La charge d'impôt sur les bénéfices figurant au compte de résultat représente l'impôt exigible au titre de l'exercice corrigé de la charge d'impôt différé. Cette année, elle est diminuée du montant du remboursement de la taxe de 3% sur les distributions de dividende.

Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) est porté en diminution de l'impôt sur les résultats.

### 3.16 Options de souscription d'actions, actions propres

Cogifrance avait consenti à ses dirigeants et salariés des options de souscription d'actions assorties d'un contrat de liquidité assuré par la société elle-même. Toutes les options de souscription ont été levées au cours des exercices écoulés.

Les engagements liés aux contrats de liquidité ne sont pas comptabilisés car les actions susceptibles d'être rachetées sont ou seront portées en diminution des capitaux propres consolidés. L'engagement hors bilan correspondant est calculé sur le dernier prix de rachat connu à la date d'établissement des présents comptes qui a été déterminé courant 2017, sur la base de l'actif net réévalué au 31 décembre 2016.

Il n'existe pas d'options de souscription dans les entreprises contrôlées par le groupe.

### 3.17 Résultat dilué par action

A la clôture de l'exercice il n'existe plus d'instruments « dilutifs » ; le résultat dilué est donc égal au résultat par action.

### 3.18 Rémunération et engagements envers les dirigeants

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

La société n'a consenti aucune avance ni crédit à ses dirigeants. Il n'y a pas d'engagement pris au profit des seuls dirigeants.

### 3.19 Opérations avec les parties liées

Il n'existe pas de transaction significative qui n'aurait pas été conclue à des conditions normales de marché par le groupe avec des parties liées non consolidées, ou avec des dirigeants, des membres de leurs familles ou des sociétés qu'ils contrôlent.

### 3.20 Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

## 4 - COMPLÉMENTS D'INFORMATION SUR LE BILAN

### 4.1 Variation des immobilisations - valeurs brutes

En milliers d'euros	31/12/2016	Acquisitions	Cessions et sorties	Reclassement et divers	31/12/2017
<b>Immobilisations incorporelles</b>	79		1	-1	79
<b>Ecart d'acquisition</b>	5 061			-1 239	3 822
<b>Immobilisations corporelles</b>	184 186				203 839
Terrains	51 889	10 342			62 231
Écart d'évaluation sur terrain	8 276				8 276
Constructions, aménagements des constructions	116 996	9 786	-554	716	126 944
Écart d'évaluation sur constructions	5 319				5 319
Autres immobilisations corporelles	507	1			508
Immobilisation en cours	1 199	129		-767	561
<b>Immobilisations financières</b>	172				159
Participations non consolidées	16				16
Créances rattachées aux participations					
Autres titres immobilisés	1				1
Dépôts et cautionnements	155		-13		142
<b>Total</b>	189 498	20 258	-566	-1 291	207 899

### 4.2 Variation des immobilisations - amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2016	Dotations	Cessions Reprises	Reclassement et divers	31/12/2017
<b>Amortissements</b>					
Immobilisations incorporelles	73	5			78
Écart d'acquisition	2 923	168		-1 239	1 852
Constructions	52 238	3 772	-308		55 702
Autres immobilisations corporelles	321	36			357
<b>Total</b>	55 555	3 981	-308	-1 239	57 989
<b>Total des immobilisations nettes</b>	133 943				149 910

### 4.3 Stocks

En milliers d'euros	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	31/12/2017
Approvisionnements pour maintenance	1	1		2
Opérations de marchand de biens	48 326	1 806	-9 800	40 332
		Dotations	Reprises	
			conformément au but	devenues disponibles
Dépréciations sur stock marchand de biens	-319			69
<b>Montants nets</b>	<b>48 008</b>			<b>40 084</b>

### 4.4 Dépréciation sur éléments de l'actif circulant

En milliers d'euros	31/12/2016	Dotations	Reprises		31/12/2017
			conformément au but	devenues disponibles	
Clients et comptes rattachés, autres créances	78	37	-16	-71	28
Actions et autres titres à revenu variable					

### 4.5 Échéances des créances

En milliers d'euros	Montant brut	à moins d'un an	de deux à cinq ans	à plus de cinq ans
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>	142		68	74
Dépôts et cautionnements	142		68	74
<b>Créances de l'actif circulant</b>	8 465	8 465		
Fournisseurs : avances et acomptes	392	392		
Clients et comptes rattachés	5 296	5 296		
Personnel et organismes sociaux	8	8		
État, impôt et taxes	1 231	1 231		
Impôts différés actif	32	32		
Comptes courants	323	323		
Autres créances d'exploitation	1 183	1 183		
<b>Total</b>	<b>8 607</b>	<b>8 465</b>	<b>68</b>	<b>74</b>

#### 4.6 Variations des capitaux propres groupe

En milliers d'euros	Totaux	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Acomptes/ dividendes	Résultat de l'exercice	Dividendes versés
<b>Au 31/12/2015</b>	<b>100 897</b>	38 088	2 743	46 612		13 454	
Sur l'exercice 2016							
Affectation du résultat				5 726		-13 454	7 728
<b>Total versé en 2016</b>							<b>7 728</b>
<b>Au 31/12/2016</b>	<b>99 856</b>	38 088	2 743	52 338		6 687	
Sur l'exercice 2017							
Affectation du résultat				1 719		-6 687	4 968
<b>Total versé en 2017</b>							<b>4 968</b>
<b>Au 31/12/2017</b>	<b>103 529</b>	38 088	2 743	54 057		8 641	

Le capital est divisé en 276 000 actions

#### 4.7 Variations des intérêts minoritaires

En milliers d'euros	Totaux	Réserves	Résultat de l'exercice	Dividendes versés
<b>Au 31/12/2015</b>	834	255	579	
Affectation du résultat			-579	579
Variations de périmètre				
<b>Au 31/12/2016</b>	679	255	424	
Affectation du résultat			-424	424
Variations de périmètre				
<b>Au 31/12/2017</b>	730	255	475	

#### 4.8 Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2016	Dotations	Reprises conformément au but	Reprises devenues disponibles	31/12/2017
<b>Provision pour risques et charges</b>					
Provision pour litige	243				243
Autres provisions pour risques et charges					
<b>Total</b>	243				<b>243</b>

#### 4.9 Échéances des dettes

En milliers d'euros	Au 31/12/2016	Montant 31/12/2017	à moins d'un an	de un à cinq ans	à plus de cinq ans
<b>Dettes financières</b>	94 573	93 725	18 409	26 140	49 176
Emprunts auprès des établissements de crédit (à taux variable)	71 781	78 370	6 257	24 736	47 377
Dépôts et cautionnements reçus	3 674	3 343	140	1 404	1 799
Concours bancaires courants	19 118	12 012	12 012		
Avances et acomptes reçus	1 127	890	890		
Fournisseurs d'immobilisation	9	4	4		
<b>Dettes d'exploitation</b>	10 354	10 919	7 738		3 181
Fournisseurs	1 076	1 613	1 613		
Dettes fiscales et sociales	2 135	2 951	2 951		
Impôts différés sur différences temporaires (réputés à long terme)	3 570	3 181			3 181
Autres dettes d'exploitation	3 573	3 174	3 174		
<b>Total</b>	106 063	105 538	27 041	26 140	52 357

#### 4.10 Ventilation du chiffre d'affaires

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Ventes de biens immobiliers	13 839	10 674
Loyers	18 551	17 749
Charges locatives	5 693	5 164
Autres produits (travaux, commissions,...)	924	419
<b>Total entièrement réalisé en France</b>	39 007	34 006

#### 4.11 Honoraires des commissaires aux comptes

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Sur comptes sociaux et consolidés	124	104
BM&A Partners	43	42
Ernst & Young	43	42
Finaxis	38	
M. Claude Beaucourt		20
Autres services		

#### 4.12 Ventilation du résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2017		31/12/2016	
	charges	produits	charges	produits
Sur opérations de gestion				
Sur sorties d'immobilisations corporelles	246		77	
Sur sorties d'immobilisations financières				
Quote-part de subvention				2
<b>Total</b>	<b>246</b>		<b>77</b>	<b>2</b>
Montant net	<b>246</b>		<b>75</b>	

#### 4.13 Impôts sur les bénéfices

En milliers d'euros	31/12/2017		31/12/2016
Impôts courants de l'exercice		3 880	4 093
Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE)		-30	-31
Impôts différés sur différences temporaires		-349	-770
<b>Total (+ charge, - produit)</b>		<b>3 501</b>	<b>3 292</b>
Ventilation du résultat de l'exercice	bases	taux	impôt 2017
- Résultat courant	13 031		
- Résultat exceptionnel	-246		
- Part du résultat fiscal des sociétés civiles ou en nom collectif imposée entre les mains des associés minoritaires	-475		
- Impôt théorique au taux du 31/12/2017	12 310	33,33 %	4 103
- Contribution sociale	3 340	3,30 %	110
- Réduction du taux des impôts différés à partir du 01/01/2019			-336
- Incidence de cette réduction sur la contribution sociale	-336	3,30 %	-12
- Impôt sur différences permanentes, incidence du régime de groupe et divers			276
- Remboursement de la contribution sur les revenus distribués			-580
- Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE)			-30
Impôt de l'exercice			3 501

#### 4.14 Effectif moyen employé pendant l'exercice

(hors gardiens d'immeuble)	31/12/2017	31/12/2016
Cadres	6	6
Maîtrise et employés	20	20
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>26</b>



## 4.15 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
<b>Engagements donnés</b>		
Cautions et aval		
Emprunts avec hypothèque assortie d'une délégation des créances de loyer	28 767	24 773
Emprunts garantis par des titres de filiales et éventuellement délégation de loyers	2 775	3 221
Emprunts garantis par une délégation des créances de loyer	11 483	11 644
Emprunts assortis de promesse d'hypothèque et délégation de loyer	35 326	31 620
Ensemble des emprunts ci-dessus comportant également des clauses de respect de ratios ou de conservation de titres (cf § 3.11)	64 973	51 492
Concours bancaires garantis par une délégation des créances de loyer	5 452	8 420
Concours bancaires assortis de promesse d'hypothèque	6 494	10 578
Engagement d'achat sur option de vente d'actions propres		
– Sur actions propres existantes	4 488	4 206
– Net sur actions à émettre en cas de levée des options de souscription existantes		
Indemnités de fin de carrière, fraction non préfinancée (voir § 3.13) :		
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions bancaires sur engagements locataires, acquéreurs et autres créances	2 172	2 328
Cautions bancaires au titre des retenues de garantie des entrepreneurs	31	13

## 5 - DÉTAIL DES TITRES

### 5.1 Titres de participation non consolidés

En milliers d'euros	Valeur brute	Valeur nette
S.C.P. Garage Montalivet	3	3
Elogie/Siemp	13	13
<b>Total</b>	16	16

### 5.2 Valeurs mobilières de placement au 31/12/2017

En milliers d'euros	Valeur brute	Valeur nette	Évaluation
Actions	260	260	428

### 5.3 Sociétés retenues pour la consolidation

(intégration globale)

	SIREN	% Contrôle		% Intérêts	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
S.C.I. de l'Abreuvoir	307189936	85,00	85,00	85,00	85,00
S.C.I. du Palais Rive Gauche	435334313	100,00	100,00	100,00	100,00
S.C.I. Hoche Cogifrance	482323508	100,00	100,00	100,00	100,00
S.C.I. La Foncière du Maine	775697634	87,47	87,47	87,47	87,47
S.C. Foncière Moreau-Lardennois	784825630	100,00	100,00	100,00	100,00
S.C. L'Immobilier du Trocadéro	444413561	100,00	100,00	100,00	100,00
S.C.I. La Résidence de Bourgogne	303025829	100,00	100,00	100,00	100,00
S.C.P. La Foncière de l'Artois	318186624	100,00	100,00	100,00	100,00
S.C.P. La Foncière du Lys	439294349	85,00	85,00	85,00	85,00
S.C.P. La Foncière Georges Pitard	443962253	100,00	100,00	100,00	100,00
S.C.P. La Foncière Super Italie	303023931	85,00	85,00	85,00	85,00
S.N.C. Cogifrance & Cie (Les Jardins de la Plaine Monceau)	319025839	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogifrance & Cie (Saint-Denis Pleyel)	784335838	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogifrance & Compagnie Gestion	339983496	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogifrance Neuilly	443718564	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogifrance Renan	449126721	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogifrance Rousseau	490376118	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogifrance Surène	481955417	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogilor	347808263	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogival	434554135	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. La Rochefoucauld	434318606	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Les Locations de l'Île de France	490058906	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogifrance Montmartre	440192201	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogifrance Rives du Lac	483662151	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Soparim et Compagnie (avenue d'Italie)	317924694	100,00	100,00	100,00	100,00
S.A.R.L. Immocléry	419664842	100,00	100,00	100,00	100,00
S.A.R.L. Parifoncier	423322221	100,00	100,00	100,00	100,00
S.A.R.L. Soparim	632008256	100,00	100,00	100,00	100,00
S.A.S. Lyon Saint-Honoré	419208533	100,00	100,00	100,00	100,00
S.A.S. Société immobilière du 8 rue Cambacérés	602015588	100,00	100,00	100,00	100,00
S.C.I. S.E.G.I. Immobilière Neuilly	431895135	100,00	100,00	100,00	100,00
S.C.I. C.A.L. Immobilière Neuilly	431895101	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogifrance Grenelle	499819043	100,00	100,00	100,00	100,00
S.C.I. Chaptal Cogifrance	508473410	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogifrance Levallois	798864393	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogifrance Daumesnil	811048123	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogi-Seine	819677998	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogifrance Paris Est	821126539	100,00	100,00	100,00	100,00
S.N.C. Cogi-Ouest	824000293	100,00	100,00	100,00	100,00

Toutes les sociétés ont leur siège au 63 rue La Boétie à Paris 8<sup>ème</sup>

## 6. Tableau des flux de trésorerie

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net total des sociétés consolidées	9 116	7 111
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
– Amortissements et provisions (hors actifs circulant)	3 957	4 265
– Variation des impôts différés	-349	-770
– Plus ou moins values de cession nettes d'impôt	161	50
– Plus-value de consolidation sur acquisition de titres		
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>12 885</b>	<b>10 656</b>
Incidence de la variation du besoin de fonds de roulement lié à l'activité		
– Augmentation des stocks	-1 806	-32 636
– Diminution des stocks	9 800	8 822
– Variation des dépréciations de stock (+dotation - reprise)	-69	
– Variation des créances d'exploitation	-1 400	1 129
– Variation des dettes d'exploitation	193	-1 751
– Variation du solde de l'impôt sur les résultats liée à l'activité	4 535	-6 187
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>	<b>24 138</b>	<b>-19 967</b>
Acquisition d'immobilisations	-20 246	-1 824
Cessions d'immobilisations		
Incidence des variations de périmètre		
<b>Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>	<b>-20 246</b>	<b>- 1 824</b>
Dividendes versés par la société mère	-4 968	-7 728
Dividendes versés aux minoritaires	-424	-579
Augmentation (réduction) de capital, rachat d'actions propres		
Emissions d'emprunts	12 000	11 700
Amortissements d'emprunts	-5 411	-6 221
Remboursements d'emprunts		
Variation des lignes de crédit à court terme	-7 100	15 145
Variation des autres dettes financières (dépôts de garantie...)	-331	26
<b>Flux net provenant du (affecté au) financement</b>	<b>-6 234</b>	<b>12 343</b>
<b>Variation de trésorerie (total des flux)</b>	<b>-2 342</b>	<b>-9 448</b>
Trésorerie d'ouverture	18 076	27 524
Trésorerie de clôture	15 734	18 076
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-2 342</b>	<b>-9 448</b>



# Rapport des Commissaires aux Comptes

## sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Cogifrance - La Compagnie Générale Immobilière de France,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Cogifrance - La Compagnie Générale Immobilière de France relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, 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 1<sup>er</sup> janvier 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.

### 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.

Comme indiqué dans les paragraphes « Immobilisations » et « Stocks » de la note « Principes et retraitements de consolidation » de l'annexe aux comptes consolidés, votre groupe procède à des expertises indépendantes pour vérifier s'il existe des indices de perte de valeur de ses actifs immobiliers qui nécessiteraient de déprécier ces actifs. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre groupe et nous nous sommes assurés que les notes de l'annexe aux comptes consolidés fournissent une information appropriée.

### 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 conseil d'administration.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes 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 conseil d'administration.

## 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 ;
- 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.

Paris et Paris-La Défense, le 30 mars 2018

**Les Commissaires aux Comptes**

BM&A

Thierry Bellot

Eric Blache

ERNST & YOUNG

et Autres

Jean-Philippe Bertin

